



## **CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA**

### **SALA CIVIL PERMANENTE**

**EXPEDIENTE** : 00896-2016-0-1401-JR-CI-02  
**MATERIA** : MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD  
**DEMANDADO** : PROCURADOR PÚBLICO A CARGO DE LOS ASUNTOS JUDICIALES DE  
SUNARP, ZONA REGISTRAL N° XI SEDE ICA  
: MARIA LEGORIA PINTO ROMANI  
: LEONARDO FRANCISCO PINTO ROMANI  
: MARIA DEL CARMEN CURIÑAUPA DE HINOJOSA  
: SUCESIÓN CARLOS ENRIQUE PINTO ROMANI  
**DEMANDANTE** : FLORA HUACAUSE DE CHATE  
**JUEZ** : BENJAMIN GALDOS GAMERO

### **SENTENCIA DE VISTA**

#### **Resolución N° 34**

Ica, dieciocho de enero del año dos mil veinticuatro.

**VISTOS:** Observándose las formalidades previstas por el artículo 131 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, escuchado el informe oral de los abogados ambas partes; interviene como Juez Superior Ponente la señora María Ysabel Gonzales Núñez; y,

#### **I. OBJETO DE APELACIÓN.**

En el caso de autos es objeto de apelación la sentencia contenida en la resolución número 20 de fecha 07 de marzo de 2018, que corre de fojas 199 a 207, que falla declarando:

- **INFUNDADA** la demanda de mejor derecho a la propiedad, interpuesta por FLORA HUACAUSE DE CHATE en contra de 1) MARIA DEL CARMEN CURIÑAUPA DE HINOJOSA, 2) LEONARDO FRANCISCO PINTO ROMANI, 3) MARIA LEGORIA PINTO ROMANI y 4) CARLOS ENRIQUE PINTO ROMANI como integrantes de la sucesión de Segundina Romaní Caritas, y contra 5) LA ZONA REGISTRAL N° XI-SEDE ICA.
- Disponer **EL ARCHIVO DEFINITIVO** del proceso una vez consentida o ejecutoriada la presente sentencia.

#### **II. Pretensión impugnatoria.**

La parte demandante, mediante recurso de su propósito que corre de fojas 211 a 213, apela la sentencia, solicitando que la demanda sea declarada fundada, en los términos siguientes:

- ✓ La parte demandante aduce que la sentencia consume un estado de cosas injusto; pese a que se ha adjuntado la Escritura Pública que acreditaría el derecho de propiedad de la actora.



- ✓ Indica que en el escrito de subsanación precisó que el área que reclama es de 379.74m<sup>2</sup>. Además que, la Escritura Pública de fecha 17.07.1972, no fue cuestionada por los demandados, quienes prácticamente han reconocido el derecho de propiedad que le asiste a la actora; pues en ningún momento niegan su calidad de propietaria del área que reclama y su defensa se ha sustentado en que las áreas señaladas en la demanda no coinciden.
- ✓ Aduce, el A quo no ha tomado en cuenta los sucedáneos de los medios probatorios, como la posesión fáctica que ejercen desde 1972.

### **III. Antecedentes del caso.**

A efectos de atender a los agravios de la parte apelante, resulta de imperiosa necesidad efectuar un recuento de lo actuado en autos.

**1. Delimitación del petitorio.-** Mediante escrito de fojas 40 a 48, **FLORA HUACAUSE DE CHATE** demanda que se declare el mejor derecho de propiedad respecto del predio denominado “Trozo de sitio Solar” con una parada de casa de telar, ubicado en la sección de la Venta, comprensión del distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, con un área de 455.57m<sup>2</sup> conforme a la Escritura Pública de fecha 17.07.1972. Como pretensión accesoria solicita que se declare la nulidad del asiento C-01 referente a los títulos de dominio, donde aparece la primera inscripción de posesión a favor de Segundina Romaní Caritas y C-02 donde aparece la conversión en propiedad. Demanda que la dirige en contra de la sucesión de Segundina Romaní Caritas representada por María del Carmen Curiñaupa de Hinojosa, Leonardo Francisco Pinto Romaní, María Legoria Pinto Romaní y Carlos Enrique Pinto Romaní.

**2. Hechos que sustentan la demanda.-** La parte actora precisa que el predio conforme al plano y certificado de posesión tendría un área de 379.74m<sup>2</sup>, el mismo que forma parte del Predio Rústico, sector La Venta, Predio La Compra, UC 50054, distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, e inscrito en la Partida N°40023693. Así mismo, plantean como pretensión accesoria la nulidad del Asiento C. Conforme fundamentos de hecho, señala que adquirió el predio en el año 1972, y el 05.12.2014 obtuvo un certificado de posesión del área de 379.74m<sup>2</sup>, ya que toda su vida ha vivido en dicho predio con su familia; sin embargo, se han dado con la sorpresa de que la demandada se habría adjudicado y titulado el área de su propiedad e inscribiéndolo en la Partida N°40023693. Precisa que el predio sublitis siempre ha estado bajo su posesión.

**3. Contestación de la demanda.**



**3.1. MARÍA DEL CARMEN CURIÑAUPA DE HINOJOSA LEONARDO FRANCISCO PINTO ROMANÍ, MARÍA LEGORIA PINTO ROMANÍ Y CARLOS ENRIQUE PINTO ROMANÍ** mediante escrito de fojas 61 a 65, contestan la demanda solicitando que la misma sea desestimada. Indican que su causante es propietaria del predio “La Compra” de 6,000m<sup>2</sup>. Hacen ver que las áreas que se indican en la demanda no permitirían individualizar el bien que reclama, pues se consigna un área en la escritura, otra en la constancia de posesión y otra en los recibos de pago del autoavalúo. Aducen que la titulación de su causante nunca fue cuestionada, ya que se siguió el procedimiento de titulación masiva. Señala que el hecho de estar en posesión del área que reclama genera derechos posesorios más no de propiedad. Igualmente, aduce que su causante adquirió la propiedad por prescripción conforme al D.Leg. 667. Finalmente, señala que la demandante carece de legitimidad para ejercer su derecho por ser mayor de 90 años y que sus derechos habrían prescrito conforme al inciso 1) del artículo 2001° del Código Civil.

**3.2.** Por su parte **SUNARP** mediante escrito de fojas 143 a 149, contesta la demanda aduciendo que la pretensión demandada no involucra a su representada, por lo que es ajeno a sus derechos e intereses, por lo que debe declararse improcedente la misma respecto a la SUNARP. No tiene injerencia alguna en la calificación e inscripción de los actos o derechos en los diferentes registros a cargo de las zonas registrales a nivel nacional, pues dicha función la ejercen los registradores públicos en las citadas zonas.

**4. De los hechos controvertidos.-** Saneado el proceso, mediante resolución número 09 fecha 04 de abril de 2017, se fijaron como puntos controvertidos los siguientes: “(...)

1. Determinar si corresponde declarar el mejor derecho de propiedad a favor de la demandante FLORA HUACAUSE DE CHATE, respecto de la porción de terreno de un sitio solar con parada de casa de telar, ubicado en la sección de la Venta, distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, cuya área superficial según escritura pública de fecha 17 de julio de 1972 es de 455.57 m<sup>2</sup>, pero que actualmente asciende a 379.74 m<sup>2</sup>, inmueble que forma parte del predio rustico identificado con U.C. 50054, inscrito en la partida N° 40023693 del registro de propiedad inmueble.
2. Determinar si como consecuencia de lo anterior, corresponde declarar la nulidad del asiento C-1 y C-2 de la partida N° 40023693 que contienen la primera inscripción de posesión y posterior conversión en propiedad respectivamente.

**5. De la sentencia de primera instancia.-** La infundabilidad de la demanda se ha centrado en lo siguiente:



Que, si bien del acto jurídico de compra venta contenido en la escritura pública de fecha 17 de julio de 1972, que corre a fojas 07 a 09 del expediente, resulta cierto que un predio de 457.00 m2 fue transferido por doña **Estefina Torrealva Vilca a favor de Augusto Chati Pablo y esposa Flora Huacause Chumbes**, sin embargo este hecho no da certeza de que el aludido predio sea el mismo respecto al que se demanda mejor derecho de propiedad.

Además, que dada la imprecisión antes advertida, no puede hablarse con certeza de derechos de propiedad de doña Flora Huacause de Chate respecto al predio que describe en el petitorio de su demanda, al cual le asigna un área de 379.74 m2, ya que esta área dista en gran medida del área que aparece en el título –escritura pública de fecha 17 de julio de 1972– en que la actora pretende sustentar su titularidad como propietaria.

**6. De la sentencia Casatoria.** Apelada la sentencia antes descrita, fue revocada por Sentencia de Vista Resolución N° 26, recurrida esta última en casación se expidió la Casación N° 14497-2019-Ica se declara la nulidad de la indicada sentencia de vista, por las siguientes razones: “(...) *que no se han dado razones suficientes que permitan tener claro cuál es el predio que la accionante aduce ser propietaria, ya que de los medios probatorios obrantes en autos y lo indicado en el petitorio de la demanda, se observa una distorsión en el área y ubicación, pese a que, identificar o individualizar el bien sub litis es un requisito indispensable para resolver un mejor derecho de propiedad.* 3.6. *Por otro lado, no se observa que la Sala Superior haya expuesto algo sobre la convicción probatoria que genera el contrato de compraventa, de fecha diecisiete de julio de mil novecientos setenta y dos, obrante a fojas trece del expediente principal, dado que ahí se consigna a la señora Flora Huacause Chumbes como esposa del señor Augusto Chati Pablo que actuó como comprador: empero, en el caso de autos, la actora lleva por nombre Flora Huacause de Chate, además, que no indicó nada respecto a la Incidencia del contrato de arriendo, de fecha diecinueve de enero de mil novecientos sesenta y ocho, obrante a fojas ciento ochenta y tres del expediente principal y del Acta de Entrega de Posesión, de fecha once de diciembre de mil novecientos setenta y tres, levantada por el Primer Juzgado de Tierras en el Expediente N° 1240-72, obrante a fojas ciento noventa del expediente principal, entre otros (...)*”.

#### **CONSIDERANDO:**

##### **PRIMERO.- DE LA CARGA DE LA PRUEBA**

**1.** Que, “*la prueba es la actividad procesal realizada con el auxilio de los medios previstos o autorizados por la ley, y encaminada a crear la convicción judicial acerca de la existencia o*



*inexistencia de los hechos afirmados por las partes en sus alegaciones*".<sup>1</sup> Para ello, la carga de la prueba implica reglas indirectas de conducta para las partes, que les indican cuáles son los hechos que a cada una de ellas le interesa probar, para que se acojan sus pretensiones, como lo requiere el artículo 196 del Código Procesal Civil.<sup>2</sup> En ese sentido, "Existe, además, para las partes la carga de probar los hechos en los cuales fundamentan sus pretensiones o excepciones y que son el supuesto de las normas que consagran ese efecto jurídico, por lo cual corren riesgo de sufrir consecuencias desfavorables si llegare a faltar dicha prueba"; por lo mismo, si no se prueban los hechos que sustentan la pretensión, la demanda será declarada infundada, como lo previene el artículo 200° del Código acotado.

2. Conforme a lo anotado, «*La teoría de la carga de la prueba sólo se aplica cuando existe duda o incertidumbre de los hechos, es decir, cuando no se logró certeza respecto de los hechos controvertidos y relevante al caso por la actividad de las partes [...]*»<sup>3</sup>.

3. Por otro lado, es mandato legal que los medios probatorios deben ser ofrecidos por las partes en los actos postulatorios, como indica el artículo 189 del Código Adjetivo<sup>4</sup>; la ratio legis de dicha norma, es dar celeridad al procedimiento, permitir el examen oportuno de la prueba del contrario y proscribir la probanza sorpresiva y artera, que se presentaba a última hora para impedir al contrario su escudriño.

4. En ese contexto procesal, el sistema dispositivo deja a cargo de las partes el inicio, impulso y desarrollo del proceso, **lo que incluye el suministro de los respectivos medios probatorios**, quedando el juez como espectador de lo que hicieran aquellas, pero manteniendo el poder de dirección. "(...) *el principio dispositivo es el que fija los límites de la intervención del juez y de las partes en el proceso. En virtud de este principio, en sentido amplio, se busca dejar en manos de los particulares, toda la tarea de iniciación, determinación del contenido y objeto e impulso del proceso, así como la labor de aportación de las pruebas (...)*".<sup>5</sup>

## **SEGUNDO.- DE LA ACCIÓN DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD.**

1. Siendo objeto de controversia en el presente proceso la declaración del mejor derecho de propiedad que ostentan las partes en el presente proceso cabe establecer el tratamiento doctrinal y jurisprudencial de esta institución jurídica en nuestro ordenamiento legal. Así debemos señalar que: el mejor derecho de propiedad, en esencia, persigue la declaración de un derecho preferente sobre la propiedad de un bien determinado, en un proceso en el cual se

---

<sup>1</sup> Palacio, Lino Enrique. Derecho Procesal Civil. Tomo IV, Buenos Aires, 1977, Ed. Abeledo Perrot, p. 331

<sup>2</sup> Artículo 196 del CPC.- Carga de la prueba.-

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.

<sup>3</sup> MONTERO AROCA, Juan. *La prueba en el Proceso Civil*. ob. cit., p. 126

<sup>4</sup> Artículo 189.- Oportunidad.- Los medios probatorios deben ser ofrecidos por las partes en los actos postulatorios, salvo disposición distinta de este Código.

<sup>5</sup> Farfan Fiorani, Bárbara, citada por Hinostriza Minguez, Alberto, Ob Cit. P. 99.



confrontan títulos contradictorios sobre el mismo bien, que van a determinar el derecho de propiedad de los justiciables, esto es, la declaración del mejor derecho de dominio sobre otro, teniendo presente la regla de la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro, contenida en el artículo 2016° del Código Civil, concordante con el artículo 2022° del mismo texto legal.

2. Es decir que, la acción de mejor derecho de propiedad, plantea un escenario en donde tanto la parte actora como la parte demandada ostentan título de propiedad, respecto de determinado bien, pretendiendo el demandante, del órgano jurisdiccional, que su título sea declarado preferente al del demandado en virtud a su inscripción o a la fecha del ejercicio exclusivo del derecho.

3. En otros términos, se trata de la concurrencia de dos derechos subjetivos de propiedad respecto de un mismo bien jurídico idéntico (inmueble), lo que determina una colisión entre tales derechos por pertenecer a dos titulares, debiendo determinarse la prevalencia de uno respecto del otro mediante el proceso de mejor derecho de propiedad; o, lo que es lo mismo, la acción de mejor derecho de propiedad se configura cuando el demandante y el demandado tienen igual categoría de título de propiedad, caso contrario cabe solamente la reivindicación sin ser necesaria la declaración de mejor derecho real, ya que al no existir tracto sucesivo no se acredita el derecho de propiedad.

### **TERCERO: FUNDAMENTO DE LA ACCIÓN DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD.**

1. A nivel jurisprudencial, se ha dejado establecido que: *“(...) no es jurídicamente posible la coexistencia de dos o más titulares del derecho de propiedad sobre un mismo bien, por cuanto el derecho de propiedad es excluyente (...)”*<sup>6</sup>; en tal sentido, cuando se advierte la existencia de dos títulos de propiedad sobre el mismo bien, resulta necesario realizar un estudio de los mismos, debiendo distinguirse entre el título como derecho del título como documento, para así poder determinar cuál es el título que realmente confiere a su tenedor el derecho de propiedad y que prevalece sobre el otro, a fin de resolver la contienda.

2. Con este fin, es indispensable la aplicación de los principios registrales previstos en los artículos 2014°, 2016° y 2022° del Código Civil, que establecen que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; y, que para oponer derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel al que se opone.

3. Es igualmente necesario tener presente el principio de la buena fe registral que implica que quien quiera impedir la aplicación de este principio tendrá que probar que el adquirente

---

<sup>6</sup> Cas. N° 1016-2011-Lima



conocía, aun cuando no aparecían del registro, la existencia de las razones de nulidad, rescisión o resolución; sin que necesariamente, el conocimiento del adquirente de la inexactitud registral a efectos de señalar su mala fe, deba ser un conocimiento perfecto, directo y probado de un modo concluyente por mérito de actos realizados por el mismo adquirente o de hechos que forzosamente deben ser conocidos por él; simplemente se exige que su ignorancia o desconocimiento, no sea posible sustentar.

**4.** En el mismo sentido, debe expresarse que la acción de mejor derecho de propiedad, requiere que el bien esté debidamente individualizado (establecimiento del vínculo de relación entre los títulos y el predio); lo que implica que, el bien quede perfectamente individualizado e identificado, aunque no absolutamente delimitado. Finalmente, en cuanto a la prueba, atendiendo a que el objeto es determinar a quién le asiste el mejor derecho de propiedad, la etapa probatoria estará destinada a determinar qué título tiene mayor mérito para declarar el mejor derecho de propiedad.

**5.** En este contexto, habiendo quedado establecido que, en el proceso sobre mejor derecho de propiedad, la labor del Órgano Jurisdiccional se circunscribe a determinar cuál de todos los propietarios detenta el derecho preferente y oponible al de los demás, lo que importa en el fondo desconocer el derecho de propiedad de éstos últimos aunque haya sido válidamente adquirido, en aras de dar solución al conflicto de intereses que se presenta. Por lo tanto, para que se configure el mejor derecho que otorga la preferencia entre dos o más adquisiciones, es necesario que concurren conjuntamente la buena fe y el registro, porque el adquirente que obra de mala fe, es decir, conociendo la obligación asumida por su deudor carece de tutela jurídica.

#### **CUARTO.- DELIMITACIÓN DEL OBJETO DE LA LITIS**

Mediante escrito de fojas 40 a 48, **FLORA HUACAUSE DE CHATE** demanda que se declare el mejor derecho de propiedad respecto del predio denominado “Trozo de sitio Solar” con una parada de casa de telar, ubicado en la sección de la Venta, comprensión del distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, con un área de 455.57m<sup>2</sup> conforme a la Escritura Pública de fecha 17.07.1972. Según la demandante actualmente es de un área de 379.74m<sup>2</sup>, inmueble que forma parte del predio rústico identificado con U.C. 50054 inscrito en la partida registral N° 40023693 de los Registros Públicos de Ica. De manera accesoria la nulidad del asiento C-01 referente a los títulos de dominio, donde aparece la primera inscripción de posesión a favor de Segundina Romaní Caritas y C-02 donde aparece la conversión en propiedad.

#### **QUINTO.- ANÁLISIS DEL CASO**



**1.** Sobre el tema, teniendo en cuenta lo ya adelantado, que la acción de Mejor Derecho de Propiedad persigue la declaración del mejor derecho de dominio, en un proceso en el cual se confrontan dos títulos contradictorios sobre el mismo bien, que van a determinar el derecho de propiedad de los justiciables, esto es de declaración de un derecho preferente de propiedad sobre otro, en tal sentido se deberá verificar si los derechos de propiedad que ostentan las partes resultan contradictorios o si éstos obedecen a un tracto sucesivo. Previo a ingresar al análisis de la preferencia del derecho de propiedad de la parte demandante respecto de la parte demandada el A quo se ha formulado las siguientes preguntas: ¿Si se encuentra acreditada la existencia de un bien perfectamente identificado e individualizado en su ubicación, áreas y medidas perimétricas y si este se encuentra en posesión de la demandante?. Al efectuar el examen de la prueba actuada ha concluido que no se ha logrado acreditar porque no hay medio probatorio idóneo que permita la ubicación espacial y delimitación geográfica del área objeto de Litis; además, porque con los datos brindados por la actora no se puede ubicar ni determinar la posesión del bien objeto de la pretensión de mejor derecho de propiedad. Este examen previo ha determinado que no se pueda establecer con certeza el derecho de propiedad de la demandante y menos evaluar la preferencia o no de algún título. Conclusiones con la que difiere la parte recurrente.

**2.** En tal sentido, en mérito a las instrumentales adjuntadas como medios probatorios en autos se tiene lo siguiente:

**2.1.** Es preciso reiterar que la parte demandante tiene como pretensión que se declare mediante sentencia, que tiene el mejor derecho de propiedad respecto del bien inmueble constituido por un trozo de sitio solar, con una parada de casa de telar, ubicado en la sección de La Venta, comprensión del distrito de Santiago, Provincia y Departamento de Ica, que limita por el norte y este con propiedad de Constantino Ormeño, por el oeste con la carretera Panamericana y mide por el norte con 31.50 ml, por el sur con 30.70 ml, por el este con 9.70 ml, por el oeste con 19 ml, cuya área superficial asciende a 455.57 m<sup>2</sup>, según la Escritura Pública de fecha 17 de julio de 1972.





PRIMERO:

La Vendedora es propietaria de un trozo de sitio solar, con una parada de casa de telar, ubicada en la sección de La Venta, comprensión del distrito de Santiago de esta Provincia, que limita, por el Norte, al Este, con propiedad de Constantino Ormeño, hoy sus herederos; al Sur, con Gonzalo Ferreyra, y al Oeste, con carretera Panamericana; mide por el Norte, treinta y cinco metros lineales; por el Sur, treinta y seis metros lineales; por el Este, nueve y sesenta metros lineales; y por el Oeste, diecinueve metros lineales, lo que encierra el área total de cuatrocientos cincuenta y siete metros cuadrados. Este inmueble lo hubo en compra a doña María Isidora Campos Ormeño, según escritura de catorce de Junio de mil novecientos sesentitres, celebrada ante el Notario don César Sánchez Caballero.

2.3. Información que guarda correspondencia con lo consignado en el testimonio de escritura pública de Compra Venta de su inmediata transferente, de fecha 14 de junio del año 1963; por el que adquiere el bien doña Estefina Torrealva Vilca de su vendedora María Isidora Campos, tal como se aprecia a continuación:

Por escritura de catorce de Junio de mil novecientos sesentitres, celebrada ante usted mismo con Constantino Ormeño Parrios a doña María Isidora Campos Ormeño un trozo de sitio solar, hoy con su parada de casa de telar, ubicada en la sección de la Venta, comprensión del Distrito de Santiago de esta Provincia; que limita al Norte, al Este y Oeste con propiedad de Constantino Ormeño; y al Este con la Carretera Panamericana y mide por el Norte treinta y cinco metros; por el Sur treinta y seis metros; por el Este nueve y sesenta metros; y por el Oeste diecinueve metros lo que encierra el área total de cuatrocientos cincuenta y siete metros cuadrados, teniendo un pequeño estable de reses, inmueble que lo hubo de el precio de un mil seiscientos...

2.4. No obstante, según lo sostiene la misma demandante actualmente las medidas del predio serían por el frente con la avenida Panamericana Sur Km 329, con 17.80 ml, por el lado derecho con la propiedad de Carlos Hernández Muñoz, con 27.65 ml, por el lado izquierdo, con propiedad de Segundina Romani Cantas con 27 ml y por el fondo con propiedad de Segundina Romani Caritas, cuya área superficial es de 379.74 m<sup>2</sup>, según plano y certificado de posesión, inmueble que forma parte del predio rústico sector La Venta, predio La Compra U.C 50054, distrito de Santiago, Provincia y Departamento de Ica, código de predio 8.4258415-50054, Partida N° 40023693 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica, es decir el área superficial



cuya propiedad solicita sería a 379.74 m<sup>2</sup>. Área que difiere de la que figura en la Escritura Pública de fecha 17 de julio de 1972 (conforme se puede comparar tomando como referencia la imagen), en la que se sustenta la parte actora. Información que impide obtener datos claros respecto de la identificación del bien; olvidando la parte demandante que no se trata de un proceso de mejor derecho de posesión sino de mejor derecho de propiedad, por ende, incluso previo a evaluar el título de propiedad era necesario identificar plenamente el bien.

**2.5.** De igual manera, se aprecia de los demás medios de prueba anexados por la demandante que, el área del bien materia de Litis que figura en el título en el que sustenta su derecho de propiedad difiere del que se plasma en los planos perimétricos que también han sido presentados por la actora, los cuales corren de fojas 25, 28 y 29, que corresponderían al mismo bien, siendo el área determinada, en dichos documentos de 436 m<sup>2</sup>, pese a que el último se encuentra visado por la Municipalidad de Santiago; mientras que en la Memoria Descriptiva de fojas 23 el área es de 374.25 m<sup>2</sup> y el perímetro es de 82.39 ml.; y en la Memoria Descriptiva del folios 26 a 27 se consigna un área de 0.0436 Ha, y el perímetro 90.70ml.

**2.6.** Peor aún, se advierte que en el certificado de posesión de fecha 05 de diciembre del 2014 que corre a fojas 13, también figura un área y medidas perimétricas disímiles de las que aparecen en los planos y memorias descriptivas adjuntos a la demanda y en el título que sustenta su derecho de propiedad. A lo que se suma que para efectos del pago del impuesto predial del año 2015 (folios 14 y 15) Pablo Augusto Chate y esposa declaran la propiedad como de un área de 436 m<sup>2</sup> identificándose como el ubicado en la Panamericana Sur Km. 329 del C. P. La Venta, del distrito de Santiago Ica.

**3.** Verificándose así, que no existe una plena identificación del bien materia de Litis, ya que existen medidas disímiles, en los medios probatorios, presentados por la demandante, habida cuenta que en estos procesos, **la ubicación e individualización del predio materia de litis es un elemento sustancial de la demanda**, descuidando la accionante que con mayor razón -que para la acción reivindicatoria- para el mejor derecho de propiedad se requiere como requisito ineludible que se identifique el bien, es así que el sujeto que afirme ser propietario de un determinado bien deberá identificarlo correctamente, de tal manera que no quepan dudas acerca de su identidad. La jurisprudencia suele rechazar referencias genéricas o vagas y exige una determinación lo más concreta y minuciosa posible para efectos de poder pasar al siguiente nivel de análisis, cual es la confrontación de títulos; y, como tal corresponde la carga de la prueba en este extremo al que interpone la demanda. Y en este caso, la parte actora, no ha presentado ningún otro medio de prueba, con el cual se pueda realizar la debida identificación del bien inmueble materia de Litis.



4. Asimismo, la persona que suscribió el contrato de compra venta de fecha 17 de julio de 1972, que corre a fojas 07 a 09 vuelta, fue la persona de Flora Huacausa Chumbes, como esposa del señor Augusto Chati Pablo que actuó como comprador, sin embargo en el presente proceso la actora tiene el nombre de Flora Huacause de Chate.

5. En ese orden de ideas, aun cuando se lograra superar todas las divergencias resaltadas precedentemente y sostener que se logró acreditar la titularidad del derecho de propiedad sobre el bien descrito de acuerdo al acto jurídico de compra venta contenido en la escritura pública de fecha 17 de julio de 1972, que corre de fojas 07 a 09 del expediente; sin embargo este hecho no da certeza de que el aludido predio sea el mismo respecto del que se demanda mejor derecho de propiedad, pues pese a tener la carga de la prueba respecto de los hechos que constituyen el fundamento de su pretensión no ha cuidado de ofrecer medios probatorios idóneos para probar que dicho inmueble se encuentra inmerso en el inmueble del que aduce la parte demandada es propietaria. Es así que probablemente una inspección judicial acompañada de prueba pericial habrían logrado determinar si el bien que del cual invoca derecho de propiedad la demandante, forma parte del que en una mayor extensión se encuentra registrado, conforme al certificado literal de fojas 05 a 06 correspondiente a la partida N° 40023693, en el que aparece inscrito el predio rústico denominado “La Compra”, identificado con U.C. 50054 de un área de 0.6000 Hás., titularidad inscrita a favor de Segundina Romaní Caritas.

6. Efectuado así el análisis de los medios probatorios actuados y siendo que la pretensión de mejor derecho de propiedad, en esencia, persigue la declaración de un derecho preferente sobre la propiedad de un bien determinado, en un proceso en el cual se confrontan títulos contradictorios sobre el mismo bien, que van a determinar el derecho de propiedad de los justiciables, esto es, la declaración del mejor derecho de dominio sobre otro; en el caso de autos la demandante no ha logrado acreditar la identificación del bien materia de Litis, es decir que el bien del cual se atribuye derecho de propiedad forme parte del predio respecto del cual se ha titulado como propietaria Segundina Romaní Caritas (de la cual deriva el derecho de los demandados), por tanto no es posible ingresar a confrontar los títulos para establecer quien tiene mejor derecho de propiedad del inmueble que la demandante aduce que tiene posesión.

7. Siendo así, es posible concluir que no se ha acreditado en autos la preferencia de los derechos de propiedad de la demandante respecto a la propiedad que se irroga la parte demandada, ya sea por razones de inscripción registral, antigüedad o tradición legítima; teniendo en cuenta que no se han dado los elementos necesarios, para ingresar a dicho nivel de análisis, como son: la existencia de un bien perfectamente identificado e individualizado en



posesión de la demandante, la titularidad de derechos de propiedad sobre este bien e irrogación de propiedad de parte del demandado respecto al mismo; elementos que conforme se ha señalado no se dan en el presente caso.

8. No está demás mencionar que los documentos de fojas 176 a 190 adjuntados con el alegato de la parte demandada, no se ofrecieron propiamente como medios probatorios extemporáneos –probablemente porque no tenían tal calidad- y tampoco fueron incorporados de oficio al proceso; empero, tampoco coadyuvan en nada a dilucidar la identificación del bien objeto del conflicto, pues en especial los de fojas 183 a 190 dan cuenta del acto jurídico de locación y conducción celebrado por Constantino Ormeño Barrios a favor de Marcelino Pinto Chipana desde el 30 de abril de 1968 al 30 de abril de 1974, del predio terreno de cultivo ubicado en la sección La Venta comprensión del distrito de Santiago y la sentencia de fecha 18 de julio del año 1973 emitida en el proceso de interdicto de recobrar declaró fundada la demanda interpuesta por Marcelino Pinto Chipana contra Rosa Ormeño Torrealva y ordenó que se reponga al demandante la posesión del predio denominado La Compra.

9. En suma, no contándose con los elementos desarrollados precedentemente, resulta imposible evaluar la preferencia o no de algún título, dada la ausencia de acreditación en autos de la existencia de un título que otorgue a la demandante derechos de propiedad respecto a un bien perfectamente identificado del que los demandados también se atribuyan derechos de la misma naturaleza; por ende es correcto que la demanda haya sido desestimada y en esta instancia la venida en grado debe ser confirmada.

#### **DECISIÓN:**

Por estos fundamentos: **DECLARARON: INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante **FLORA HUACAUSE DE CHATE**, que corre de fojas 211 a 213; consecuencia **CONFIRMARON:** la sentencia contenida en la resolución número 20 de fecha 07 de marzo de 2018, que corre de fojas 199 a 207, que falla declarando:

- **INFUNDADA** la demanda de mejor derecho a la propiedad, interpuesta por FLORA HUACAUSE DE CHATE en contra de (1) MARIA DEL CARMEN CURIÑAUPA DE HINOJOSA, (2) LEONARDO FRANCISCO PINTO ROMANI, (3) MARIA LEGORIA PINTO ROMANI y (4) CARLOS ENRIQUE PINTO ROMANI como integrantes de la sucesión de Segundina Romaní Caritas, y contra (5) LA ZONA REGISTRAL N° XI-SEDE ICA.
- Disponer **EL ARCHIVO DEFINITIVO** del proceso una vez consentida o ejecutoriada la presente sentencia. **NOTIFÍQUESE.** Interviene el Señor Juez Avilez Diestro por vacaciones del Señor Juez Aquije Orosco.-



**S. S.**

CHAUCA PEÑALOZA

**GONZALES NÚÑEZ**

AVILEZ DIESTRO