



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO**  
**SALA MIXTA DESCENTRALIZADA DE LA PROVINCIA DE HUANCANE, ITINERANTE**  
**EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y AYAVIRI**

---

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA - SEDE HUANCANE  
EXPEDIENTE : 00040-2014-0-2110-JM-CI-01  
MATERIA : MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD  
RELATOR : HINOJOSA SILVA CARLOS EDUARDO.  
LITIS CONSORTE : APAZA DE CCAMA, GENARA  
DEMANDADO : COMUNIDAD CAMPESINA DE ANANEA  
DEMANDANTE : MAMANI SANCHEZ, PERCY PAUL y otros

---

**SENTENCIA DE VISTA**

**RESOLUCION N° 65**

Huancané, seis de diciembre  
Del año dos mil veintiuno.

**I. VISTOS:**

El recurso de apelación interpuesta por DAVID MAMANI SANCHEZ, en contra la sentencia de primera instancia, llevada la vista de la causa su estado es el de emitir sentencia de vista. Interviene como ponente Roger Fernando Istaña Ponce.

**II. ANTECEDENTES**

**PRIMERO.- DEMANDA:**

Las personas de DAVID MAMANI SÁNCHEZ, YAZIN MAMANI SANCHEZ, PEDRO CESAR MAMANI SANCHEZ, INES DIANA MAMANI SÁNCHEZ, PERCY PAUL MAMANI SÁNCHEZ Y FRANCISCA MAMANI SÁNCHEZ, por escrito de folios 89-104, subsanada a folios 112-113, interponen demanda de declaración de mejor derecho de propiedad, en contra de la COMUNIDAD CAMPESINA DE ANANEA, debidamente representado por OCTAVIO CONDORI LLUNGO, solicitando DECLARACION JUDICIAL DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD respecto del predio denominado "Sallani" con una área de 439 hectáreas; en forma Acumulada objetiva originaria accesoria la exclusión del terreno comunal a fin de que se declare el mejor derecho de propiedad del predio denominado "Sallani" de un área de 439 hectáreas, a favor del patrimonio autónomo formado por los demandantes y se disponga excluir de los terrenos de la Comunidad Campesina el predio Sallani.

FUNDAMENTOS:



- 1) Los recurrentes en concurrencia con Vlanetina Mamani Sánchez, tienen la calidad de copropietarios del predio rústico fundo SALLANI.
- 2) FRANCISCA MAMANI SANCHEZ ha adquirido los derechos y acciones de CALIXTO FELIPE MAMANI QUISPE mediante escritura pública de fecha 21 de agosto del 2013 y este último ha adquirido la propiedad por transmisión sucesoria del que en vida fue DALTON JAEL MAMANI SANCHEZ conforme consta de la sucesión intestada de fecha 06-05-2011 ante notario público Jesús Suni Huanca.
- 3) Los recurrentes y doña VALENTINA MAMANI SANCHEZ tenemos la calidad de copropietarios del bien materia de litis por haberlo adquirido en calidad de compra venta de sus anteriores propietario CALIXTO MAMANI QUISPE y esposa, conforme consta de la Escritura Pública de fecha 14-09-2007.
- 4) **Del tracto sucesivo.** El que en vida fuera DALTON JAEL MAMANI SANCHEZ, conjuntamente con sus copropietarios DAVID MAMANI SANCHEZ, PEDRO CESAR MAMANI SANCHEZ, YAZIN MAMANI SANCHEZ, INES DIANA MAMANI SANCHEZ, VALENTINA MAMANI SANCHEZ, PERCY PAUL MAMANI SANCHEZ adquieren la propiedad a través del contrato de compra venta de CALIXTO FELIPE MAMANI QUISPE y MARIA INES SANCHEZ GEMIO en fecha 14-09-2007, mediante escritura pública ante el notario Público Alberto Quintanilla Chacón.
- 5) Calixto Felipe Mamani Quispe y María INES SANCHEZ GENIO adquieren su derecho de propiedad en fecha 03-04-2004 de su anterior propietario Zema Salas Rubín de Celis de Mercado a través de su apoderado, ante notorio Publico Luis Eduardo Manrique Salas.
- 6) Zelma Salas Rubín de Celis de Mercado, adquiere su derecho de propiedad mediante acta de sucesión hereditaria de fecha 28 de octubre de 1967 de quien fuera don Manuel Segundo Salas Díaz.
- 7) Don Manuel Segundo Salas Díaz adquiere su derecho de propiedad en fecha 30-04-1919, mediante escritura imperfecta de don MARIANO CONDORI. Aclarando que la primera recurrente adquiere el predio rústico SALLANI vía sucesión intestada.
- 8) El predio rústico denominado SALLANI se encuentra ubicado en el sector CHAQUIMINAS, del distrito de ANANEA, provincia de San Antonio de Putina, cuyas características son las siguientes: tiene una extensión superficial de 439.00 Has., con un perímetro de 10 863.60 metros lineales. Con las colindancias que se precisa.
- 9) Sostiene que tienen mejor derecho de propiedad frente al título que ostenta la comunidad demandada, porque el título del cual deriva el derecho de propiedad de los demandantes es anterior a 1920. Invoca los artículos 923 y 1135 del CC.

## **SEGUNDO.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

- 2.1. Mediante escrito de fecha 29-10-2014 de folios 136 y siguientes, OCTAVIO CONDORI LLONGO, en su condición de presidente de



la Comunidad Campesina de ANANEA, ha solicitado se declare infundado la demanda en todos sus extremos.

FUNDAMENTOS:

- 1) Mi representada es propietario y poseedor actual del predio ANANEA que cuenta con una extensión de 7,466.50 hectáreas, con un perímetro de 59,556.67 metros lineales. Indica las colindancias.
- 2) Detentan esta propiedad desde tiempos inmemoriales, cuentan con certificado emitido por SINAMOS ORAMS VIII-PUNO, sobre inscripción en el Registro Regional de Comunidades Campesinas en el tomo IV folio 343 partida CCXVII. Resolución Jefatural 058-77-AR-ORAM VIII de fecha 13-12-1977, debidamente inscrito en la Ficha Registral Nro. 3166-R de fecha 20-10-1994, por deslinde y titulación otorgada por el Ministerio de Agricultura.
- 3) Los demandantes no son propietarios del predio, la comunidad ostenta su propiedad por más de 37 años, para su titulación se ha publicado las publicaciones, tanto en el diario de circulación regional y nacional por el término de 30 días, para que los propietarios puedan oponerse y hacer valer sus derechos conforme a la Ley 24657. Se encuentran en posesión pública, pacífica y constante.
- 4) **Reconvención.** La comunidad demandada, interpone reconvención, en contra de los demandantes, por indemnización de daños y perjuicios, solicitando el pago de S/. 500,000.00 soles. Sostiene que la comunidad es propietaria del predio Ananea y que los predios SALLANI, ubicado en el sector CHAQUIMINAS del distrito de Ananea, provincia de San Antonio de Putina, departamento de Puno, corresponde a la comunidad campesina de Ananea, conforme ya se ha indicado. Con la conducta de pretender apoderarse del predio SALLANI, vienen causando daños al privarles del derecho de posesión, derecho de realizar donaciones y/o contratos de compraventa del predio materia de sub litis, además viene restringiendo los derechos de enajenación del inmueble de parte de la comunidad, así como con el presente proceso viene generando gastos económicos y pérdida de tiempo para el seguimiento de los procesos, los demandantes vienen actuando con dolo y culpa, causando daños. Invoca el art. 1969 CC.

### **TERCERO.- CONTESTACION A LA DEMANDA RECONVENCIONAL POR PARTE DE LOS DEMANDANTES**

3.1. David Mamani Sánchez, por derecho propio y como apoderado común de los demás demandantes, por escrito de folios 177 y



siguientes, contesta solicitando se declare improcedente, sosteniendo que su mejor derecho de propiedad tiene origen en un título que se opone a la parte demandante. Se debe tener el tracto sucesivo (ya precisado), reitera que el derecho de propiedad de los recurrentes tiene su origen en el título de propiedad de fecha 31 de enero de 1919. La comunidad demandante refiere haber adquirido la propiedad en fecha 20 de octubre de 1994, inscrito en fecha 16 de octubre de 1997. La demanda resulta ser oscura, dice contra el recurrente y otros, debió emplazar a todos los que forman el patrimonio autónomo. No precisa en qué consiste los daños, lucro cesante o daño moral. Tampoco se ha precisado los elementos de la reparación civil, la relación de causalidad, factores de atribución. No precisa a qué conceptos corresponde el monto solicitado. No se ha causado ningún daño, porque vienen ejerciendo el derecho de posesión en calidad de propietarios. Invoca el artículo 1971 inciso 1 del CC. Por otro lado, señala que la pretensión ha prescrito, invocando los artículos 1989, 1990, 1991, 1992, 1993 y 2001 del CC. La excepción de prescripción ha sido declarada infundada mediante resolución Nro. 13 de fecha 21 de noviembre del 2016 de folios 271-277.

**CUARTO. SENTENCIA DE PRIMER GRADO - MATERIA DE APELACIÓN.**

El Juez de primera instancia mediante sentencia N°021-2021 de folios 823 y siguientes, de fecha 03 de mayo del 2021, contenida en la resolución N°58, **FALLA:**

PRIMERO. Declarando INFUNDADA la demanda de MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD obrantes a folios 89 al 104, promovida por los demandantes DAVID MAMANI SANCHEZ, YAZIN MAMANI SANCHEZ, PEDRO CESAR MAMANI SANCHEZ, INES DIANA MAMANI SANCHEZ, PERCY PAUL MAMANI SANCHEZ y FRANCISCA MAMANI SANCHEZ; consecuentemente, INFUNDADA la pretensión accesorio de exclusión del predio "Sallani" de los terrenos de la Comunidad Campesina de Ananea.

Fundamentos centrales:

- 1) Escritura Pública Imperfecta de fecha 30 de enero del 1919 de folios 08 al 19, no define la extensión de la cabaña Sallani.
- 2) La Escritura Pública Nro. 03, 024 de fecha 03 de abril del año 2004, de folios 20 al 24, otorgada por Zema Salas Rubin de Celis de Mercado, declara en mérito a un acta de sucesión hereditaria de fecha 28-10-1967, otorgado por Manuel Salas Diaz, no ha presentado dicho documento como medio probatorio. Lo vende el predio Sallania favor de Calixto Felix Mamani Quispe y María Ines



Sánchez Genio con un área de 439.00 hectáreas no presentó, pero en la escritura primigenia no se hace referencia a la extensión del área, además no dice se traspasa la cabaña Sallani, resulta incompatible que el juzgado determine en la escritura pública del 03-04-2004, que el inmueble en cuestión tenga una extensión de 439 hectáreas, mas aún ni no se tiene ninguna escritura de rectificación y/o documento de que acredite dicha extensión.

- 3) la Escritura Pública N° 1098 de fecha 14 de setiembre del 2007 (título por el cual los demandantes adquieren su derecho a la propiedad): de folios 32 al 33 de autos. Escritura mediante la cual los señores Calixto Felipe Mamani Quispe y María Inés Sánchez Genio celebran un contrato de compraventa del bien denominado "Sallani" a favor de los hoy demandantes David Mamani Sánchez, Dalton Jael Mamani Sánchez, Pedro Cesar Mamani Sánchez, Yazin Mamani Sánchez, Inés Diana Mamani Sánchez, Valentina Mamani Sánchez y Percy Paúl Mamani Sánchez, con una extensión de 439.00 hectáreas.
- 4) **Del título de propiedad de la parte demandada.** La Comunidad Campesina de Ananea es única titular y propietaria del predio Ananea en mérito a la Resolución Jefatural No. 058-77-ORAM VIII de fecha 13 de diciembre de 1977 de folios 122 al 124, y que esta se encuentra debidamente inscrito en la sección especial de predios rurales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de la ciudad de Juliaca en la ficha registral No. 3166-R de fecha 20 de octubre de 1994 e inmatriculado por deslinde y titulación otorgada por el Ministerio de Agricultura en fecha 16 de octubre de 1997 (ver folios 125), que cuenta con una extensión de 7,466.50 hectáreas, con un perímetro de 59,556.67 metros lineales. **Se tiene** el informe pericial expedido por perito judicial Gilberto Quispe Salas (ver folios 403 al 407) mediante el cual se concluye que la contrastación del plano del predio "Ananea" de la comunidad campesina de Ananea y el plano del predio "Sallani" y la verificación realizada en terreno el predio en litigio "Sallani" se sobrepone en su totalidad al predio "Ananea". Por consiguiente, se tiene acreditado que el bien denominado "SALLANI" se encuentra dentro del predio "ANANEA", propiedad de la comunidad campesina de Ananea.
- 5) **De la inscripción registral.** Las escrituras que conforman la transmisión hereditaria, ninguna de ellas ha sido inscrita en los Registros Públicos, para que fueran oponibles frente a terceros. Muy por el contrario, es la Comunidad Campesina de Ananea que desde el 20 de octubre de 1994 se encuentra registrada como



propietaria del predio "Ananea". Por ende, no se puede aplicar al presente caso, el principio de tracto sucesivo estipulado en el artículo 2015 del Código Civil; de igual forma respecto al principio de impenetrabilidad regulado en el artículo 2017 del mismo cuerpo normativo, se prevé que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior. Siendo así, se debe tener en cuenta que, en base a lo que prevé el Artículo 2012° del Código Civil se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. Es decir que, la señora Zema Salas Rubín de Celis de Mercado y los señores Calixto Felipe Mamani Quispe y María Ines Sánchez Genio, tenían pleno conocimiento de que el inmueble rústico denominado "Sallani" ubicado en Chaquiminas, del distrito de Ananea, provincia de San Antonio de Putina, era de propiedad de la comunidad campesina de Ananea, al estar inscrita con anterioridad a la fecha de celebración del acto jurídico de compraventa contenida en la Escritura Pública N° 03, 024 de fecha 03 de abril del año 2004.

- 6) El artículo 2022° del Código Civil establece que: "Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone." En el presente caso, el bien nunca fue inscrito ni por los demandantes ni por los que fueron parte de la cadena de transmisión del bien, muy por el contrario, fue la comunidad campesina de Ananea tiene inscrito su propiedad. La comunidad campesina de Ananea tiene mejor derecho de propiedad sobre el bien materia de Litis.
- 7) De la pretensión de exclusión del predio Sallani a favor de los demandantes. Habiéndose declarado el mejor derecho de propiedad a favor de la Comunidad Campesina de Ananea, no resulta amparable la pretensión accesoria al no haber prosperado la pretensión principal, pues la pretensión accesoria corre la misma suerte que la pretensión principal.
- 8) **De la demanda reconvenzional.** Los medios probatorios prueban de que efectivamente existe un deterioro de los pastos naturales y que se realiza actividad minera; sin embargo, si bien es cierto que dentro de la construcción donde viven los demandantes Percy Mamani Sánchez y Yazín Mamani Sánchez se encontró maquinaria para explotación minera, ello no hace presumir de que efectivamente los demandantes hayan deteriorado los pastos naturales, ni que realicen actividad minera en el predio "Sallani", pues no existen otros medios probatorios que corroboren





fehacientemente lo argumentado por la parte reconveniente. Es por dicha razón que, la presente demanda reconvenzional de resarcimiento de daños y perjuicios, no resulta amparable, porque además no se ha acreditado quienes dañaron el predio con labores de trabajos mineros.

#### **QUINTO. RECURSO DE APELACIÓN.**

Mediante el escrito de la página 877/892, DAVID MAMANI SÁNCHEZ por derecho propio, interpone recurso de apelación en contra de la sentencia, solicitando que se revoque, expresando como fundamentos **(resumen)**:

- 5.1. El Juez no ha aplicado el derecho al caso concreto, incurriendo en aparente motivación. El mejor derecho de propiedad, no necesariamente debe considerarse a favor de la comunidad campesina, por estar inscrito su derecho, cuando en realidad se debe considerar el tracto sucesivo y la antigüedad del título.
- 5.2. El derecho de la comunidad campesina por más que se encuentre inscrito, no puede oponer al derecho de propiedad de los recurrentes porque se deriva de un título con anterioridad a 1920, máxime que la comunidad campesina ha procedido de mala fe por haberse titulado un predio privado y sobre todo que no ejerce posesión.
- 5.3. El recurrente tiene la posesión del predio ejerciendo sin problemas, pretende sorprender incluyendo dentro de la comunidad que dirige a su cargo. En consecuencia, queda establecido que los recurrentes tenemos mejor derecho de propiedad.
- 5.4. La jurisprudencia ha optado que en un proceso de mejor derecho de propiedad, es necesario remontarse hasta el propietario primigenio, quien inscribió su derecho de propiedad sobre el predio matriz del que forma parte. Indica que tiene tracto sucesivo acreditado desde 1919, en que por escritura imperfecta Mariano Condori enajena a favor de Manuel Salas Díaz el predio Sallani. Por escritura pública Nro. 03, 024 de fecha 03-04-2004, la señora Zema Salas Rubin de Celis de Mercado (se declare en mérito a un acta de sucesión intestada de fecha 28-10-1967 de quien fuera Manuel Salas Diaz), vende a favor de Calixto Felipe Mamani Quispe y María Inés Sánchez Genio con un área de 439 hectáreas -con las colindancias que precisa-. En dicha escritura se precisa el área es 439 hectáreas, no obstante, no se precisa en la escritura primigenia. Luego por escritura pública Nro. 1098 de



fecha 14-09-2007, los señores Calixto Felipe Mamani Quispe y María Inés Sánchez Genio, venden dicho predio Sallani, a favor de los hoy demandantes David Mamani Sánchez y otros.

- 5.5. El Juzgado en forma errada ha efectuado una calificación de los títulos que deriva el derecho de propiedad, limitándose a indicar que en la escritura primigenia no se especifica el área. Una cosa es el área y otra el tracto sucesivo, que se opone al derecho de la parte demandada.
- 5.6. El Juzgado no ha tomado en cuenta el tracto sucesivo de la parte demandada. La comunidad tiene un título de propiedad desde el año 1997, no puede oponer el derecho de los recurrentes que ostentan un título con anterioridad a 1920, que es prevalente al título de la comunidad campesina. Es mas ha obtenido en base a un procedimiento administrativo.
- 5.7. No ha considerado quien ejerce la posesión con mayor antigüedad y que proviene de un título de mayor antigüedad.
- 5.8. Se ha infringido el artículo 139 inciso 3 de la Constitución, pues el argumento del juez es totalmente errado a la realidad jurídica. No aplica la norma al caso concreto. Se ha infringido el artículo 896 del CC. El juzgado ha desconocido esta norma, al no existir una prueba objetiva. De igual manera no se ha aplicado el artículo 1135, concurrencia de acreedores.

## 6. **FUNDAMENTOS:**

### **PRIMERO. PREMISAS NORMATIVAS APLICABLES**

**1.1.** Por el principio de Pluralidad de Instancias previsto por el artículo 139.6° de la Constitución, concordante con el artículo décimo primero del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial, las resoluciones judiciales son susceptibles de revisión, con arreglo a ley, en instancia superior.

**1.2.** El artículo 364° del Código Procesal Civil establece que el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente.

#### **1.3. *Del derecho fundamental al debido proceso.***

- a) El artículo 139°, inciso 3), de la Constitución, prevé “*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. La observancia del debido proceso (...)*”;
- b) **El debido proceso.** Uno de los derechos y garantías previstos por la Constitución, es el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, consagrado en el artículo 139°.3 de la Constitución. **El debido proceso.** Tiene a su vez dos expresiones: una **formal** y





otra **sustantiva**. En la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, tales como las que establecen el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación. En su faz sustantiva, se relaciona con los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer. Estas dos manifestaciones, se encuentran recogidos por el Tribunal Constitucional en los expedientes No 2192-2002-HC/TC (f.j.1); No 2169-2002-HC/TC (f.j.2); y, No 3392-2004-HC/TC (f.j.6). **Tutela procesal efectiva**. Se entiende por tutela procesal efectiva, aquella situación jurídica de una persona en la que se respeten, de modo enunciativo, sus derechos de libre acceso al órgano jurisdiccional, a probar, de defensa, al contradictorio e igualdad sustancial en el proceso, a no ser desviada de la jurisdicción predeterminada ni sometido a procedimientos distintos previstos por la ley, a la obtención de una resolución fundada en derecho, a acceder a los medios impugnatorios, a la imposibilidad de revivir procesos fenecidos, a la actuación adecuada y temporalmente oportuna de las resoluciones judiciales y a la observancia del principio de legalidad procesal penal.

#### **1.4.- Derecho a la debida motivación de resoluciones judiciales.**

- a) El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso. Sin embargo, no todo ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente una violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales (STC 0896-2009-PHC/TC. F.j.7).
- b) El Tribunal Constitucional, en el Expediente N° 3943-2006-PA/TC y antes en el voto singular de los magistrados Gonzales Ojeda y Alva Orlandini (Exp. N.º 1744-2005-PA/TC), ha precisado que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos: 1) *Inexistencia de motivación o motivación aparente*. Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones



mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico. (...).

### **1.5.- Normas del Código Civil.**

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

**Artículo 2016.** La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

**Artículo 2022. Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos.** Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

### **1.6. Carga de la prueba.**

- a) **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”.
- b) **Artículo 200 del Código Procesal Civil**, señala:  
“Si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvención, estos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarada infundada”.
- c) **Casación N° 4317-2014 TUMBES**. Establece:  
El Código Procesal Civil en su artículo 196° ha previsto que la carga de la prueba corresponde a quien alega un determinado hecho o a quien los contradice alegando otros nuevos, es decir, la probanza de una determinada circunstancia es de cargo de la parte que lo alega, ya que su no acreditación conllevará a declarar la infundabilidad de la pretensión que ésta postule a tenor de lo previsto en el artículo 200 del mismo Código adjetivo.

### **1.7. Valoración probatoria.**



**a) Artículo 197 del Código Procesal Civil.**

“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.

**SEGUNDO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO**

- 2.1. **Respecto a la pretensión de nulidad.** El apelante ha sostenido que el juez de primera instancia incurre en motivación aparente, infringiendo el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución, pues el argumento del juez es totalmente errado a la realidad jurídica. No aplica la norma al caso concreto. Se ha infringido el artículo 896 del CC., ha desconocido esta norma, al no existir una prueba objetiva. De igual manera no se ha aplicado el artículo 1135. **Tal como** se verifica, la alegación del apelante está referido a que no comparte el criterio del Juez de primera instancia. Dice que se ha desconocido el artículo 896, empero, dicho artículo se refiere a la posesión y no al mejor derecho de propiedad. En relación a que señala que no se aplicó el artículo 1135, ello no tiene asidero, puesto que el Juez si se pronuncia y le sirvió de fundamento jurídico para estimar que la comunidad campesina demandada tiene mejor derecho de propiedad y preferente. La sentencia apelada se halla debidamente motivada, puesto que da razones por los que estima que no corresponde amparar la pretensión del apelante. Por lo que, corresponde emitir pronunciamiento sobre el fondo.
- 2.2. De acuerdo a los fundamentos del recurso de apelación, el tema a dilucidar, consiste en determinar quién tiene el mejor derecho de propiedad, sobre el predio rústico denominado SALLANI, ubicada en el sector Chaquiminas del distrito de Ananea de la provincia de Putina y departamento de Puno.



- 2.3. Para establecer quien tiene mejor derecho de propiedad, es de aplicarse los principios establecidos en los artículos 2016<sup>1</sup> y 2022<sup>2</sup> del Código Civil, esto es el principio de prioridad preferente, lo que es concordante con el artículo 1135<sup>3</sup> -preferencia de los derechos que otorga el registro, así como el artículo 2017<sup>4</sup> del mismo Código, donde señala que no podrá inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito.
- 2.4. En el presente caso, la comunidad campesina de ANANEA, tiene derecho de propiedad inscrito en Registros Públicos, en la ficha registral No. 3166-R de fecha 20 de octubre de 1994, en su condición de propietario en mérito a la Resolución Jefatural No. 058-77-ORAM VIII de fecha 13 de diciembre de 1977 de folios 122 al 124. Dichos documentales, no han sido desacreditados por los demandantes apelantes, por lo que mantiene su valor probatorio. En tal sentido, tiene derecho preferente la comunidad campesina de Ananea sobre el predio precitado Sallani, en mérito al principio de prioridad preferente recogido en los artículos 1135, 2016 y 2022 del Código Civil, así como el artículo 2017, de que ya no es posible inscribir en registros públicos otra vez el inmueble Sallani, porque ya se encuentra inscrito a favor de la comunidad campesina demandada, lo que abona al principio de preferencia del derecho inscrito en Registros Públicos, frente al que no tiene inscrito.
- 2.5. Los demandantes apelantes, sostiene que el mejor derecho de propiedad, no necesariamente debe considerarse a favor de la comunidad campesina, por estar inscrito su derecho, cuando en

---

<sup>1</sup>Art. 2016 CC. La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

<sup>2</sup>Art. 2022 CC. Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

<sup>3</sup>Art. 1135 CC. Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

<sup>4</sup>Art. 2017 CC. No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.



realidad se debe considerar el tracto sucesivo y la antigüedad del título. Por más que se encuentre inscrito, no puede oponer al derecho de propiedad de los recurrentes porque se deriva de un título con anterioridad a 1920. **Dicha alegación** no tiene asidero, por los argumentos ya precisados.

- 2.6. En cuanto sostiene que la jurisprudencia ha optado que en un proceso de mejor derecho de propiedad, es necesario remontarse hasta el propietario primigenio, quien inscribió su derecho de propiedad sobre el predio matriz del que forma parte. En este caso, tienen tracto sucesivo acreditado desde 1919. **Dicha alegación**, no es de recibo, en razón a que, no tienen derecho inscrito en Registros Público, mientras que la comunidad campesina demandada si lo tiene inscrito en Registros Público. **En cuanto** los demandantes señalan que por escritura imperfecta Mariano Condori enajena a favor de Manuel Salas Díaz el predio Sallani. Por escritura pública Nro. 03, 024 de fecha 03-04-2004, la señora Zema Salas Rubin de Celis de Mercado (se declare en mérito a un acta de sucesión intestada de fecha 28-10-1967 de quien fuera Manuel Salas Díaz), vende a favor de Calixto Felipe Mamani Quispe y María Inés Sánchez Genio con un área de 439 hectáreas -con las colindancias que precisa-. En dicha escritura se precisa el área es 439 hectáreas, no obstante, no se precisa en la escritura primigenia. Luego por escritura pública Nro. 1098 de fecha 14-09-2007, los señores Calixto Felipe Mamani Quispe y María Inés Sánchez Genio, venden dicho predio Sallani, a favor de los hoy demandantes David Mamani Sánchez y otros. **Tal como se ha** precisado, los apelantes no tienen derecho inscrito en Registros Públicos.
- 2.7. Asimismo, sostiene que el Juzgado en forma errada ha efectuado una calificación de los títulos que deriva el derecho de propiedad, limitándose a indicar que en la escritura primigenia no se especifica el área. Una cosa es el área y otra el tracto sucesivo, que se opone al derecho de la parte demandada. **Dicha alegación** igualmente, no es de recibo, puesto que tal como ya se ha precisado, los demandantes apelantes, no tienen derecho inscrito en Registros



Públicos, de manera que no es posible oponer frente al título de propiedad de la comunidad campesina que tiene inscrito su derecho en Registros Públicos. El hecho que hace constar el Juez de la causa que no se especifica el área del predio objeto de compraventa, no constituye argumento central frente al hecho de que la comunidad campesina tiene derecho de propiedad inscrito en Registros Públicos.

2.8. En torno a que sostiene que el Juzgado no ha tomado en cuenta el tracto sucesivo de la parte demandada. La comunidad tiene un título de propiedad desde el año 1997, no puede oponer el derecho de los recurrentes que ostentan un título con anterioridad a 1920, que es prevalente al título de la comunidad campesina. Es más ha obtenido en base a un procedimiento administrativo. Al respecto, reiteramos lo ya precisado, la comunidad campesina demandada tiene inscrito su derecho de propiedad en Registros Públicos, por lo que, jurídicamente, a la luz de las normas sustantivas invocadas, no puede oponer. Ya que no basta tener tracto sucesivo de mayor tiempo, sino además, tiene preferencia, quien ha inscrito primero en Registros Públicos, su derecho de propiedad. En este caso, lo tiene inscrito la comunidad campesina demandada, por lo que compartimos con los fundamentos que ha expresado el Juez de primera instancia, los que en modo alguno ha sido refutado por los apelantes.

2.9. En conclusión, el apelante no ha acreditado en modo alguno, ninguno de los agravios denunciados, por lo que corresponde confirmar la sentencia apelada.

**TERCERO.** De conformidad con el artículo 412 del Código Procesal Civil, debe establecerse para la parte vencida la condena en costas y costos. El Juez de primera instancia en el fundamento tercero de la apelada ha indicado que a los demandantes se debe condenar con las costas y costos. Sin embargo, en la parte decisoria, ha omitido pronunciarse en dicho extremo. Por lo que, debe integrarse la sentencia apelada en dicho extremo.

### **DECISIÓN:**

Por los fundamentos expuestos, los integrantes de esta Superior Sala, por unanimidad.





**RESUELVEN:**

**Primero. INTEGRAR** el extremo resolutivo de la sentencia apelada, en cuanto a las costas y costos, disponiendo que los demandantes David Mamani Sánchez y otros, paguen costas y costos a ser calculado en ejecución de sentencia.

**Segundo. Declarar INFUNDADA** la apelación interpuesta por DAVID MAMANI SÁNCHEZ por derecho propio.

**Tercero. CONFIRMAR** la sentencia N°021-2021 de folios 823 y siguientes, de fecha 03 de mayo del 2021, contenida en la resolución N°58 en el extremo que **FALLA:** PRIMERO. Declarando INFUNDADA la demanda de MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD obrantes a folios 89 al 104, promovida por los demandantes DAVID MAMANI SANCHEZ, YAZIN MAMANI SANCHEZ, PEDRO CESAR MAMANI SANCHEZ, INES DIANA MAMANI SANCHEZ, PERCY PAUL MAMANI SANCHEZ y FRANCISCA MAMANI SANCHEZ; consecuentemente, INFUNDADA la pretensión accesorio de exclusión del predio "Sallani" de los terrenos de la Comunidad Campesina de Ananea.

**Cuarto. Disponer** la devolución del presente proceso al Juzgado de Origen- *H.S.*

S.S.

CUNO HUARCAYA

MENDOZA GUZMAN

**ISTAÑA PONCE**