



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
PRIMERA SALA CIVIL



OSWALDO ALEJANDRO ARENAS BENAVENTE Y OTRA
SUCESIÓN DE ANICETO ARIAS APAZA Y OTROS
TÍTULOS SUPLETORIOS
JUEZA 1JEC: SHELAH GALAGARZA PÉREZ
ESPECIALISTA LEGAL: YULY MÁRQUEZ TICONA

CAUSA N° 07836-2014-0-0401-JR-CI-01

SENTENCIA DE VISTA N° 754-2019

RESOLUCIÓN N° 43 (OCHO-1SC)

Arequipa, dos mil diecinueve,
setiembre dieciséis.-

VISTOS: En audiencia pública; es materia de grado la apelación con efecto suspensivo en contra de la **sentencia número cero uno guión dos mil diecinueve guión 1JEC guión CSJAR**, de fecha tres de enero del año dos mil diecinueve, que obra de folios cuatrocientos setenta y nueve a folios cuatrocientos ochenta y ocho, que resolvió declarar improcedente la demanda de títulos supletorios interpuesta por Oswaldo Alejandro Arenas Benavente y Hortensia Santos Arias de Arenas en contra de la sucesión de Aniceto Arias Apaza y la sucesión de Rosario Hortencia Arenas Gómez de Arias, dispuso el archivo del proceso; sin costas ni costos; y,

CONSIDERANDO:

Primero.- De la resolución apelada:

Que, mediante la sentencia número cero uno guión dos mil diecinueve guión 1JEC guión CSJAR, de fecha tres de enero del año dos mil diecinueve, que obra de folios cuatrocientos setenta y nueve a folios cuatrocientos ochenta y ocho, el despacho resolvió declarar improcedente la demanda de títulos supletorios interpuesta por Oswaldo Alejandro Arenas Benavente y Hortensia Santos Arias de Arenas en contra de la sucesión de Aniceto Arias Apaza y la sucesión de Rosario Hortencia Arenas Gómez de Arias, dispuso el archivo del proceso; sin costas ni costos.

Segundo.- De los argumentos de apelación:

2.1.- Que, a folios quinientos ocho y siguientes, obra el escrito de apelación en contra de la sentencia número cero uno guión dos mil diecinueve guión 1JEC guión CSJAR, formulado por Oswaldo Alejandro Arenas Benavente y Hortensia Santos Arias de Arenas solicitando como pretensión impugnatoria se revoque dicha resolución y reformándola se declare fundada en atención a que no se ha tomado en cuenta que los actores han fundamentado su demanda en el



hecho de haber suscrito una minuta con los vendedores Rosario Hortencia Arenas Gómez de Arias y Aniceto Arias Apaza sin que esta sea elevada a escritura pública y cuando los vendedores fallecieron no se pudo continuar con el trámite, siendo que el demandante extravió un folder donde se encontraba la minuta de compra venta original y los documentos que se iban a emplear en el trámite judicial de otorgamiento de escritura pública, por lo que a la fecha solo cuentan con copia legalizada de la minuta que los vendedores le entregaron, documento que no constituye un título de propiedad inscribible en la actualidad.

2.2.- El juez estaría en error al considerar que los recurrentes cuentan con título que acredite su dominio solo basándose en la existencia de la minuta de compraventa y este es su único fundamento para declarar su improcedencia, máxime si dicho documento en que se basa el Juez no se ha elevado a escritura pública.

Tercero.- Marco normativo:

3.1.- Que el artículo 196 del Código Procesal Civil, establece: *“Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos”*.

3.2.- El artículo 197 del Código Procesal Civil establece: *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”*.

3.3.- El artículo 2018 del Código Civil señala: *“Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios”*.

3.4.- El artículo 504 inciso 1 del Código Procesal Civil señala: *“Se tramita como proceso abreviado la demanda que formula: 1. El propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho, contra su inmediato transferente o los anteriores a éste, o sus respectivos sucesores para obtener el otorgamiento del título de propiedad correspondiente (...)*.

Cuarto.- Valoración:

4.1.- Que de lo actuado vemos: Que constituye pretensión de los demandantes Oswaldo Alejandro Arenas Benavente y Hortencia Santos Arias de Arenas que se disponga judicialmente el otorgamiento del título de propiedad del cincuenta por ciento de los derechos de la integridad del inmueble signado como Lote doce, Manzana LL, ahora calle Guatemala número ciento veintitrés de la Urbanización Ciudad Satélite, Zona Dolores, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa inscrito en la Partida Registral N° PO6137580 del Registro Predial Urbano de Arequipa y como pretensión accesoría solicito la inscripción del título supletorio en los Registros Públicos de Arequipa. **Al respecto**, mediante la sentencia número cero uno guión dos mil diecinueve guión 1JEC guión CSJAR, el despacho declaró improcedente la demanda de títulos supletorios planteada por los demandantes en atención a que la parte demandante cuenta con una minuta de compra venta, que aun cuando obra en copia legalizada de fecha siete de junio del año dos mil catorce, ello no le quita la calidad de documento privado, tal y como lo establece el artículo 234 del Código Procesal Civil, tanto más que en autos no se ha determinado que tal



contrato de compra venta adoleciera de nulidad, por tanto no se presentó el supuesto de ausencia de título para la procedencia de la pretensión.

4.4.- Que, este Colegiado estima que si bien el proceso de título supletorio se encuentra a disposición del propietario de un inmueble no inscrito para regularizar su situación cuando carece de documentos escritos comprobadores del dominio, por tanto, la finalidad de este proceso es obtener un título formal que sustituya al que se ha extraviado, perdido o al que simplemente nunca se tuvo. Conforme lo indica el artículo 2018 del Código Civil: “Para la primera inscripción de dominio se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o en su defecto título supletorio”. Sin embargo ello no significa que sea el único supuesto para el proceso de formación de títulos supletorios, es decir, el lograr la primera inscripción de dominio del bien sub litis por parte del propietario; pues, la norma adjetiva contenida en el artículo 504 inciso 1 del Código Procesal Civil, ampliaría su pretensión a otros supuestos, como las deficiencias en el título o cuando no se puede completar el tracto sucesivo, entre otras. No obstante ello, este Colegiado considera que no procede la pretensión de los recurrentes pues, el inmueble signado como Lote doce, Manzana LL, ahora calle Guatemala número ciento veintitrés de la Urbanización Ciudad Satélite, Zona Dolores, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, que se halla inscrito en la Partida Registral P06137508 del Registro de Predios de la Zona Registral XII Sede Arequipa, figuran como sus titulares Aniceto Arias Apaza y Rosario Arenas Gómez de Arias, tal y como se advierte de la documental de folios ocho y siguientes; sin embargo por su parte los accionantes cuentan con la copia legalizada de un documento privado de compraventa, por lo que no se presenta en el caso materia de análisis el presupuesto de “ausencia de documento que acredite la propiedad de quien reclama el otorgamiento de títulos supletorios” o algún otro supuesto que justifique la procedencia de títulos supletorios; tanto más que existe desconocimiento del documento en mención, por lo que corresponde en este caso es la vía del proceso de conocimiento para accionar el otorgamiento de escritura pública, en el cual es posible que el A Quo incluso de oficio realiza el control de validez y eficacia de la documentación presentada o admita las reconveniones al respecto; proceso en el cual los demandados podrán ejercer su derecho de defensa, cosa que se encuentra limitada a través del proceso de formación de títulos supletorios al tener una vía que no permite reconvenición alguna.

Fundamentos por los cuales este Colegiado emitiendo pronunciamiento que corresponde a la presente causa: **CONFIRMARON la sentencia número cero uno guión dos mil diecinueve guión 1JEC guión CSJAR**, de fecha tres de enero del año dos mil diecinueve, que obra de folios cuatrocientos setenta y nueve a folios cuatrocientos ochenta y ocho, que resolvió declarar **improcedente** la demanda de títulos supletorios interpuesta por Oswaldo Alejandro Arenas Benavente y Hortensia Santos Arias de Arenas en contra de la sucesión de Aniceto Arias Apaza y la sucesión de Rosario Hortensia Arenas Gómez de Arias dispuso el archivo del proceso, sin costas ni costos; y, los devolvieron; en los seguidos por Oswaldo Alejandro Arenas Benavente y Hortensia



Santos Arias de Arenas en contra de la sucesión de Aniceto Arias Apaza y otros sobre títulos supletorios. **Juez Superior ponente: señor Fernández Dávila Mercado.**

Sres.:

Carreón Romero

Fernández Dávila Mercado

Burga Cervantes

EL SECRETARIO QUE AUTORIZA, CERTIFICA QUE: EL FUNDAMENTO DEL VOTO SINGULAR, DEL SEÑOR JUEZ SUPERIOR BURGA CERVANTES, ES EL SIGUIENTE:

Suscribo el voto excepto en cuanto indica: “Por lo que corresponde en este caso es la vía del proceso de conocimiento para accionar el otorgamiento de escritura pública, en el cual es posible que el A quo incluso realice el control de validez y eficacia de la documentación presentada o admita las reconvenciones al respecto; proceso en el cual los demandados podrán ejercer su derecho de defensa, cosa que se encuentra limitada a través del proceso de formación de títulos supletorios al tener una vía que no permite reconvención alguna”; por cuanto no es competencia del Órgano Jurisdiccional señalar cuál es la probable acción a interponer por los justiciables, ni sustituirse en lugar de ellos para determinar qué y cómo demandar.

Sr.:

Burga Cervantes

