

FICHA JURISPRUDENCIAL

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: AAP-S1-0098-2021

FECHA DE RESOLUCIÓN: 26-11-2021

FICHA JURISPRUDENCIAL Nro.1

TEMÁTICAS RESOLUCIÓN

**1. ARBOL / 2. DERECHO AGRARIO / 3. DERECHO AGRARIO PROCESAL / 4. PROCESOS ANTE LOS JUZGADOS AGROAMBIENTALES / 5. ACCIONES EN DEFENSA DE LA PROPIEDAD / 6. Mejor derecho propietario /**

**Problemas jurídicos**

Interpone recurso de casación contra la Sentencia N° 04/2021 de 29 de septiembre de 2021, que declara improbadamente la demanda, pronunciada por el Juez Agroambiental de Tarabuco del departamento de Chuquisaca, dentro del proceso de Mejor Derecho Propietario, con base en los siguientes argumentos:

1. Señala que, en el caso de autos se declara improbadamente la demanda con el fundamento que el derecho de propiedad suyo como del demandado no contarían con antecedente "nominal", argumento que se constituiría en una errada y restringida interpretación del art. 1545 del Cód. Civ., en ese sentido y a efectos de acreditar este agravio el recurrente cita la jurisprudencia contenida en los Autos Supremo N° 618/2014 de 30 de octubre, que cita el A.S. N° 89/2012 de 25 de abril, A.S. N° 408/2015 de 09 de junio, que cita el A.S. N° 92/2013, 648/2013 que cita a la vez el A.S. N° 46 de 09 de febrero de 2011, relativo a los presupuestos que deben concurrir para el reconocimiento de mejor derecho propietario, señalando que la Sentencia recurrida no recogería la ratio desidendi de los referidos Autos Supremos.

2. Refiere que, la autoridad judicial no valoró su derecho propietario adquirido mediante contrato de compra venta, siendo evidente que la persona que le transfirió contaría con un antecedente "nominal" adquirido a través de una titulación como resultado de un proceso de saneamiento, por consiguiente su persona también contaría con dicho antecedente similar al del "demandante", razón por la cual en virtud a una sentencia judicial y a efectos de la publicidad correspondiente habría realizado el registro de su derecho de propiedad.

4. Asimismo, señala que la finalidad del art. 1545 del Cód. Civ., es resguardar, reconocer el derecho de propiedad y una vez acreditado la preferencia en su registro, disponer el mejor derecho propietario, que en el presente caso le correspondería con relación al demandado por la documental de cargo adjuntada al proceso.

5. Manifiesta que, en la sentencia recurrida se advierte como hecho no probado, que el saneamiento

haya sido fraudulento, dicha consideración resultaría ser prueba de una errónea apreciación de los hechos en razón a que durante el proceso a través de las certificaciones del SEGIP, SERECI, se advertiría una incertidumbre respecto a la existencia del demandado Valentín Yupari, asimismo en la inspección el juzgador habría constatado que el mismo no se encuentra en posesión del terreno, acreditándose la manera fraudulenta en la cual se ejecutó el saneamiento que originó la titulación a favor del demandado, al margen de que tampoco se habría acreditado la función social.

6. Señala que, la titulación de su terreno realizada por el INRA a favor del demandado Valentín Yupari, se habría basado en un "acta testifical" de dos personas aparentemente dirigentes de dicha gestión que habrían referido que Valentín Yupari era el poseedor del terreno, conforme se advertiría de la documental de descargo consistente en copias del saneamiento y resolución final, cuando se requería la presencia física del demandado para ser beneficiado con el derecho de propiedad demostrando el cumplimiento de la función social, situación que no ocurrió en el presente caso, por lo que la sentencia se habría basado en una errónea apreciación de los hechos.

7. Manifiesta que, la sentencia recurrida de forma errónea consideraría que su derecho de propiedad se encuentra anulado producto de la titulación a favor del demandado, aspecto que le sorprendería toda vez que a la fecha su derecho propietario se encontraría vigente conforme se tiene del folio real, certificación decenal corroborado por las boletas de cancelación de impuestos ofrecidos como prueba. Por lo expuesto, reitera que existiría una errónea apreciación de los hechos por haber considerado como cierto de que el proceso de saneamiento concluyó con la titulación de su terreno a favor del demandado, mismo que habría sido fraudulento. Describiendo el art. 271 -no refiere de que normativa-, señala que la sentencia recurrida incurrió en error de hecho debiendo considerarse:

7.1. Primer hecho erróneo, consistente en que su derecho de propiedad habría sido anulado como consecuencia de la titulación a favor del demandado, por tanto ya no estaría vigente, aspecto irregular en sentido que el juzgador no consideró ni valoró la prueba documental de cargo consistente en el contrato de compra venta de inmueble, testimonio de propiedad, copias legalizadas del proceso voluntario de registro de propiedad y provisión ejecutoria, mismas que tendrían la calidad de instrumentos públicos y con todo el valor que les asigna la ley, no pudiendo el juzgador desconocer la manera lícita en la que su persona adquirió su derecho de propiedad y su correspondiente registro, mientras no exista una resolución judicial que disponga la anulación, modificación o transferencia del mismo. Asimismo, menciona que conforme a los folios reales anteriores y actuales, así como el certificado de antecedente "dominal", informe rápido, certificaciones emitidas por el Gobierno Autónomo Municipal de Sucre, boletas de impuestos anuales, se demostraría que su derecho de propiedad está vigente y no fue modificado, siendo además la única persona que cumple con las obligaciones tributarias sobre el predio objeto de litigio.

7.2. Segundo hecho erróneo, señala que la sentencia sostiene "que el actor en el proceso no ha probado que la titulación del derecho de propiedad del demandado se haya realizado en un proceso fraudulento", hecho que resultaría por demás evidente que se acreditó a través del acta de inspección judicial, por las certificaciones del SEGIP y SERECI, prueba testifical y documental de descargo (copias legalizadas del saneamiento).

#### **Extracto de la razón de la decisión y del precedente agroambiental**

*"(...) del análisis de la Sentencia confutada se advierte que la autoridad de instancia asumió la determinación de declarar improbadamente la demanda de mejor derecho propietario incoada por Marcos*

*Laoyza Quispe contra Valentín Yupari, por no haber probado el mejor derecho propietario del predio denominado "Comunidad Llinfi Parcela 178, con el argumento de que las transferencias efectuadas respecto al derecho propietario del terreno rústico objeto de litigio, fueron por distintas personas, la primera entre personas particulares, se refiere a la compraventa de 20 de mayo de 2003 mediante el cual el actor adquirió el predio en cuestión de su anterior propietario Mario Medrano Bejarano; y la segunda fue otorgada por el Estado (Instituto Nacional de Reforma Agraria) a través de adjudicación previo proceso de saneamiento a favor del demandado Valentín Yupari; consecuentemente no se cumpliría la primera parte del art. 1545 del Código Civil, "Si por actos distintos ha transmitido el propietario los mismos bienes inmuebles"; lo que significa que la parte actora no probó su derecho propietario conforme a la normativa vigente, menos demostró que el bien rústico en cuestión fuera transmitido por una misma persona".*

*"(...) del análisis de la Sentencia confutada se advierte que la autoridad de instancia asumió la determinación de declarar improbadamente la demanda de mejor derecho propietario incoada por Marcos Laoyza Quispe contra Valentín Yupari, por no haber probado el mejor derecho propietario del predio denominado "Comunidad Llinfi Parcela 178, con el argumento de que las transferencias efectuadas respecto al derecho propietario del terreno rústico objeto de litigio, fueron por distintas personas, la primera entre personas particulares, se refiere a la compraventa de 20 de mayo de 2003 mediante el cual el actor adquirió el predio en cuestión de su anterior propietario Mario Medrano Bejarano; y la segunda fue otorgada por el Estado (Instituto Nacional de Reforma Agraria) a través de adjudicación previo proceso de saneamiento a favor del demandado Valentín Yupari; consecuentemente no se cumpliría la primera parte del art. 1545 del Código Civil, "Si por actos distintos ha transmitido el propietario los mismos bienes inmuebles"; lo que significa que la parte actora no probó su derecho propietario conforme a la normativa vigente, menos demostró que el bien rústico en cuestión fuera transmitido por una misma persona".*

*"(...) la jurisprudencia precitada hace énfasis en el hipotético caso de 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, en el caso en particular el predio objeto de litis no fue adquirido de un mismo propietario, toda vez que del análisis y estudio de las pruebas presentadas en el proceso, el Juez de instancia concluye en los HECHOS PROBADOS de la sentencia objeto de casación, que se tiene probado que la parte actora adquirió el terreno de su anterior propietario Mario Medrano Bejarano, sin embargo, la compra realizada por el actor no tiene origen en un Título Ejecutorial, conforme las modalidades de distribución de tierras prevista en el art. 42 de la Ley N° 1715, de la misma forma sostiene el juzgador que está demostrado que el derecho propietario del demandado Valentín Yupari tiene origen en el Título Ejecutorial N° PPD-NAL-295937 de 27 de febrero de 2014, otorgado por el Presidente del Estado Plurinacional de Bolivia, conforme se constata del Folio Real cursante a fs. 139 de obrados".*

*"(...) la jurisprudencia precitada hace énfasis en el hipotético caso de 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, en el caso en particular el predio objeto de litis no fue adquirido de un mismo propietario, toda vez que del análisis y estudio de las pruebas presentadas en el proceso, el Juez de instancia concluye en los HECHOS PROBADOS de la sentencia objeto de casación, que se tiene probado que la parte actora adquirió el terreno de su anterior propietario Mario Medrano Bejarano, sin embargo, la compra realizada por el actor no tiene origen en un Título Ejecutorial, conforme las modalidades de distribución de tierras prevista en el art. 42 de la Ley N° 1715, de la misma forma sostiene el juzgador que está demostrado*

que el derecho propietario del demandado Valentín Yupari tiene origen en el Título Ejecutorial N° PPD-NAL-295937 de 27 de febrero de 2014, otorgado por el Presidente del Estado Plurinacional de Bolivia, conforme se constata del Folio Real cursante a fs. 139 de obrados".

"(...) se advierte de la sentencia ahora impugnada, que no concurren en el caso de autos los presupuestos legales exigidos para la procedencia de la acción de Mejor Derecho Propietario, de donde se infiere que el Juez Agroambiental de Tarabuco realizó una interpretación correcta del art. 1545 del Cód. Civ., a efectos de declarar improbadamente la demanda, bajo el argumento principal de que no se demostró en el proceso que el predio en cuestión hubiere sido transferido por la misma persona, más al contrario se evidenció que las transmisiones realizadas respecto al derecho propietario del bien rústico en litigio, fueron por distintas personas, la primera entre personas particulares y la segunda realizada por el Estado en favor del demandado, no siendo evidente en consecuencia que la misma persona haya transmitido el mismo terreno a la parte actora y al demandado; por consiguiente, no se evidencia errónea interpretación del art. 1545 del Cód. Civ., como injustificadamente sostiene el recurrente".

"(...) cabe aclarar que la acusación resulta ser muy genérica y ambigua, toda vez que no se describe de forma coherente, razonable y precisa en cuanto al hecho y el derecho denunciado como vulnerado; es decir, se trata de una escueta reclamación que carece de explicación fundamentada y motivada, olvidando el recurrente que el recurso de casación tiene por fin privilegiar la correcta aplicación de la ley y de esta manera alcanzar la justicia en la resolución de los conflictos procesales, siendo en consecuencia lo acusado muy impreciso, al margen de que no especifica qué disposición legal se hubiere vulnerado, interpretado errónea o aplicado indebidamente; no obstante lo anterior, con la finalidad de aclarar algunos aspectos reclamados por el recurrente, relacionados a que el proceso de saneamiento ejecutado en el predio objeto de litigio habría sido fraudulento, corresponde dejar establecido que en la presente causa el demandante Marcos Loayza Quispe adquirió el bien rústico en cuestión a través de un contrato civil, de una persona que no contaba con Título Ejecutorial, por consiguiente, no cuenta con derecho propietario que tenga su origen en un Título Ejecutorial vigente que emerja de un proceso de saneamiento en aplicación del art. 64 de la Ley N° 1715, cuyo objeto es regularizar y perfeccionar el derecho de propiedad agraria, que sin embargo, el demandado Valentín Yupari sí cuenta con el derecho propietario sobre la "Parcela 178" que tiene su origen en un Título Ejecutorial, resultado del saneamiento realizado por el INRA conforme al art. 44-I de la norma precitada, ejecutado el año 2014, diez años después de la compra realizada por el actor, no siendo en consecuencia la demanda de Mejor Derecho Propietario la vía idónea para reclamar el derecho propietario de un fundo que no fue previamente titulado conforme nuestra normativa legal vigente, lo contrario significaría que a través de esta acción se pretendería anular un Título Ejecutorial otorgado conforme a derecho dentro el proceso de saneamiento de tierras, aspecto que no condice de ninguna manera con las atribuciones del Juez Agroambiental, al respecto conviene traer a colación lo previsto en el art. 152-1 de la Ley N° 025 del Órgano Judicial, que dispone a efectos de la apertura de competencia de los Jueces Agroambientales, el predio debe ser previamente saneado, en ese sentido no correspondería la tramitación de la causa bajo los argumentos planteados ante el Juzgado Agroambiental, sino más bien, a otra instancia llamada por ley, que tenga competencia para tramitar demandas de nulidad y/o anulabilidad de Títulos Ejecutoriales, de conformidad a lo dispuesto en el art. 50 de la Ley N° 1715".

"(...) resulta importante señalar que las normas civiles no son aplicables en su integridad a la jurisdicción agroambiental, al tratarse de una materia especializada, que imparte justicia agraria, aplicable únicamente a predios rústicos regida por la Ley N° 1715, y en el hipotético caso de aplicarse institutos jurídicos como en el caso de autos (art. 1545 del Cód. Civ.), relativo a la preferencia entre

*adquirentes de un mismo inmueble a efectos de acreditar Mejor Derecho Propietario, la interpretación y aplicación de dicha disposición legal debe circunscribirse a la naturaleza jurídica del proceso agroambiental y a los principios que hacen a la especialidad de la materia, cuales son, el carácter social, cumplimiento de función social, principio de verdad material e informalidad, éste último interpretado como el hecho de evitar excesivos rigorismos formales que nos aparten del sentido amplio de administrar justicia en los términos solicitados; en ese contexto la forma de adquirir derecho y titularidad individual de fundos rústicos es únicamente mediante adjudicación dentro del proceso de saneamiento de la propiedad agraria efectuada por la entidad administrativa correspondiente, de conformidad a lo determinado por los arts. 64, 65, 66 y siguientes de la Ley N° 1715, previo cumplimiento de ciertos requisitos previstos en dicha normativa especial como la posesión y cumplimiento de la función social; consiguientemente, durante la tramitación del proceso de Mejor Derecho Propietario, la parte actora no logró demostrar los puntos de hecho a probar establecidos mediante Auto de 22 de septiembre de 2021 (fs. 316 vta. a 317), específicamente el punto dos (2) relacionado a que "con intereses codiciosos y desleales el 25 de febrero de 2010, de manera fraudulenta se procedió al saneamiento por el INRA, otorgando la titularidad a Valentín Yupari..."; no obstante, de haberse probado el fraude en el saneamiento supra señalado, cabe recalcar que no sería esta la vía judicial adecuada (demanda de Mejor Derecho Propietario) para denunciar el supuesto fraude, debiendo haber acudido la parte actora ante la instancia pertinente conforme lo desarrollado precedentemente; y al no haberse acreditado que el título de dominio del terreno objeto de litis, provenga de un mismo propietario y que éste haya transferido a distintas personas, toda vez que uno tiene su origen en un contrato entre personas particulares y el otro emerge de un Título Ejecutorial, como resultado del proceso de saneamiento realizado por el Instituto Nacional de Reforma Agraria, motivo por el cual el juzgador falló declarando improbadamente la acción de Mejor Derecho Propietario, entendimiento que fue asumido de forma adecuada por la autoridad judicial a través de la Sentencia objeto de casación, de donde se colige en este acápite que lo reclamado por el recurrente no resulta ser evidente".*

*"(...) se evidencia que, en el recurso de casación, este Tribunal no encuentra fundamento que descalifique la Sentencia N° 04/2021 de 29 de septiembre, al no encontrar vulneración de norma legal alguna, menos interpretación errónea del art. 1545 del Cód. Civ., ni error de hecho en la apreciación de la prueba, por lo que el recurso planteado, al carecer de los aspectos esenciales que podrían dar curso a la casación o nulidad de la resolución emitida por el Juez de instancia, es decir: a) Infracción de la ley, para que el Tribunal de casación dicte una nueva resolución aplicando correctamente la ley infringida (casación en el fondo o casación propiamente dicha) y b) Violación de las formas esenciales que se encuentran establecidas por ley como motivos de invalidez (casación en la forma o nulidad), correspondiendo en consecuencia aplicar lo previsto por el art. 220.II del Código Procesal Civil de aplicación supletoria a la materia por la previsión contenida en el art. 78 de la Ley N° 1715 modificada por Ley N° 3545".*

### **Síntesis de la razón de la decisión**

La Sala Primera del Tribunal Agroambiental, declara **INFUNDADO** el recurso de casación, en consecuencia, se mantiene firme y subsistente, la Sentencia N° 04/2021 de 29 de septiembre, cursante de fs. 329 a 336 vta. de obrados, emitida por el Juez Agroambiental de Tarabuco-Chuquisaca, dentro del proceso de Mejor Derecho Propietario, con base en los siguientes argumentos:

**1.** Se evidencia que la transferencia del derecho propietario del fundo en cuestión no tiene un mismo origen, en primera instancia se transfirió mediante contrato de compraventa entre personas particulares y posteriormente mediante el proceso de saneamiento por el Estado, conforme a las

modalidades determinadas por ley.

2. Se advierte que no concurren en el caso de autos los presupuestos legales exigidos para la procedencia de la acción de Mejor Derecho Propietario, de donde se infiere que el Juez Agroambiental de Tarabuco realizó una interpretación correcta del art. 1545 del Cód. Civ., a efectos de declarar improbadamente la demanda, bajo el argumento principal de que no se demostró en el proceso que el predio en cuestión hubiere sido transferido por la misma persona, más al contrario se evidenció que las transmisiones realizadas respecto al derecho propietario del bien rústico en litigio, fueron por distintas personas, por consiguiente, no se evidencia errónea interpretación del art. 1545 del Cód. Civ.

3. En cuanto a la errónea apreciación de los hechos cabe aclarar que la acusación resulta ser muy genérica y ambigua, toda vez que no se describe de forma coherente, razonable y precisa en cuanto al hecho y el derecho denunciado como vulnerado.

4. El demandante Marcos Loayza Quispe adquirió el bien rústico en cuestión a través de un contrato civil, de una persona que no contaba con Título Ejecutorial, por consiguiente, no cuenta con derecho propietario que tenga su origen en un Título Ejecutorial vigente que emerja de un proceso de saneamiento (...), sin embargo, el demandado Valentín Yupari sí cuenta con el derecho propietario sobre la "Parcela 178" que tiene su origen en un Título Ejecutorial, resultado del saneamiento realizado por el INRA, ejecutado el año 2014, diez años después de la compra realizada por el actor, no siendo en consecuencia la demanda de Mejor Derecho Propietario la vía idónea para reclamar el derecho propietario de un fundo que no fue previamente titulado conforme nuestra normativa legal vigente.

5. Se evidencia que, en el recurso de casación, este Tribunal no encuentra fundamento que descalifique la Sentencia N° 04/2021 de 29 de septiembre, al no encontrar vulneración de norma legal alguna, menos interpretación errónea del art. 1545 del Cód. Civ., ni error de hecho en la apreciación de la prueba, por lo que el recurso planteado, al carecer de los aspectos esenciales que podrían dar curso a la casación o nulidad de la resolución emitida por el Juez de instancia.

### Reconstrucción del precedente agroambiental, subregla jurisprudencial, norma adscrita

#### ACCIONES EN DEFENSA DE LA PROPIEDAD / MEJOR DERECHO PROPIETARIO

**La demanda de Mejor Derecho Propietario no es la vía idónea para reclamar el derecho propietario de un fundo que no fue previamente titulado conforme normativa legal vigente, lo contrario significaría que a través de esta acción se pretendería anular un Título Ejecutorial otorgado conforme a derecho dentro el proceso de saneamiento de tierras, aspecto que no condice de ninguna manera con las atribuciones del Juez Agroambiental, al respecto conviene traer a colación lo previsto en el art. 152-1 de la Ley N° 025 del Órgano Judicial, que dispone a efectos de la apertura de competencia de los Jueces Agroambientales, el predio debe ser previamente saneado.**

*"(...) cabe aclarar que la acusación resulta ser muy genérica y ambigua, toda vez que no se describe de forma coherente, razonable y precisa en cuanto al hecho y el derecho denunciado como vulnerado; es decir, se trata de una escueta reclamación que carece de explicación fundamentada y motivada, olvidando el recurrente que el recurso de casación tiene por fin privilegiar la correcta aplicación de la ley y de esta manera alcanzar la justicia en la resolución de los conflictos procesales, siendo en consecuencia lo acusado muy impreciso, al margen de que no especifica qué disposición legal se hubiere vulnerado, interpretado errónea o aplicado indebidamente; no obstante lo anterior, con la*

*finalidad de aclarar algunos aspectos reclamados por el recurrente, relacionados a que el proceso de saneamiento ejecutado en el predio objeto de litigio habría sido fraudulento, corresponde dejar establecido que en la presente causa el demandante Marcos Loayza Quispe adquirió el bien rústico en cuestión a través de un contrato civil, de una persona que no contaba con Título Ejecutorial, por consiguiente, no cuenta con derecho propietario que tenga su origen en un Título Ejecutorial vigente que emerja de un proceso de saneamiento en aplicación del art. 64 de la Ley N° 1715, cuyo objeto es regularizar y perfeccionar el derecho de propiedad agraria, que sin embargo, el demandado Valentín Yupari sí cuenta con el derecho propietario sobre la "Parcela 178" que tiene su origen en un Título Ejecutorial, resultado del saneamiento realizado por el INRA conforme al art. 44-I de la norma precitada, ejecutado el año 2014, diez años después de la compra realizada por el actor, no siendo en consecuencia la demanda de Mejor Derecho Propietario la vía idónea para reclamar el derecho propietario de un fundo que no fue previamente titulado conforme nuestra normativa legal vigente, lo contrario significaría que a través de esta acción se pretendería anular un Título Ejecutorial otorgado conforme a derecho dentro el proceso de saneamiento de tierras, aspecto que no condice de ninguna manera con las atribuciones del Juez Agroambiental, al respecto conviene traer a colación lo previsto en el art. 152-1 de la Ley N° 025 del Órgano Judicial, que dispone a efectos de la apertura de competencia de los Jueces Agroambientales, el predio debe ser previamente saneado, en ese sentido no correspondería la tramitación de la causa bajo los argumentos planteados ante el Juzgado Agroambiental, sino más bien, a otra instancia llamada por ley, que tenga competencia para tramitar demandas de nulidad y/o anulabilidad de Títulos Ejecutoriales, de conformidad a lo dispuesto en el art. 50 de la Ley N° 1715".*

### **Contextualización de la línea jurisprudencial**

*ANA S2ª N° 25/2015: "que la demanda de mejor derecho propietario, es una acción que persigue la declaración y reconocimiento de un derecho de propiedad sobre otro derecho respecto del mismo predio, por lo que los presupuestos para ser viable esta pretensión están relacionados, en principio acreditar que el derecho propietario del actor como del demandado emergen de un mismo vendedor o lo que es lo mismo tienen un mismo origen, conforme establece el art. 1545 del Código Civil, sin embargo de esto la interpretación de esa disposición no debe limitarse a un sentido restringido, es decir, a establecer que el causante del actor y del demandado sea la misma persona, por el contrario, en sentido amplio, dicha determinación orienta a establecer el origen del derecho propietario, vale decir establecer si los derechos contrastados tienen un mismo origen".*

*ANA S1ª N° 43/2016: "en cambio la acción de reconocimiento de mejor derecho propietario, no es conexa con la acción negatoria, por cuanto, la finalidad que aquella persigue, según lo estipulado en el art. 1545 del Cód. Civ. está referida a la declaración y reconocimiento de prevalencia y eficacia jurídica de un derecho de propiedad sobre otro respecto al mismo inmueble; también es contradictoria, ya que en la acción de mejor derecho propietario, el actor reconoce que el demandado cuenta con derecho de propiedad sobre el mismo inmueble, sólo que alega tener una titularidad preferente o superior al de su oponente; mientras que en la acción negatoria no se reconoce a favor del demandado titularidad de dominio alguno".*