



# **CURSO DE CAPACITACIÓN: “ACCIONES DE PROTECCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD”**

**TEMA N° 3 MEJOR DERECHO PROPIETARIO**

**Víctor Quintanilla Flores**

**UNIDAD DE CAPACITACIÓN**

# La preferencia en general

---



El derecho de preferencia o “mejor derecho propietario”, es denominado por la doctrina procesal como una **acción declarativa de dominio**, porque constituye una acción real que persigue únicamente que el derecho sea constatado o declarado de forma preferente, acción cuya titularidad la tiene el propietario quien debe tener un interés legítimo en que conste su derecho real de propiedad frente a cualquiera que niegue o discuta su derecho.

# La preferencia en general

---

El Tribunal Supremo de Justicia en el Auto Supremo (AS) 648/2013 de 11 de diciembre, señaló que la determinación de derecho de preferencia o “mejor derecho propietario” está referida a la **declaración y reconocimiento de prevalencia y eficacia jurídica de un derecho de propiedad sobre otro derecho de propiedad**, pero con la certeza de que se trata del mismo inmueble, es decir el actor reconoce que el demandado cuenta con derecho propietario sobre el mismo inmueble alegando tener la titularidad preferente o superior al del demandado.

# Requisitos de procedencia

---



**ARTÍCULO 1545.- (PREFERENCIA ENTRE ADQUIRENTES DE UN MISMO INMUEBLE).** Si por actos distintos ha transmitido el propietario los mismos bienes inmuebles a diferentes personas, la propiedad pertenece al adquirente que haya inscrito primero su título

# Requisitos de procedencia (jurisprudencia)



Auto Supremo (AS) 89/2012 de 25 de abril, se tiene que: *“...una acción de reconocimiento de mejor derecho propietario, el presupuesto esencial, radica en la identidad de la cosa, respecto a la cual dos o más personas reclaman derecho de propiedad; en otras palabras, la acción de reconocimiento de mejor derecho de propiedad, supone necesariamente la existencia de una misma cosa, cuya titularidad es discutida por dos o más personas...”*.



# Requisitos de procedencia (jurisprudencia)



El AS 92/2013 de 7 de marzo, precisó en entendimiento esgrimido en el AS 89/2012, señalando que: “...a los fines de determinar el mejor derecho propietario entre dos contendientes, necesariamente se debe contar con los siguientes presupuestos: **el primero**, referido a que exista más de un propietario que alegue dominio sobre un mismo bien, demostrándose a tal efecto que el inmueble adquirido proviene de un mismo dueño o que el antecedente dominial corresponda a uno común; **el segundo**, que el inmueble tenga la misma ubicación geográfica disputada entre contendientes; finalmente **el tercero** referido a que el peticionante hubiera registrado primero su derecho propietario en las oficinas de Derechos Reales, publicitando el mismo a los efectos de hacer oponible frente a terceros; presupuestos con los que se podrá determinar el derecho preferente de uno o de otro”.

# Requisitos de procedencia (jurisprudencia)



El AS 648/2013 de 11 de diciembre, en una interpretación extensiva el art. 1545 del CC, en lo referente al propietario de quien emana los títulos de propiedad del inmueble, expresó que “...*el autor no debe ser entendido como causante inmediato sino en establecer el origen del derecho propietario común, acudiendo al principio del tracto sucesivo*”, por lo que, es posible que en este análisis del tracto sucesivo de ambos contendientes, no se arribe a un antecedente común, en cuyo caso la solución del mejor derecho de propiedad no pasa por establecer la prioridad de registro de uno u otro contendiente o de sus antecedentes, sino por determinar en base a otros criterios el mejor derecho de propiedad, para lo cual resulta indispensable también realizar un análisis del antecedente dominial del origen de los derechos de propiedad en contienda.

# Requisitos de procedencia (jurisprudencia)



Posteriormente, el AS 588/2014 de 17 de octubre, identificó de forma más precisa 3 requisitos de procedencia de la acción de mejor de derecho propietario, bajo el siguiente criterio: “...para la procedencia de la acción de mejor derecho propietario respecto a bienes sujeto a registro, se requiere de tres condiciones o requisitos a ser cumplidos: 1.- Que el actor haya **inscrito** en el Registro Público su **título de dominio** sobre el bien que ostenta su derecho propietario **con anterioridad a la inscripción del título de dominio que tuvieren otros adquirentes** del mismo bien; 2.- Que el **título de dominio** del actor y del demandado **provengan de un mismo origen o propietario**, y 3.- **La identidad o singularidad del bien o cosa que se demanda de mejor derecho de propiedad**”.

# Requisitos de procedencia (jurisprudencia)



El AS 618/2014 de 30 de octubre, amplió el entendimiento contenido en el AS. 89/2012, respecto a los presupuestos de procedencia del art. 1545 del CC, puntualizando lo siguiente; “...la norma de referencia establece el hipotético caso que existan dos o más personas con título de propiedad sobre un mismo bien adquirido de un mismo vendedor, la norma concede el derecho al que ha registrado con prioridad su título, esa es la regla; empero de ello, de acuerdo a la concepción extensiva de la norma de referencia, también debe aplicarse a los hipotéticos de presentarse dos o más personas que aleguen ser propietarios de un mismo bien inmueble, **que pese de no haber adquirido el inmueble (predio) del mismo vendedor, sino que cada uno de estos propietarios hubieran adquirido el bien inmueble de distintos vendedores** y cuyos antecesores también ostenten título de propiedad, caso para el cual **se deberá confrontar el antecedente dominial de cada uno de estos propietarios y su antecesores, con el objeto de verificar de que se trate de los mismos terrenos (total o parcialmente), para verificar cuál de los títulos de propiedad fue registrado con prioridad en el registro de Derechos Reales** y por otra también corresponderá analizar si el título alegado por las partes mantiene o no su validez, para de esta manera otorgar el mejor derecho de propiedad, sea en forma total (cuando los títulos de las partes se refieran a la misma superficie) o en forma parcial (cuando los títulos de las partes solo hayan coincidido en una superficie parcial)”.

# Requisitos de procedencia (jurisprudencia)



- Sistematizando la jurisprudencia citada ut supra, se considera que a criterio de Tribunal Supremo de Justicia los presupuestos para la procedencia de la acción de derecho de preferencia o más conocido como “mejor derecho de propiedad” son los siguientes: **a)** La existencia de inscripción del título de dominio sobre el bien, por parte del demandante y demandado; **b)** Que el título de dominio de las partes en conflicto provenga de un mismo propietario o en su defecto de diversos propietarios; **c)** La identidad o singularidad de bien, tratándose de bienes inmuebles que tenga la misma ubicación geográfica.

# Requisitos de procedencia (jurisprudencia)



La SCP 0410/2013 estableció el siguiente entendimiento: “...dado que ha quedado demostrada la necesidad de interpretar el art. 1545 del CC para resolver el caso encargado a los accionados y que originó la presente acción, aplicando los métodos de validación constitucional de la interpretación de la ley, se tiene que si bien gramaticalmente el referido precepto dirige su ámbito de acción a un conflicto suscitado entre dos compradores de un mismo vendedor, sistemática y teleológicamente, se arriba a la conclusión de que **el objetivo de la norma del art. 1545 del CC, es proteger el derecho propietario de aquel que registró primero su prerrogativa en DD.RR.**, puesto que el mismo nomen juris de la norma dispone que su utilidad es para determinar la: ‘Preferencia entre adquirentes de un mismo inmueble’; y por ello culmina con una prescripción irrefutable: ‘...la propiedad pertenece al adquirente que haya inscrito primero su título’; en ese mismo interés, se tiene que la norma analizada se ubica entre aquellas formalidades de publicidad de los títulos propietarios de bienes inmuebles, siendo un precepto concreto referido a la consecuencia de la formalidad de la inscripción en DDDR, cual es la de proveer una forma de resolución de conflictos, en casos de doble inscripción, como es el asunto que dio origen a la presente acción de amparo constitucional” (las negrillas fueron adicionadas).

# Consideraciones de los medios de prueba

---



La acción de derecho de preferencia o “mejor derecho de propiedad” conlleva en la etapa probatoria la consideración del elemento registral, en atención a que la resolución del conflicto pasa por el **análisis del tracto sucesivo de los contendientes**, no en su defecto por determinar en base a otros criterios el mejor derecho de propiedad, a través del análisis del antecedente dominial del origen de los derechos de propiedad en contienda.

# Consideraciones de los medios de prueba

---



- Según los arts. 105, 110, 521 y 1538 del CC, otorga al **registro un valor declarativo**, siguiendo los antecedentes del sistema francés, de tal manera que el derecho real preexiste al registro, cumpliendo este último una función de publicidad respecto a los terceros; es así que el derecho real nace, esté o no registrado, **requiriendo de su asiento para gozar de eficacia** frente a los no intervinientes, eficacia que se funda en la posibilidad que habrían tenido de conocerlo, en esa presunción general de conocimiento que conlleva el registro.
- La doctrina y la jurisprudencia, han establecido que la valoración de la prueba en general es una prerrogativa inherente a los jueces de instancia, y que es conferida por la ley, asumiendo **prudente criterio o sana crítica**.

# Consideraciones de los medios de prueba

---



Auto Supremo 162/2015 de fecha 10 de marzo, que sobre este punto señala: *“Respecto a la carga de la prueba, acusada en el recurso de casación, se debe considerar que, la prueba es un medio de verificación de las proposiciones incorporadas por los litigantes en el proceso con la finalidad de crear en el juzgador pleno convencimiento con relación a los hechos del proceso para cuya finalidad, las pruebas deben ser apreciadas de acuerdo a la valoración que les otorga la ley, conforme al sistema de apreciación legal de la prueba y el valor probatorio que les asigna la Ley o de acuerdo a las reglas de la sana crítica en previsión del art. 1286 del Código Civil concordante con el art. 397 del Código de Procedimiento Civil y el Código Procesal Civil y en su Art. 145 par. II”.*

## Alcances y efectos de la determinación

---

Rosende (2001) señala que la sentencia puede ser entendida desde dos puntos de vista, el primero como *acto*, al constituir una declaración de voluntad del juez sobre el objeto sometido a su decisión una vez alcanzada una decisión sobre el mismo al resolver la controversia jurídica, decisión de la que derivan una serie según la pretensión, efectos directos, que son los constitutivos, declarativos o de condena; así como el efecto de cosa juzgada.

Por otra parte, el segundo punto de vista, considera a la sentencia como *hecho jurídico*, aludiendo con este concepto, al mismo fenómeno contemplado desde una perspectiva diversa: como acaecimiento desligado de la voluntad del juzgador.

## Alcances y efectos de la determinación

---

El AS 61/2013 de 22 de febrero, señaló lo siguiente: “Con relación a la declaración de mejor derecho propietario, se ha dicho en varios Autos Supremos emitidos por la extinta Corte Suprema de Justicia de la Nación, criterio con el que este Tribunal Supremo comparte, que cuando se demanda o reconviene por mejor derecho propietario, la parte debe demostrar que cuenta con un título preferente al de su contrario, es decir debe exponer su condición de titular del derecho sobre el inmueble del que se pretende **se declare a través de Sentencia su mejor derecho propietario, siendo la determinación a adoptar simplemente declarativa**, a diferencia de la determinación que se adopta en la reivindicación, toda vez que la Sentencia a dictar no solamente es declarativa al reconocer el derecho de propiedad y de posesión de la actora, sino también es de condena porque obliga al vencido a la restitución inmediata del bien y finalmente, se dice que es una determinación constitutiva de derechos, porque modifica la situación jurídica del propietario al tener el uso y disfrute del bien, pasando a ser propietario-poseedor”.



**GRACIAS POR SU ATENCIÓN**