



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 26367-2021**  
**SULLANA**

**Sumilla:** Los artículos 2012, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil no resultan aplicables al caso en concreto, al existir una norma especial emitida para proteger la propiedad privada durante el saneamiento de propiedad de las Comunidades Campesinas, esto es, el artículo 2, inciso a), de la Ley N° 24657, que establece que no pertenecen a la Comunidad Campesina, los predios de propiedad de terceros amparados en títulos otorgados con anterioridad al dieciocho de enero de mil novecientos veinte y que se encuentren conducidos directamente por sus titulares.

Lima, nueve de marzo  
de dos mil veintitrés

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA  
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:**

**I. VISTA:**

La causa número veintiséis mil trescientos sesenta y siete – dos mil veintiuno, con el expediente principal y expedientes acompañados; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha integrada por los señores Jueces Supremos De La Rosa Bedriñana-Presidenta, Ampudia Herrera, Cartolin Pastor, Linares San Román y Corante Morales; luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**II. MATERIA DEL RECURSO:**

Es de conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, obrante a fojas trescientos sesenta y cuatro del expediente principal, interpuesto por la **Comunidad Campesina Arraypite Pingola**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número quince, de fecha veintisiete de setiembre de dos mil veintiuno, obrante a fojas trescientos veintiocho del expediente principal, que confirma la sentencia de primera instancia de fecha veintidós de abril de dos mil veintiuno obrante a fojas doscientos sesenta y tres del expediente principal que declaró infundada la demanda.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 26367-2021  
SULLANA**

**III. ANTECEDENTES DEL PROCESO**

**3.1. Procesos Judiciales Previos**

- **Expediente Acompañado N° 00079-2012-0-3103-JM-CI-01** (Nulidad de Acto Jurídico), por sentencia de vista de fecha uno de marzo de dos mil diecisiete, se confirmó, la sentencia de primera instancia de fecha treinta y uno de agosto de dos mil quince, que declaró infundada la demanda interpuesta por José Alipio Guerrero Cango, en calidad de Presidente de la Administración de la Comunidad Campesina Arraypite Pingola contra Wilmer Guerrero Arroyo y José Jorge Guerrero Veliz, sobre nulidad de acto jurídico, de la Escritura Pública de fecha diecinueve de noviembre de dos mil doce, para lo cual se consideró principalmente que, la propiedad fue adquirida de los herederos de don José Guerrero y Balarezo, a quienes les fue dejado por testamento con fecha cinco de agosto del año dos mil nueve, encontrándose inmersos en el inciso a) del artículo 2 de la Ley N° 24657, que establece que no es propiedad de la Comunidad los predios de propiedad de terceros amparados en títulos otorgados con anterioridad al dieciocho de enero de mil novecientos veinte, y que el tracto sucesivo del terreno ha sido dispuesto por una parte de los herederos de Pedro José Guerrero Valle, por lo que el acto jurídico celebrado no era imposible, los copropietarios pueden disponer de la cuota ideal a terceras personas.
- **Expediente Acompañado N° 0003-2013-0-3103-JM-CI-01** (Interdicto de recobrar), por sentencia de fecha veintinueve de enero de dos mil diecinueve, se declaró fundada la demanda interpuesta por Wilmer Guerrero Arroyo y José Jorge Guerrero Veliz contra Alipio Guerrero Cango, Teobaldo Abad Paucar y Claudio Tocto Saavedra, Presidente de la Comunidad Campesina Arraypite – Pingola, por el despojo realizado en el terreno denominado “El Molino”.
- **Expediente Acompañado N° 00062-2019-0-3103-JM-CI-01** (Desalojo), por sentencia de fecha veintinueve de octubre de dos mil veinte, se declaró improcedente la demanda interpuesta por Roberto Flores Ramírez, en calidad de Presidente de la Comunidad Campesina de



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 26367-2021  
SULLANA**

Arraypite, contra don Wilmer Guerrero Arroyo y José Jorge Guerrero Veliz, toda vez que los demandados no tenía la posesión del terreno denominado “Los Molinos” con una extensión de setenta (70) hectáreas, al haber sido despojados de ella según el proceso de interdicto (Expediente N° 003-2013).

**3.2. De lo actuado en sede judicial**

**1) Objeto de la pretensión demandada**

Mediante el escrito de demanda, de fecha uno de diciembre de dos mil veinte, obrante a fojas uno del expediente principal, la Comunidad Campesina Arraypite – Pingola, solicita como pretensión, que se declare su mejor derecho de propiedad sobre el área de setenta mil punto sesenta y ocho hectáreas (70,000.68 Hás), del predio denominado “Los Molinos”.

**2) Fundamentos de la sentencia de primera instancia**

Mediante la sentencia comprendida en la resolución número nueve, de fecha veintidós de abril de dos mil veintiuno, obrante a fojas doscientos sesenta y tres del expediente principal, aclarada por resolución número diez, de fecha seis de mayo de dos mil veintiuno, obrante a fojas doscientos ochenta y tres, se declaró infundada la demanda.

Se consideró, que la resolución suprema de fecha veintitrés de marzo de mil novecientos treinta y ocho, por la cual, se reconoce la existencia legal y personería jurídica de la Comunidad de indígenas de “Arreipite Pingola”, deja a salvo, en su numeral 2), los derechos de terceras personas respecto de la propiedad de las tierras que pudieran encontrarse comprendidas dentro de las zonas fijadas por la citada comunidad como de su exclusivo dominio.

Asimismo, el juzgador señaló, que efectivamente el terreno materia de litis, se encontraba dentro de los terrenos pertenecientes a la Comunidad Campesina de Arraypite Pingola, aprobada por Resolución Directoral N° 0428-79 de fecha seis de setiembre de mil novecientos setenta y nueve, expedida por la Dirección Regional de Agricultura y Alimentación; sin



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 26367-2021  
SULLANA**

embargo, los demandados para acreditar su derecho de propiedad se sustentan en el testamento otorgado el cinco de agosto de mil novecientos nueve.

Por parte de los demandados, el juzgador realizó la narración de las transferencias de propiedad en las cuales basan su derecho los demandados, para lo cual consideró que por testamento de fecha cinco de agosto de mil novecientos nueve, el señor José Guerrero y Balarezo dejó en herencia por gananciales a su esposa Micaela Valle el potrero del molino; posteriormente se apreció que Ageda Eleodora, Fidelia y Aurelio Guerrero Pozo por documento con firmas legalizadas de fecha siete de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, herederos de Pedro José Guerrero Valle, alegando ser propietarios del terreno denominado “El Molino”, señalaron como sería repartida la herencia entre sus hijos; ante el fallecimiento de Aurelio y Fidelia Guerrero Pozo, sus hijos realizaron la respectiva sucesión intestada, declarándose como herederos de Aurelio Pío Guerrero Pozo a: Celinda Santur Pardo (esposa), y a sus hijos Lidia Guerrero Santur, José Federico Guerrero Santur, Aurelia del Carmen Guerrero Santur y Manuel Alberto Guerrero Santur; y como herederos de Fidelia Guerrero Pozo de Rentería a: Francisco Adolfo Rentería Flores en calidad de cónyuge superviviente y a sus hijos: Luis Ernesto Huarcaya Guerrero, Zahaida Marina Rentería Guerrero y Fresia Cecilia Rentería Guerrero.

Que, ante el fallecimiento de Francisco Edulfo Rentería Flores, cónyuge de doña Fidelia Guerrero Pozo, se declaró como sus herederos a: Zehaida Marina Rentería Guerrero y Fresia Rentería Guerrero, quienes conjuntamente con Luis Ernesto Huarcaya Guerrero (herederos de Fidelia Guerrero Pozo de Rentería), mediante Escritura Pública de ratificación de compraventa de acciones y derechos de inmueble del dos de junio de dos mil once, declararon ser propietarios del 33.33% de las acciones y derechos del bien sub litis, vendiendo los mismos a favor de Pedro José Guerrero Santur y Consuelo Ruiz Delgado, siendo materia de venta veinticinco (25) hectáreas aproximadamente.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 26367-2021  
SULLANA**

Posteriormente, Pedro José Guerrero Santur, junto a su cónyuge Consuelo Ruiz Delgado de Guerrero, y doña Lidia Guerrero Santur, por Escritura Pública de compraventa de acciones y derechos de inmueble de fecha diecinueve de noviembre de dos mil doce, vendieron a **José Jorge Guerrero Veliz**, a su cónyuge Clementina Rosa Arroyo de Guerrero, así como a don **Wilmer Guerrero Arroyo**, la totalidad de acciones y derechos del inmueble sub litis, precisándose que el mismo tiene un área de cuarenta y cinco (45.00) Has; sin embargo, posteriormente, las mismas partes con Escritura Pública de Aclaración de fecha uno de febrero de dos mil trece, sostienen que el predio vendido es de sesenta y dos (62.00) Has.

Que, si bien los demandados alegan haber adquirido el predio de quienes a su vez lo habrían adquirido en calidad de herencia; sin embargo, el terreno denominado “El Molino” fue primigeniamente dejado en herencia a doña Micaela Valle, de acuerdo al testamento de José Guerrero y Balarezo, y al fallecer esta, se transfirió a todos sus hijos, por lo que, Pedro José Guerrero Valle, no adquirió el íntegro de la propiedad, sino solo un porcentaje.

Que, si bien es cierto, existe un título habilitante sobre el bien sub litis, el cual es la transmisión por herencia del predio cuya extensión fue de veinticinco (25) Hectáreas, y luego al ser adquirido como copropietarios por los demandados se precisa de una extensión de cuarenta y cinco (45.00) hectáreas; y posteriormente se señala que la extensión del predio fue de sesenta y dos (62.00) hectáreas; no es menos cierto que el título de propiedad debe estar plenamente identificado de manera clara y concreta, y para que un título prevalezca sobre otro no debe contener cuestionamientos sobre su identificación.

Se señaló, que se puede apreciar del tracto sucesivo que ha sufrido el terreno sub litis; el cual ha sido dispuesto, por una parte, de los herederos de José Guerrero y Balarezo y de su esposa Micaela Valle. En este caso, los herederos de Pedro José Guerrero Valle, que ostentan la calidad de vendedores han adquirido en calidad de herencia un porcentaje del bien materia del proceso, resultando irrelevante si el bien adquirido se



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 26367-2021  
SULLANA**

encuentre inscrito en los Registros Públicos; pues, esos requisitos no son necesarios para adquirir un derecho por sucesión testamentaria, por lo que el acto jurídico celebrado a favor de los demandados; fue realizado con personas capaces, sobre un terreno de propiedad privada y no de propiedad de la demandante, por lo que, respecto a ello el referido contrato resulta válido.

Concluyendo, habiéndose acreditado la existencia del testamento del señor José Guerrero y Balarezo de fecha cinco de agosto de mil novecientos nueve, corresponde tomar en consideración el artículo 2 de la Ley N° 24657, Ley de Deslinde y Titulación del Territorio de Comunidades Campesinas, que señala: “[...] *No se consideran tierras de la Comunidad:* a) *Los predios de propiedad de terceros amparados en títulos otorgados con anterioridad al 18 de Enero de 1920 y que se encuentran conducidos directamente por sus titulares [...]*”, y que este razonamiento también había sido tomado en cuenta en el Expediente Nro.00079-2012-0-3103- JM-CI-01, proceso incoado por José Alipio Guerrero Cango, en calidad de Presidente de la Administración de la Comunidad Campesina Arraypita Pingola contra José Jorge Guerrero Veliz y Wilmer Guerrero Arroyo, sobre nulidad de acto jurídico, con la que se buscó se declare la nulidad de la Escritura Pública de fecha diecinueve de noviembre de dos mil doce, sobre el predio denominado “Los Molinos”, ubicado en Nueva Victoria Comunidad Campesina de Arreipita Pingola, por lo que desestimó la pretensión demandada.

**3) Fundamentos de la sentencia de vista**

Ante el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad Campesina Arraypita Pingola, de fecha seis de mayo de dos mil veintiuno, obrante a fojas doscientos ochenta y siete del expediente principal, la Sala Civil – Sede San Martín de la Corte Superior de Justicia de Sullana, por sentencia de vista de fecha veintisiete de setiembre de dos mil veintiuno, obrante a fojas trescientos veintiocho del expediente principal, resolvió confirmar la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 26367-2021**  
**SULLANA**

El Colegiado Superior consideró que en el presente caso resulta aplicable el artículo 2 de la Ley N° 24657- Ley del deslinde y titulación del territorio de las comunidades campesinas que señala: *“El territorio comunal está integrado por las tierras originarias de la Comunidad, las tierras adquiridas de acuerdo al derecho común y agrario, y las adjudicadas con fines de reforma agraria. Las tierras originarias comprenden: las que la comunidad viene poseyendo, incluyendo las eriazas, y las que indican sus títulos. En caso de controversia sobre esos títulos, el Juez competente calificará dichos documentos. **No se consideran tierras de la comunidad:** a) Los predios de propiedad de terceros amparados en títulos otorgados con anterioridad al 18 de enero de 1920 y que se encuentran conducidos directamente por sus titulares (...)”*, por lo que, se consideró que al haber sido adquirido el bien materia de litis por los demandados por testamento del cinco de agosto de mil novecientos nueve, se encontraría dentro de los alcances de la citada normativa.

Asimismo, señalaron que no se había quedado establecido de manera concreta la identificación del bien inmueble de parte de los demandados (áreas, linderos, etc), por lo que correspondía confirmar la sentencia de primera instancia, en la medida que los argumentos de la apelación en nada lograban desvirtuar los fundamentos de la resolución apelada.

#### **IV. RECURSO DE CASACIÓN**

Mediante la resolución – auto calificadorio del recurso de casación-, de fecha doce de setiembre de dos mil veintidós, obrante a fojas cuarenta y ocho del cuadernillo de casación, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la Comunidad Campesina Arraypita Pingola, en mérito a la siguiente infracción normativa:

**a) Inaplicación de los artículos 2012, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil.**

Señala que la presente causa versa sobre la oposición de títulos respecto del predio materia de litigio opuestos entre la parte recurrente, que cuenta con título inscrito en la partida registral 04020543 del año mil novecientos treinta y ocho; y de la otra parte los codemandados quienes ostentan escritura pública



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 26367-2021  
SULLANA**

de compraventa del bien del año dos mil once, modificada hasta en tres oportunidades.

Que, se ha dotado de validez el contrato de compraventa, en virtud de un testamento de fecha dieciocho de enero de mil novecientos nueve, aplicando el artículo 2 de la Ley N° 24657, Ley del Deslinde y Titulación del Territorio de Comunidades Campesinas, considerando al referido testamento como título de propiedad del bien sin precisar el sustento legal que ayude a llegar a tal conclusión; es más, el referido testamento en su penúltima página señala que no puede ser inscrito en virtud a que no cuenta con documentos que acrediten la propiedad de los bienes que allí se detallan; existiendo un error al momento de aplicar esta norma por sobre los artículos del marco normativo correspondiente. Se desprende que no resulta aplicable lo indicado por el juzgador en virtud a que no existe título legal oponible del bien que fuera otorgado a favor del testador, ni mucho menos a favor de sus herederos que pueda ser considerado como tal para efectos de lo estipulado en el marco de la Ley N.° 24657. Finalmente se agrega, que los codemandados antes de adquirir las acciones y derechos del bien materia de litis como presuntos propietarios, debieron realizar una búsqueda a través del Registro Público a fin de corroborar la titularidad de la propiedad del bien y verificar si efectivamente se encontraba registrado a favor de los vendedores y no verse engañado por estos, siendo aplicable al presente caso lo señalado en el artículo 2012 del Código Civil respecto a la publicidad registral; en ese sentido, el demandante tiene mejor derecho de propiedad frente al demandado, debido a que el título de propiedad se encuentra previamente registrado, prevaleciendo así el derecho inscrito en los registros públicos.

**V. CONSIDERACIONES DE LA SALA SUPREMA:**

**PRIMERO: Del recurso de casación**

- 1.1. El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 26367-2021**  
**SULLANA**

- 1.2. Respecto a la causal de infracción normativa, según Rafael de Pina, “[e]l recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento”<sup>1</sup>. Así, se entiende que la causal de infracción normativa supone una violación a la ley, la que puede presentarse en la forma o en el fondo<sup>2</sup>.
- 1.3. En ese sentido, el recurso de casación es un medio impugnatorio de carácter excepcional, cuya concesión y presupuestos de admisión y procedencia están vinculados a los ‘fines esenciales’ para los cuales ha sido previsto, esto es, la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, como es señalado en el primer párrafo de la presente consideración; siendo así, sus decisiones en el sistema jurídico del país tienen efectos multiplicadores y, a su vez, permiten la estabilidad jurídica y el desarrollo de la nación, de allí la importancia de aquellas.
- 1.4. Del mismo modo, corresponde mencionar de manera preliminar, que la función nomofiláctica del recurso de casación garantiza que los Tribunales Supremos sean los encargados de salvaguardar el respeto del órgano jurisdiccional al derecho objetivo, evitando así cualquier tipo de afectación a normas jurídicas materiales y procesales, y procurando, conforme se menciona en el anotado artículo 384 del Código Procesal Civil, su adecuada aplicación al caso concreto.

**SEGUNDO: Cuestión fáctica asentada en sede judicial**

Es necesario mencionar que en sede casatoria no se evalúan pruebas ni se introducen hechos que no hayan sido discutidos a nivel administrativo ni judicial, por lo que, habiéndose precisado el propósito del recurso de casación, y a efectos de

<sup>1</sup> De Pina, Rafael. (1940). *Principios de Derecho Procesal Civil*. México: Ediciones Jurídicas Hispano Americana; p. 222.

<sup>2</sup> Escobar Fornos, Iván. (1990). *Introducción al proceso*. Bogotá: Editorial Temis; p. 241.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 26367-2021**  
**SULLANA**

verificar la adecuada aplicación del derecho objetivo en el presente caso, se procede a exponer lo establecido por las instancias de mérito en el presente proceso:

- 1) Por Resolución Suprema de fecha veintidós de marzo de mil novecientos treinta y ocho, se reconoce la existencia legal y personería jurídica de la Comunidad de indígenas de “Arreipite Pingola”, señalándose en el artículo 2, que: *“La presente resolución no afecta derechos de tercera persona respecto a la propiedad de las tierras que pudiera encontrarse comprendida dentro de las zonas fijadas por la mencionada comunidad como de uso exclusivo dominio”*.
- 2) Mediante Resolución Directoral N° 0428-79, de fecha seis de setiembre de mil novecientos setenta y nueve, la Dirección Regional de Agricultura y Alimentación, aprobó el plano del conjunto de la Comunidad Campesina “Arraypite-Pingola”, ubicada en el distrito y provincia de Ayabaca, departamento de Piura, con un área de diez mil seiscientos once hectáreas con dos mil seiscientos metros cuadrados (10,611.2600 Hectáreas).
- 3) En la Partida N° 04020543, con fecha veinte de noviembre de mil novecientos ochenta y siete, se inscribió la inmatriculación del predio denominado “Arreipite Pingola” de diez mil seiscientos once hectáreas con dos mil seiscientos metros cuadrados (10,611.2600 Hectáreas), a favor de la citada Comunidad Campesina.
- 4) Que, mediante testamento de fecha cinco de agosto de mil novecientos nueve, don José Guerrero y Balarezo, declaró estar casado con doña Micaela Valle, y haber procreado a sus hijos: Ricardo, Balbina, Pedro José, Isidro María, Ana, José Santos María Asunción, Manuela Nicanor, José Juvenal, Zoila y Rosa Guerrero Valle, precisando la muerte de estas dos últimas sin descendencia; asimismo, declaró ser propietario de un potrero llamado “El Molino”, el cual obtuvo de herencia de su padre Isidro Guerrero; por lo que, dejó este inmueble en herencia como gananciales a su esposa Micaela Valle.
- 5) Por acuerdo privado de voluntad, con firmas legalizadas de fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve: Ageda Eledora Guerrero Pozo, Aurelio Guerrero Pozo, y Fidelia Margarita Guerrero Pozo, declaran ser



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 26367-2021  
SULLANA**

herederos de Pedro José Guerrero Valle, y propietarios de un terreno agrícola de veinticinco (25) has ubicado en la Comunidad de Arreypite- Pingola, la cual señalan adquirieron por herencia de Pedro José Guerrero Valle, quien, a su vez, lo adquirió de su padre, por lo que acuerdan que a cada uno de sus hijos les corresponde la tercera parte en herencia.

- 6) Por Acta de Sucesión Intestada, de fecha quince de febrero de dos mil diez, se declararon como herederos de don Aurelio Guerrero Pozo a: su madre Celinda Santur Pardo, y sus hijos Lidia, José Federico, Aurelia del Carmen y Manuel Auberto Guerrero Santur.
- 7) Por Sucesión Intestada, de fecha ocho de junio de dos mil diez, se declararon como herederos de Fidelia Guerrero Pozo, a su esposo Francisco Edulfo Rentería Flores, y a sus hijos Luis Ernesto Huarcaya Guerrero, Zahaida Marina Rentería Guerrero, y Frecia Cecilia Rentería Guerrero.
- 8) Ante el fallecimiento de Francisco Edulfo Rentería Flores, con fecha tres de mayo de dos mil doce, se declararon como sus herederos a Zahaida Marina Rentería Guerrero, y Frecia Cecilia Rentería Guerrero.
- 9) Por Escritura Pública de Ratificación de Compraventa de Acciones y Derechos de Inmueble, de fecha dos de junio de dos mil once, doña Frecia Cecilia Rentería Guerrero, Luis Ernesto Huarcaya Guerrero, y Zahaida Marina Rentería Guerrero, señalan transferir el 33.33% del predio rústico denominado “Los Molinos” de veinticinco (25) hás, a favor de Pedro Guerrero Santur y Consuelo Ruiz Delgado, por el monto de quince mil con 00/100 soles (S/. 15,000.00).
- 10) Posteriormente, mediante Escritura Pública del diecinueve de noviembre de dos mil doce, Pedro Guerrero Santur, Consuelo Ruiz Delgado y Lidia Guerrero Santur, vendieron la totalidad de acciones y derechos a favor de José Jorge Guerrero Veliz, Clementina Rosa Arroyo de Guerrero, y Wilmer Guerrero Arroyo, señalando además Lidia Guerrero Santur, ser heredera de Aurelio Pío Pozo Guerrero.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 26367-2021  
SULLANA**

- 11) Mediante Escritura Pública de Aclaración de Compraventa de Inmueble del uno de setiembre de dos mil veinte, se aclara la Escritura Pública del diecinueve de noviembre de dos mil doce, señalando que el área del predio vendido es de sesenta y dos punto seiscientos dos (62.602) Hás.
- 12) Que, la validez de la Escritura Pública del diecinueve de noviembre de dos mil doce, antes citada ha sido cuestionada a través del proceso judicial de nulidad de acto jurídico, Expediente N° 00079-2012-0-3103-JM-CI-01, seguido por José Alipio Guerrero Cango, en calidad de Presidente de la Administración de la Comunidad Campesina Arraypita Pingola contra Wilmer Guerrero Arroyo y José Jorge Guerrero Veliz, proceso que fue declarado desestimado, considerando principalmente que, la propiedad fue adquirida de los herederos de don José Guerrero y Balarezo, a quienes les fue dejado por testamento con fecha cinco de agosto de mil novecientos nueve, no encontrándose inmersos en el inciso a) del artículo 2 de la Ley N° 24657, que establece que no es propiedad de la Comunidad los predios de propiedad de terceros amparados en títulos otorgados con anterioridad al dieciocho de enero de mil novecientos veinte, y que el tracto sucesivo del terreno ha sido dispuesto, por una parte, de los herederos de Pedro José Guerrero Valle.

**TERCERO: Cuestión en debate**

La cuestión controvertida del presente caso consistiría en determinar si la demandante Comunidad Campesina Arraypita Pingola ostenta un mejor derecho de propiedad sobre el área de setenta mil punto sesenta y ocho (70,000.68 Hás), del predio denominado “Los Molinos”, al contar con título inscrito en registros públicos, el cual, según se alega en el recurso de casación prevalece sobre el derecho real de los demandados Wilmer Guerrero Arroyo y José Jorge Guerrero Veliz, quienes no cuentan con un título inscrito, pero que sustentan su derecho real de propiedad, en el testamento del señor José Guerrero y Balarezo de fecha cinco de agosto de mil novecientos nueve, aplicando el artículo 2 de la Ley N° 24657.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 26367-2021**  
**SULLANA**

**CUARTO:    Infracción normativa por inaplicación de los artículos 2012, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil**

En relación con la causal casatoria denunciada, así como considerando la pretensión sobre la cual versa el presente proceso, corresponde realizar algunas de las siguientes precisiones generales:

❖ **Sobre el derecho de propiedad**

El artículo 70 de la Constitución Política del Perú prescribe lo siguiente:

*“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”.*

Asimismo, el artículo 923 del Código Civil, dispone lo siguiente:

*“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.*

A nivel jurisprudencial en la Corte Suprema<sup>3</sup>, se señala que el derecho de propiedad es el derecho real por excelencia consagrado en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado, en virtud del cual el titular puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, conforme al artículo 923 del Código Civil; siendo que este derecho solo se realiza o desarrolla de manera plena cuando excluye a otras personas en la participación del mismo derecho sobre determinado bien; dado que no es posible que sobre el mismo bien concurren dos derechos de propiedad idénticos.

---

<sup>3</sup> Casación N° 3818-2012-Lima Norte publicada en “El Peruano” el dos de enero de dos mil cuatro



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 26367-2021  
SULLANA**

En ese sentido, el Tribunal Constitucional ha señalado en la sentencia recaída en el Expediente N.º 05614-2007-PA/TC, que el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: **a)** un derecho pleno, en el sentido de que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y, **b)** un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política.

En consecuencia, el derecho de propiedad resulta ser un derecho real con protección constitucional, a través del cual se brinda diversas facultades, como es usar, disfrutar, disponer, reivindicar y todo poder de utilización dependiendo de la voluntad del propietario, lo que resulta coherente a su naturaleza, y finalidad de protección en nuestra sociedad.

**❖ Sobre el mejor derecho de propiedad.**

El proceso de mejor derecho de propiedad tiene como finalidad dirimir la oposición de derechos, determinando a quien corresponde el reconocimiento del derecho de propiedad respecto de un bien, del cual más una persona se atribuye ser propietario (certeza de propiedad), considerando el carácter excluyente del derecho de propiedad, toda vez que, que no es jurídicamente posible aceptar la coexistencia de dos o más titulares sobre el mismo bien<sup>4</sup>, a excepción de la copropiedad, que posee características propias en las cuales se comparten acciones y derechos sobre un bien, y no existe una exclusividad sobre parte o la totalidad del inmueble entre los copropietarios, pero si una exclusividad frente a los terceros ajenos a esta relación de copropiedad.

Respecto al mejor derecho de propiedad, la Casación N° 4148-2015- Apurímac, dictada por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, en su fundamento cuarto indica:

---

<sup>4</sup> Casación N° 479-95-Lambayeque; ver en "El Código Civil en su jurisprudencia".- Diálogo con la Jurisprudencia; Editorial Gaceta Jurídica; Lima – Perú; 1º edición; Mayo 2007; p. 319



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 26367-2021**  
**SULLANA**

*“Con la acción declarativa de dominio (o ‘mejor derecho de propiedad’) se busca eliminar una incertidumbre jurídica propiciando una sentencia de mero reconocimiento. Se trata de una pretensión de defensa de la propiedad, la que por su naturaleza es imprescriptible.”*

En esa perspectiva, en el Expediente N° 65-2002-La Libertad, la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema, compulsando ambos supuestos: el reivindicatorio y el mejor derecho a la propiedad, ha manifestado:

*“Que la acción de mejor derecho a la propiedad tiene por objeto oponer este derecho real frente a un tercero que también alega este mismo derecho sobre el bien, siendo que esta acción también se encuentra sustentada en el derecho de propiedad al igual como sucede con la reivindicación, teniendo la misma naturaleza imprescriptible de la reivindicatoria.”*

En ese sentido, a fin de realizar la solución de controversias en los procesos de mejor derecho de propiedad, se realiza una evaluación de los títulos de propiedad en los cuales justifican su derecho las partes procesales, pudiendo o no estar inscritos, decantándose por preferir a uno de ellos en base con reglas de oponibilidad (artículos 1135, 2014, 2022 del Código Civil, entre otros), para lo cual también se consideran las disposiciones especiales por las cuales obtuvieron estos títulos de ser el caso.

❖ **Sobre el Principio de Publicidad Registral**

El artículo 2012 del Código Civil, regula el principio de publicidad registral, estableciendo que:

*“Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.*

En ese sentido, este principio estableciendo la presunción de que *“todos están enterados del contenido de las inscripciones. Esta presunción es juris et de jure, porque no se admite prueba en contrario, es decir, que nadie podrá alegar desconocimiento o ignorancia de lo que aparece inscrito en los tomos y/o fichas de*





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 26367-2021**  
**SULLANA**

*inscripción que constan en los Registros Públicos, ni de los títulos que dieran mérito para su respectiva inscripción, los que se encuentran archivados”<sup>5</sup>.*

La publicidad registral busca otorgar una completa seguridad jurídica, tanto estática como dinámica. La seguridad jurídica estática se refiere a que ningún titular de derechos subjetivos puede ser privado de ellos sin su consentimiento. Por su parte, la seguridad jurídica dinámica establece que el adquirente de un derecho subjetivo no puede ver ineficaz su adquisición en virtud de una causa que no conoció o que no debió conocer al tiempo de llevarla a cabo. La primera se refiere a la tutela de derechos; la segunda, a la seguridad del tráfico jurídico<sup>6</sup>.

❖ **Sobre principio de prioridad registral**

El artículo 2016 del Código Civil, regula el principio de prioridad registral, disponiendo que:

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

Al respecto, Luis García señala que: *“El principio prior tempore, potior iure o principio de prioridad preferente determina que el título que ingresa en primer orden al Registro obtiene la protección registral con preferencia a los que puedan ingresar después. Esto implica, necesariamente, que los títulos que posteriormente ingresen al Registro conteniendo derechos compatibles al inscrito previamente, no podrán perjudicarlo de ningún modo. En otras palabras la prioridad de los actos o derechos que se inscriben se establece según el orden cronológico en que se efectúa la inscripción en el Registro”<sup>7</sup>.*

El principio de prioridad preferente está recogido, también en el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos:

<sup>5</sup> GUEVARA MANRIQUE, Rubén y GUEVARA BRINGAS, Rubén. Derecho Registral. Tomo I. 1ª edición. Gráfica Horizontes S.A. Lima. 1999. Pág. 55; DELGADO SCHEELJE, Álvaro. “Los principios registrales y la reforma del Código Civil”. En: Temas de Derecho Registral. Tomo II. 2ª. Edición. SUNARP. Lima. 2000. Pág. 176.

<sup>6</sup> Al respecto se puede consultar: BULLARD GONZALEZ, Alfredo. “Un mundo sin propiedad. Análisis del Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble”. En: Derecho. N° 45. 1991; FERNÁNDEZ CRUZ, Gastón. “La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. En: Themis. N° 30. Lima. 199; BULLARD GONZALEZ, Alfredo. “Los sistemas de transferencia de propiedad”. En: Derecho y economía. El análisis económico de las instituciones legales. Editorial Palestra. Lima. 2003; DIEZ PICAZO, Luis. Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. Volumen II. Editorial Tecno. Madrid. 1986.

<sup>7</sup> García García, Luis. Código Civil comentado, Tomo X. Gaceta Jurídica, Lima, 2010. Pág. 330 y 331.





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 26367-2021**  
**SULLANA**

*“Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos de que éstos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario”.*

Según, Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida, *“dada la dificultad para coexistir en el mismo plano, los derechos reales, cuando coinciden sobre una misma cosa, precisan un criterio que sirva, de una parte, para determinar, de entre varios derechos incompatibles (por ejemplo, varios pretenden ser únicos propietarios de un mismo inmueble) cuál debe prevalecer; de otra, entre varios que sean conciliables, cómo han de coexistir y que preferencia tiene cada uno con relación a los restantes. El criterio es, en la jurisprudencia universal, el de la prioridad de la creación de derecho, el que nace primero, en principio es preferente a los ulteriores y en su caso los excluye”*<sup>8</sup>; añaden los citados autores, que *“la regla prior tempore, potior iure, que determina la ordenación jerárquica de los derechos reales atendiendo al momento de su creación, no deja de existir cuando se introduce, en el sistema de creación y titularidad de los derechos sobre fincas, el Registro de Propiedad (...). Pero como ya se ha hecho observar en el tema de prioridad, el primero en el orden registral no es quien antes adquiere el derecho, sino quien antes inscribe su adquisición. La protección registral reviste, en alguna medida, el aspecto de una carrera: es quien primero llega – entre los concursantes que respeten el reglamento de la competición – quien consigue el premio”*<sup>9</sup>.

De lo que se concluye que, esta norma constituye uno de los principios de gran importancia para el Registro, pues determina que el título que ingresa en primer orden al Registro obtiene la protección con preferencia a los que puedan ingresar después. El titular del derecho con rango preferente goza de absoluta ventaja en caso de surgir controversia de derechos reales coexistente en el ámbito registral.

❖ **Sobre el principio de impenetrabilidad registral**

El artículo 2017 del Código Civil, regula el principio de impenetrabilidad registral, estableciendo:

<sup>8</sup> Lacruz Berdejo, José Luis y Sancho Rebullida, Francisco de Asis. Derecho Inmobiliario Registral. Jose María Bosch, Editor S.A., Barcelona, 1984, pág. 124.

<sup>9</sup> Op cit.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 26367-2021**  
**SULLANA**

*“No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”.*

Este principio guarda relación con el principio de prioridad registral, por el cual no puede inscribirse un título incompatible con uno ya inscrito, aunque el título que pretende inscribirse tenga fecha anterior.

Al respecto en la doctrina se señala que *“(...) Para este supuesto, los actos o derechos contenidos en los títulos en conflicto son incompatibles entre sí, por lo que no procede la inscripción de ambos y la determinación de su preferencia y rango, sino que la inscripción o presentación del primero determinará el "cierre registral" respecto al presentado en segundo lugar”<sup>10</sup>.*

❖ **Sobre la oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos**

El artículo 2022 del Código Civil, establece:

*“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”.*

La norma de derecho material contenida en el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil, concuerda con el principio de prioridad registral, por el cual, el título que ingresa en primer orden al Registro obtiene la protección con preferencia a los que puedan ingresar después al Registro de Propiedad Inmueble, esto es, anteponiéndose de manera excluyente o con superioridad de rango.

Esta regla general, determinada para la oponibilidad de derechos reales sobre inmuebles, no tiene como objetivo de forma expresa probar el mejor derecho de propiedad sobre un bien, sino a determinar el derecho de predilección y de oposición de un derecho real respecto a otro, que pretenden oponérsele concediendo preferencia al título que contenga un derecho real inscrito.

---

<sup>10</sup> Gonzales Loli, Jorge Luis, Código Civil Comentado, Tomo X, Primera edición, Perú, Gaceta Jurídica



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 26367-2021**  
**SULLANA**

**4.1. Análisis del caso concreto**

En el presente caso, cabe resaltar que el derecho de propiedad de la demandante Comunidad Campesina Arraypita Pingola, se originó con el reconocimiento por parte del Estado, esto es, mediante Resolución Suprema de fecha **veintidós de marzo de mil novecientos treinta y ocho**, a través del cual el Estado peruano reconoció la existencia legal de la personería jurídica de la citada comunidad, señalándose de forma expresa también que:

*“2.- La presente resolución no afecta derechos de tercera persona respecto a la propiedad de las tierras que pudieran encontrarse comprendidas dentro de las zonas fijadas por la mencionada comunidad como de su exclusivo dominio”.*

Posteriormente, mediante Resolución Directoral N° 0 428-79/ORN-AA-DR, **de fecha seis de setiembre de mil novecientos setenta y nueve**, se aprobó el plano conjunto de la Comunidad Campesina Arreypita Pingola, de diez mil seiscientos once hectáreas con dos mil seiscientos metros cuadrados (10,611.2600 Hectáreas), por lo que en virtud al Oficio N°1229 (02)-87-AG-DR-II, de fecha diecinueve de junio de mil novecientos ochenta y siete, se remitió a Registros Públicos el expediente de deslinde y titulación de territorios, en cumplimiento de lo establecido en la Ley N° 24657, para su inscripción, la cual se realizó en la Partida N° 4020543, con fecha veinte de noviembre de mil novecientos ochenta y siete.

En ese sentido, si bien a primera vista la demandante tendría un derecho inscrito que podría resultar oponible ante una tercera persona que pretendiera irrogarse la propiedad del área de terreno inscrita; también es cierto, que existe normas especiales vigentes a la fecha de inscripción registral, esto es, la Ley N° 24657 **(publicada el catorce de abril de mil novecientos ochenta y siete, antes de la inscripción registral del predio en favor de la comunidad)**, que estableció en su artículo 2 literal a), lo siguiente:

*“Artículo 2.- El territorio comunal está integrado por las tierras originarias de la Comunidad, las tierras adquiridas de acuerdo al derecho común y agrario, y las adjudicadas con fines de Reforma Agraria. Las tierras originarias comprenden: las que la Comunidad viene poseyendo, incluyendo las eriazas, y las que indican*



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 26367-2021**  
**SULLANA**

*sus títulos. En caso de controversia sobre esos títulos, el Juez competente calificará dichos de instrumentos.*

*No se consideran tierras de la Comunidad:*

***a) Los predios de propiedad de terceros amparados en títulos otorgados con anterioridad al 18 de Enero de 1920 y que se encuentren conducidos directamente por sus titulares” (resaltado agregado).***

Siendo esto así, teniendo presente además que la compraventa en nuestro sistema registral, cuya inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble no es obligatoria ni constitutiva, en razón de que en la compraventa de inmuebles la propiedad se transfiere por el simple consenso entre las partes, conforme lo determina nuestro Código Civil, en la inscripción del área de diez mil seiscientos once hectáreas con dos mil seiscientos metros cuadrados (10,611.2600 Hectáreas) a favor de la Comunidad Campesina Arraypite Pingola, por parte del Estado, se debe respetar la propiedad privada de los terceros que contaban con un título otorgado antes del dieciocho de enero de mil novecientos veinte, implicando el respeto por la propiedad privada, conforme lo han señalado las instancias judiciales a través del presente proceso, lo cual además concuerda con lo precisado en la resolución que reconoce la existencia de la comunidad demandante, correspondiendo continuar con el análisis a fin de verificar que los demandados cumplen con dicho supuesto para aplicar el citado dispositivo legal considerado por las instancias judiciales.

Conforme a lo expuesto por la sentencia de primera instancia, confirmada por la sentencia impugnada en sede casatoria, los demandados, adquirieron la propiedad del predio denominado “Los Molinos”, mediante la escritura pública de fecha diecinueve de noviembre de dos mil doce, título que fue cuestionado en sede judicial por José Alipio Guerrero Cango, en calidad de Presidente de la Administración de la Comunidad Campesina Arraypite Pingola, hoy demandantes, originándose el Expediente Judicial N° 00079-2012-0-03103-JM-CI-01, el cual concluyó con la desestimación de la demanda, y dando validez a dicho título de propiedad, bajo el argumento que el tracto de adquisición de los demandados (descrito en el segundo considerando de la presente casación) se originó por una parte de los herederos de José Guerrero y Balarezo y de su esposa Micaela Valle (testamento de fecha **cinco**



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 26367-2021  
SULLANA**

**de agosto de mil novecientos nueve)**, lo cual concordaba con la aplicación del artículo 2 de la Ley N° 24657.

Acorde a lo expuesto anteriormente, la propiedad del predio denominado “Los Molinos”, no forma parte de la propiedad de la Comunidad Arraypite Pingola, por pertenecer a dominio privado con fecha anterior al dieciocho de enero de mil novecientos veinte, siendo este derecho de propiedad inviolable, y no pudiendo ser afectado, sin una causal de causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio, según lo establece el artículo 70 de nuestra Constitución Política.

En ese sentido, se puede concluir que al existir en el caso en concreto una normativa especial emitida para el trámite de saneamiento e inscripción registral de propiedad para las comunidades campesinas, no resulta viable afirmar que el título otorgado por el Estado a favor de la demandante Comunidad Campesina Arraypite Pingola, sea oponible al título de los demandados, como argumenta el recurrente en su recurso de casación, no estamos frente a un tema de publicidad registral, prioridad registral, impenetrabilidad registral o oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos, dado que es la Ley quien determinó que los predios de propiedad de terceros en títulos otorgados con anterioridad al dieciocho de enero de mil novecientos veinte y que se encuentran conducidos directamente por sus titulares no se consideran tierras de la Comunidad, siendo que los demandados han señalado tener la propiedad desde el cinco de agosto de mil novecientos nueve, adquirido por testamento; asimismo, debe señalarse que la antigüedad del tracto que origina el derecho de propiedad de los demandados, ya ha sido evaluado en el Expediente Judicial N° 00079-2012-0-03103-JM-CI-01, otorgándose validez al título que ostentan; por lo que, la Sala Superior, no habría incurrido en la infracción normativa denunciada, toda vez, que se basó su decisión en el artículo 2 literal a) de la Ley N° 24657, Ley de Deslinde y Titulación de Territorio de las Comunidades Campesinas.

**QUINTO:** En consecuencia, a juicio de esta Suprema Sala, al haberse determinado que la causal casatoria invocada por la demandante no resulta amparable, la instancia de mérito resolvió de acuerdo a derecho al haber resuelto confirmar la



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 26367-2021  
SULLANA**

sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda; por consiguiente, de conformidad con los argumentos expuestos la infracción normativa denunciada deviene en infundada.

**VI. DECISIÓN:**

Por los fundamentos expresados; y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil: **Declararon: INFUNDADO** el recurso de casación de fecha diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, obrante a fojas trescientos sesenta y cuatro del expediente principal, interpuesto por la **Comunidad Campesina Arraypite Pingola**, en consecuencia; **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número quince, de fecha veintisiete de setiembre de dos mil veintiuno, obrante a fojas trescientos veintiocho del expediente principal; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano” conforme a ley; en el proceso seguido por la Comunidad Campesina Arraypite Pingola contra Wilmer Guerrero Arroyo y José Jorge Guerrero Veliz, sobre mejor derecho de propiedad y otro; y devolvieron los actuados. **Interviene como Juez Supremo Ponente: Cartolin Pastor.**

**S.S.  
DE LA ROSA BEDRIÑANA  
AMPUDIA HERRERA  
CARTOLIN PASTOR  
LINARES SAN ROMÁN  
CORANTE MORALES**

*Eavi/bma*