



*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 9311-2021  
LORETO**

**SUMILLA:** Habiendo acreditado el demandante de una acción reivindicatoria su titularidad con inscripción registral el área ocupado por el demandado quien alude a un título que no acredita referenciarse al área ocupada, a partir de lo cual la Sala Superior como instancia de mérito fija el hecho que el área materia de controversia es de propiedad del demandante (principio de publicidad registral consagrado en nuestra norma civil que ampara el derecho que ostenta la demandante) y donde no hay superposición, no hay razón para desestimar la pretensión reivindicatoria prevista en el artículo 927 del Código Civil, por lo que no se configura la infracción normativa del artículo 923 del Código Civil.

Lima, siete de julio  
de dos mil veintidós

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

**VISTA;** la causa número nueve mil trescientos once- dos mil veintiuno; en Audiencia Pública virtual llevada a cabo en la fecha con los señores Jueces Supremos Quispe Salsavilca –Presidente, Yaya Zumaeta, Cárdenas Salcedo, Bustamante Zegarra y Ruidias Farfán, luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la **Comunidad Campesina de San Juan de Miraflores**, de fecha treinta de abril de dos mil diecinueve, obrante a fojas mil trescientos ocho, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número ciento trece de fecha tres de diciembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil doscientos ochenta cuatro, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Loreto, que **revocó** la sentencia de



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 9311-2021**  
**LORETO**

primera instancia contenida en la resolución número ciento ocho de fecha veintiocho de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil doscientos veintiséis, que declaró infundada la demanda contra el demandante Corpac Sociedad Anónima y que por sucesión procesal correspondió al Ministerio de Transportes y Comunicaciones; y **reformándola** declara **fundada** la demanda, se reivindica y se declara el mejor derecho de propiedad de la demandante.

**II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:**

Mediante resolución suprema expedida el veinticuatro de febrero de dos mil veintidós, se declaró procedente el recurso por la causal consistente en la ***infracción normativa del artículo 923 del Código Civil y aplicación indebida del artículo 2016 del Código Civil***. Sustenta que en la evaluación de los títulos de las partes se transgrede el derecho de propiedad de la Comunidad recurrente, y que del razonamiento de los peritos, que es asumido por la Sala Superior, se tiene que inferir que si un terreno se encuentra dentro de la propiedad de otra persona, necesariamente uno de ellos se sobrepone al otro, por lo que se tiene que determinar a quién le corresponde el mejor derecho, y si la recurrente inscribió su propiedad en el año mil novecientos cuarenta y seis, luego sobre estos mismos terrenos la demandante inscribió derechos de propiedad en el año de mil novecientos noventa y dos, en base a un Decreto Supremo, entonces el mejor derecho de propiedad lo tiene la recurrente, por aplicación del principio "*prior in tempore, potior in jure*", previsto en el artículo 2016 del Código Civil, que la Sala pretende desconocer con argumentos equivocados que no resisten el más mínimo análisis legal y lógico, vulnerándose flagrantemente su derecho de propiedad, ya que solo reconoce



*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 9311-2021  
LORETO**

derechos inscritos a Corpac Sociedad Anónima. Agrega que en el ordenamiento legal no está contemplada la posibilidad de adquirir propiedad facultado por un Decreto Supremo, lo que vulnera el principio de legalidad, siendo que la recurrente adquirió la propiedad de acuerdo a los modos de adquirirla en el país, por medio de un contrato de compraventa al Estado, inscrito en la Partida N° 11001299 de los Registros Públicos. Asimismo, afirma que la Sala Superior ha desconocido la prioridad de rango de la propiedad inscrita por la recurrente, ya que utiliza un criterio discriminatorio al afirmar que la prioridad de la demandante responde a un interés superior basado en el interés público que surge del Decreto Supremo N° 006-92-TR, y que debe prevalecer la propiedad adquirida a título oneroso ante una propiedad adquirida facultada por un simple Decreto Supremo, en aplicación del principio de jerarquía de las normas, siendo falso que el predio sea público, existiendo más de veintisiete expedientes iniciados por la demandante contra la recurrente por reivindicación, los mismos que han sido declarados improcedentes y cuyas casaciones han sido declaradas improcedentes.

**III. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme lo precisa el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364. En materia de casación es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al proceso regular, teniendo en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, precaviendo sobre todo el ejercicio del derecho a la defensa



*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 9311-2021  
LORETO**

de las partes en conflicto. Resulta pertinente hacer referencia a algunos apuntes acerca del recurso extraordinario de casación, que delimitan la actividad casatoria de esta Sala Suprema.

**1.1.** El recurso extraordinario de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho, partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No basta la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial

o decisivo sobre el resultado de lo decidido. Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, debe precisarse que esta no

abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia, no se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni a la obtención de un tercer pronunciamiento por otro tribunal sobre el mismo petitorio y proceso, constituyendo antes bien un recurso singular que permite acceder a una Corte de Casación para el cumplimiento de determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

**1.2.** Así también, el recurso extraordinario de casación es uno eminentemente formal y excepcional, constituyendo responsabilidad del justiciable el saber adecuar la denuncia que invoca a las causales que para dicha finalidad taxativamente se

encuentran determinadas en la norma procesal, por cuanto esta Sala Suprema no está facultada para interpretar el recurso ni para integrar o remediar las carencias del mismo, toda vez que no constituye función de la Sala Casatoria interpretar los



*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 9311-2021  
LORETO**

fundamentos que sustentan la denuncia ni sustituir la defensa que compete realizar a las partes, así como tampoco analizar las infracciones normativas denunciadas de forma teórica, sin que tengan incidencia directa en la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial.

**1.3.** Se entiende por causal de casación al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso<sup>1</sup>, debiendo sustentarse en aquellas previamente señaladas en la ley, pudiendo por ende interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, así como la falta de congruencia de lo decidido con las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso, por lo que en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley,

también lo es que estas pueden darse en la forma (por infracción normativa procesal), o en el fondo (por infracción normativa material); siendo que, en el presente caso, será objeto de análisis la infracción de carácter material de los artículos 923 y 2016 del Código Civil.

**SEGUNDO: ANTECEDENTES DEL PROCESO:**

**2.1.** Mediante escrito de demanda y escrito de subsanación, obrante a fojas veinte y treinta y tres respectivamente, así como la subsanación obrante a fojas ciento noventa y ocho (por haberse declarado fundada la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda deducida por el demandado

---

<sup>1</sup> Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.



*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 9311-2021  
LORETO**

Jorge Euler Lozano Chávez), CORPORACION PERUANA DE AEROPUERTOS Y AVIACIÓN COMERCIAL Sociedad Anónima – CORPAC – S.A. [ahora sucedida por la Procuraduría Pública del Ministerio de Transportes y Comunicaciones], interpone demanda contra JORGE CHAVEZ LOZANO, siendo el nombre correcto del demandado JORGE EULER LOZANO CHAVEZ sobre REIVINDICACIÓN, en vía de proceso de conocimiento, a efectos de que los demandados desocupen el área de 245.63 metros cuadrados dentro del terreno de 2975,240 metros cuadrados de propiedad de la corporación, inscrita en la Partida N° XXXVII del Tomo 259 del Registro de Propiedad Inmueble de Loreto. Señala la demandante lo siguiente: i) Debido a la forma en la que se construyó el aeropuerto gran parte de las áreas en los extremos fueron ocupadas por terceros que no tienen título de propiedad, ni menos pueden tener derecho alguno a continuar en posesión de tales áreas, ya que estos son de propiedad de CORPAC; ii) El demandado viene ocupando un área de 2,981.448 metros cuadrados, dentro del terreno de propiedad de su corporación, razón por la cual se ven en la necesidad de recurrir en busca de tutela jurisdiccional efectiva; iii) CORPAC es una empresa de propiedad del Estado, que ofrece un servicio público y por tanto sus bienes son del Estado, y que el terreno objeto de la demanda corresponde a un área dedicada a un servicio público, como es la aeroportuaria, siendo que dichas áreas ocupadas por el demandado, son inalienables e imprescriptibles, conforme lo previsto en la Constitución; iv) Durante el proceso el demandado no podrá acreditar con documento alguno tener un derecho superior al de la propiedad de dicha área ocupada y que sí la tiene la entidad demandante; v) Es menester señalar que estas áreas se encuentran dentro de lo que en aeronáutica se denomina “conos de seguridad” tanto para el despegue como para el arribo de las aeronaves, que continuamente llegan al aeropuerto, por lo que la seguridad de las personas que habitan en los alrededores se encuentran permanentemente en



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 9311-2021**  
**LORETO**

peligro por lo que se ha previsto que las áreas ocupadas por terceros en los terrenos de propiedad de la corporación sean desocupadas, a fin de disminuir el peligro permanente que existe con la presencia no solo de personas que ocupan el área materia de litigio.

**2.2.** Por escrito de fecha diez de octubre de dos mil dos, obrante a fojas cincuenta y nueve el demandado Jorge Euler Lozano Chávez, contesta la demanda esgrimiendo que el terreno de la accionante se encuentra superpuesto sobre la propiedad de la Comunidad Campesina de San Juan de Miraflores, existiendo una doble inscripción registral en el Registro de Propiedad Inmueble de Loreto; que el plano perimétrico adjuntado no cuenta con certificación de autoridad alguna. Asimismo, señala que se trata de una demanda absolutamente genérica e imprecisa, pues no establece que área es la que pretende reivindicar, ni su ubicación, ni límites ni colindantes.

**2.3.** Según resolución número ocho de fecha catorce de febrero de dos mil tres, se declara rebelde a la Comunidad Campesina de San Juan de Miraflores.

**2.4.** A través de una primera sentencia de primera instancia contenida en la resolución número cincuenta y nueve de fecha veinte de agosto de dos mil diez obrante a fojas quinientos ochenta y siete, el *A-quo* declaró improcedente la demanda, basada en lo siguiente: *“(...) tanto la demandante como la “Comunidad Campesina de San Juan de Miraflores” cuentan con títulos de propiedad sobre áreas de terreno cuyos límites físicos no han sido establecidos con precisión hasta la fecha; es decir, tratándose de amplias extensiones de terreno, a la fecha no se ha efectuado deslinde o delimitación de área o linderos, existiendo dos derechos de propiedad que inclusive podrían encontrarse en superposición;”*<sup>2</sup>, la cual al ser materia del recurso de apelación obrante a fojas quinientos noventa y ocho interpuesto por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, la Sala Civil

---

<sup>2</sup> Ver decimo segundo considerando de la primera sentencia de primera instancia.



*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 9311-2021  
LORETO**

de la Corte Superior de Justicia de Loreto, mediante sentencia de vista contenida en la resolución número sesenta y tres de fecha nueve de diciembre de dos mil diez obrante a fojas seiscientos dieciocho declara nula la sentencia emitida por el juzgado de primera instancia, por lo siguiente: *“(...) para que el juez tenga certeza respecto del punto controvertido sobre la reivindicación planteada, es la realización de una inspección en el inmueble, la actuación de una pericia con vista de los documentos registrales con los planos de ubicación actualizados de los inmuebles sub litis tanto de la parte demandante como demandada, y las demás pruebas de oficio que el juzgador considere pertinente<sup>3</sup>”.*

**2.5.** Asimismo, luego de la actuación de pruebas de oficio, la Comunidad Campesina de San Juan de Miraflores solicita que se incorpore al proceso en calidad de Litis Consorte Necesario a la comunera Blanca Dolia Michi Amasifuen y Luis Paima Lozano, toda vez que según indica son ellos quienes vienen ocupando el lote materia de litis, conforme se tiene de la memoria descriptiva presentada por los peritos nombrados para el presente caso. Es así que mediante resolución número noventa y siete de fecha dieciséis de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil treinta y dos, se resuelve comprender como litis consortes necesarios a las personas antes mencionadas, y en consecuencia se procede a notificar a los mismos con la demanda, anexos y auto admisorio; y, al no cumplir con contestar la demanda se declaró rebeldes a los litisconsortes necesarios por resolución número ciento tres de fecha trece de setiembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil treinta y nueve.

**2.6.** Por segunda sentencia de primera instancia, se declaró infundada la demanda. Considera el Juez de la causa que la forma de adquisición de la propiedad por parte de CORPAC Sociedad Anónima (específicamente al inmueble a reivindicar) no supera el estándar de legalidad y constitucionalidad del

---

<sup>3</sup> Ver fundamento II acápite 2 de la segunda sentencia de vista





*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 9311-2021  
LORETO**

artículo 1 del Decreto Supremo N° 006-92-TC del veintinueve de enero de mil novecientos noventa y dos que sustenta la propiedad de la demandante por lo que confrontando el ordenamiento jurídico y la forma de adquisición invocada el título presentado no satisface la acción de la reivindicación por estar afectando la propiedad de la Comunidad Campesina de San Juan de Miraflores. En consecuencia, declara inaplicable por inconstitucional e ilegal al presente caso judicial la citada norma.

**2.7.** Mediante sentencia de vista, la Sala Superior revoca la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda y reformando la misma declaró fundada la demanda, se reivindica y se declara el mejor derecho de propiedad a favor de la demandante.

Considera lo siguiente: **1)** La parte demandante, sustenta su derecho de propiedad en mérito al título inscrito a fojas ciento noventa y cinco del Tomo 259 de la Partida XXXVII del Registro de Propiedad Inmueble (fojas catorce/quince), del cual se desprende que el terreno “se encuentra delimitado por un polígono de catorce **lados**<sup>4</sup>, precisando que, la anotación preventiva de fecha cuatro de enero

---

<sup>4</sup> Cuya descripción es la siguiente: Partiendo del vértice “A” con un ángulo interno de 270°00’00’’ con respecto al vértice “N” y una distancia de 28.00 m.l. hasta encontrar el vértice “B” colindante con terrenos de terceros. Del vértice “B” con un ángulo interno de 101°44’48’’ con respecto al vértice “A” y una distancia de 132.30 m.l. hasta encontrar el vértice “C” colindante con terrenos de terceros. Del vértice “C” con un ángulo interno de 172°14’49’’ con respecto al vértice “B” y una distancia de 95.97 m.l. hasta encontrar el vértice “D” colindante con terrenos de terceros. Del vértice “D” con un ángulo interno de 170°45’05’’ con respecto al vértice “C” y una distancia de 144.50 m.l. hasta encontrar el vértice “E” colindante con terrenos de terceros. Del vértice “E” con un ángulo interno de 95°14’49’’ con respecto al vértice “D” y una distancia de 35 m.l. hasta encontrar el vértice “F” colindante con terrenos de terceros. Del vértice “F” con un ángulo interno de 264°00’30’’ con respecto al vértice “E” y una distancia de 90.00 m.l. hasta encontrar el vértice “G” colindante con terrenos de terceros. Del vértice “G” con un ángulo interno de 96°00’00’’ con respecto al vértice “F” y una distancia de 225.00 m.l. hasta encontrar el vértice “H” colindante con terrenos de terceros. Del vértice “H” con un ángulo interno de 270°00’00’’ con respecto al vértice “G” y una distancia de 755.00 m.l. hasta encontrar el vértice “I” colindante con terrenos de terceros. Del vértice “I” con un ángulo interno de 90°00’00’’ con respecto al vértice “H” y una distancia de 535.00 m.l. hasta encontrar el vértice “J” colindante con terrenos de terceros. Del vértice “J” con un ángulo interno de 90°00’00’’ con respecto al vértice “I” y una distancia de 5,000.00 m.l. hasta encontrar el vértice “K” colindante con terrenos de terceros. Del vértice “K” con un ángulo interno de 90°00’00’’ con respecto al vértice “J” y una distancia de 500.00 m.l. hasta encontrar el vértice “L” colindante con terrenos de



*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 9311-2021  
LORETO**

de mil novecientos noventa y tres, se realizó en cumplimiento del Decreto Supremo N° 004-92-TC del veintisiete de enero de mil novecientos noventa y dos, y que tuvo una vigencia de noventa (90) días, a cuyo término previa publicaciones de ley se convertirá automáticamente en inscripción definitiva siempre que no medie oposición judicial de terceros. Así pues, mediante asiento número dos de fecha diecisiete de marzo de mil novecientos noventa y tres queda convertida en inscripción definitiva por haberse cumplido los noventa (90) días que prescribe el Decreto Supremo N° 006- 92-TC , y conforme se tiene de la copia literal obrante a fojas seiscientos setenta y nueve/ seiscientos noventa y tres, norma que por cierto fue dictada bajo un marco constitucional y no fue declarada inválida hasta la fecha de emisión de la presente; y, por su parte el demandado Jorge Chávez Lozano, sustenta su derecho de propiedad en mérito a las Constancias de Posesión sobre la parcela de terreno ubicado en el Comité “Las Flores”, suscrito por el Presidente de la Junta Directiva de la Comunidad Campesina de San Juan de Miraflores con fecha cinco de febrero de dos mil dos (fojas cuarenta y dos), por lo que al no haberse demostrado objetivamente por parte de la demandada el derecho que le asiste para encontrarse en uso del terreno, ya que el “título de propiedad” alegado por dicha parte, no genera ningún efecto de protección frente a la parte demandante; y, **2)** Por otro lado, si bien la Comunidad Campesina de San Juan de Miraflores encuadra su derecho en el título inscrito del Tomo 64, Partida XIII del Registro de Propiedad Inmueble de

---

terceros. Del vértice “L” con un ángulo interno de 90°00’00’’ con respecto al vértice “K” y una distancia de 2,500.00 m.l. hasta encontrar el vértice “M” colindante con terrenos de terceros. Del vértice “M” con un ángulo interno de 270°00’00’’ con respecto al vértice “L” y una distancia de 250.00 m.l. hasta encontrar el vértice “N” colindante con terrenos de terceros. Del vértice “N” con un ángulo interno de 90°00’00’’ con respecto al vértice “M” y una distancia de 1,270.00 m.l. hasta encontrar el vértice “A” colindante con terrenos de terceros, cerrando el polígono descrito”.



*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 9311-2021  
LORETO**

Loreto que data del año mil novecientos cuarenta y seis, debe tenerse en cuenta que reivindicar el predio a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones y declarar su mejor derecho responde a un interés superior basado en el interés público que surge del Decreto Supremo N° 006-92-TC, en el cual el gobierno de ese entonces por la declaratoria de emergencia de CORPAC resultaba necesario el saneamiento de los inmuebles, siempre que no medie oposición judicial de terceros, por lo que dicho interés público ostenta mejor título que el de la Comunidad Campesina dado que dicho inmueble forma parte de un área mucho más grande que el Aeropuerto “Francisco Secada Vigneta” hecho que también colocaría a los poseedores en una zona que podría generarles algún daño, desde la envergadura del servicio aeroportuario, sin dejar de mencionar que la reivindicación favorecía una mayor cantidad de personas al encontrarse el bien bajo la disposición del Estado.

**TERCERO: *En relación a la infracción normativa del artículo 923 del Código Civil y del artículo 2016 del Código Civil***

3.1. Al respecto, el derecho de propiedad reconocido como derecho fundamental en los artículos 2 numerales 8 y 16 y 70 de la Constitución Política del Estado, debe ser concebido como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; pudiendo el propietario servirse directamente del bien, percibir sus frutos y sus productos, y darle destino o condición conveniente a sus intereses patrimoniales; siempre y cuando se ejerza en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. De la misma manera, el Tribunal Constitucional ha- señalado *"4. El derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho. El derecho*



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 9311-2021**  
**LORETO**

*de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal e incorporal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y desarrollo de un sistema económico social. De allí que el artículo 70 de la Constitución se reconozca que el 'derecho de propiedad es inviolable' y que el 'Estado lo garantiza'. (...) 7. En este orden de ideas este Tribunal destaca que el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: a) un derecho pleno, en el sentido 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 conclusión, el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución (sentencia N° 5614-2007-PC/TC)”*

**3.2.** Es más, el derecho de propiedad es el derecho real por excelencia así lo reconocen tanto el ordenamiento jurídico nacional como el extraterritorial. La Convención Americana de Derechos Humanos (Pacto de San José) sanciona en su artículo 21 que toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes, uso que puede estar subordinado al interés social, es decir este le sirve de límite, asimismo sanciona que ninguna persona puede ser privada de sus bienes, salvo el pago de indemnización justipreciada, y sólo por razones de utilidad pública e interés social, en la forma establecida por ley; a tono con dicha norma supranacional la Constitución Política del Estado ha elevado a categoría de derecho fundamental el derecho de propiedad, así señala en su artículo 2 numeral 16 que toda persona tiene derecho a la propiedad y a la



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 9311-2021**  
**LORETO**

herencia. El Código Civil por su parte, define a la propiedad en su artículo 923 sancionando que es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien *“La propiedad es el poder 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”*, el cual debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. El ordenamiento jurídico, para la defensa de este derecho fundamental, ha dotado al propietario del derecho de acción reivindicatoria, concreción de ese poder de recuperar o reivindicar un bien. En este punto, cabe señalar que la pretensión de reivindicación de propiedad, es uno de los poderes y/o facultades que confiere el derecho de propiedad, de manera que, y tal como se ha admitido doctrinariamente, es la que hace valer el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario. Para que la reivindicación sea amparable deben concurrir los siguientes presupuestos: i) que el demandante o pretensor acredite tener el derecho de propiedad sobre el bien, ii) que se haya identificado e individualizado completamente el bien y iii) que el demandado sea poseedor del bien sin derecho alguno a poseer; por tanto constituye un mecanismo de tutela del derecho de propiedad, por medio del cual el titular exige la entrega del bien, de la persona que lo tenga en su poder sin justificación legítima alguna, encerrando de esta forma dicha acción un doble efecto: uno declarativo, respecto del reconocimiento del derecho; y, otro de condena, en cuanto a su restitución<sup>5</sup>.

**3.3.** Además, la acción reivindicatoria tiene reconocimiento normativo en el artículo 927 del Código Civil, que sanciona que ella es imprescriptible, pero no procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción. En tal sentido,

---

<sup>5</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. - Derechos Reales, Editorial Juristas Editores. - I Edición. - Setiembre – 2005.- Pág. 590 y siguientes. Citado también en Revista Virtual: “Cambio y Derecho Social”, por Gunther Gonzáles Barrón, artículo: “Acción reivindicatoria y desalojo por precario”



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 9311-2021**  
**LORETO**

corresponde señalar que este derecho sólo se realiza o desarrolla de manera plena cuando excluye a otras personas en la participación del mismo derecho sobre determinado bien, dado que es imposible que sobre un mismo bien existan o subsistan dos idénticos derechos de propiedad, al ser uno de los atributos del derecho de propiedad la reivindicación, entendida inicialmente como la pretensión real destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien, de la que se encuentra privado el propietario, de persona que sólo tiene la calidad de poseedor; sin embargo, en virtud a que por su propia naturaleza el derecho de propiedad excluye la posibilidad de que otra persona alegue idéntico derecho sobre el mismo bien, el ejercicio del atributo reivindicativo comprende también la posibilidad de recuperar la posesión del bien de persona que incluso se atribuye derecho de propiedad, para cuya dilucidación es posible la aplicación de las reglas contempladas en el Código Civil, sobre oponibilidad de derechos reales.

**3.4.** En dicho contexto, al manifestar ambas partes en conflicto detentar la propiedad de un mismo bien, lo que se tiene que contrastar son los dos títulos de propiedad, con el **mejor derecho de propiedad**, sobre ello 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: *“Con la acción declarativa de dominio (o ‘mejor derecho de propiedad’) se busca eliminar una incertidumbre jurídica propiciando una sentencia de mero reconocimiento<sup>6</sup>. 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*

---

<sup>6</sup> Gonzáles Barrón, Gunter (2013). Tratado de Derechos Reales, Tomo II. Jurista Editores. p. 1412.



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 9311-2021**  
**LORETO**

*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”.*

**3.5.** En consecuencia, el mejor derecho de propiedad desarrollado por la jurisprudencia nacional está orientado a dilucidar un conflicto de intereses por existir más de una persona que aduce ser el titular de un bien, es decir, coexisten en la realidad, de manera simultánea, dos títulos que se enfrentan entre sí, correspondiendo a los órganos jurisdiccionales dilucidar cuál de ellos debe primar sobre el de los demás.

***Análisis del caso concreto***

**CUARTO:** En el caso de autos, se aprecia que la Sala Superior ha determinado que la parte demandante CORPAC Sociedad Anónima sustenta su derecho de propiedad en mérito a título inscrito a fojas ciento noventa y cinco del Tomo 259 de la Partida XXXVII del Registro de Propiedad Inmueble (fojas catorce), sobre el área materia de reivindicación ocupada por el demandado Jorge Euler Lozano Chávez<sup>7</sup>; por su parte el demandado Jorge Chávez Lozano, según se consigna en la sentencia de vista<sup>8</sup> sustenta su derecho de propiedad en mérito a las Constancias de Posesión sobre la parcela de terreno ubicado en el Comité “Las Flores” suscrito por el Presidente de la Junta Directiva de la Comunidad Campesina de San Juan de Miraflores de fecha cinco de febrero de dos mil dos (fojas cuarenta y dos), el cual no genera efecto de protección frente a la parte demandante.

---

<sup>7</sup> Que es de 3,043.50 m<sup>2</sup> según escrito de subsanación de demanda (folios 198 del expediente principal) y 3,045.72 m<sup>2</sup> según la pericia de folios 767-773.

<sup>8</sup> Siendo el nombre correcto Jorge Euler Lozano Chávez



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 9311-2021**  
**LORETO**

4.1. De lo antes expuesto, se aprecia que la Sala Superior ha contrastado en principio los títulos de propiedad que sustentan su derecho tanto del demandante CORPAC como del demandado Jorge Euler Lozano Chávez<sup>9</sup> y luego también establece lo siguiente: “(...) el demandado, a través de su escrito de absolución a la demanda, ha referido que el terreno se encuentra superpuesto sobre el terreno de propiedad de la Comunidad Campesina de San Juan de Miraflores, existiendo una doble inscripción registral; no es menos cierto que, este argumento no puede ser estimado al quedar desvirtuado con el Dictamen Pericial detallado líneas arriba, por lo que la constancia de posesión invocada por los demandados, a criterio de este Comunidad Campesina de San Juan de Miraflores no cuenta con el derecho de propiedad sobre el bien objeto de litis<sup>10</sup>.” En consecuencia al no acreditar la Comunidad Campesina título de propiedad sobre el bien materia de litis, y fijar como hecho la Sala Superior como instancia de mérito que el área materia de controversia es de propiedad del demandante (principio de publicidad registral consagrado en nuestra norma civil que ampara el derecho que ostenta la demandante) y donde no hay superposición<sup>11</sup>, no hay razón para desestimar la pretensión reivindicatoria prevista en el artículo 927 del Código Civil, situación que se advierte en el presente caso, que requiere que únicamente el demandante detente un título de propiedad, en el que se puede corroborar el derecho que le asiste a la parte accionante, por lo que no se configura la infracción normativa del artículo 923 del Código Civil, por cuanto no se afecta la propiedad de la

---

<sup>9</sup> Ver décimo noveno considerando de la sentencia de vista

<sup>10</sup> Ver el décimo octavo considerando de la sentencia de vista

<sup>11</sup> Ver el décimo sexto considerando de la sentencia de vista que alude al informe pericial que obra a fojas setecientos sesenta y siete, realizado por los ingenieros peritos Leoncio López Mejía y Raúl Palacios Criollo, de cuyo contenido se desprende las siguientes conclusiones: “1. En el plano de Ubicación se aprecia que el terreno ocupado por el demandado Jorge Chávez Lozano se encuentra dentro de la propiedad de CORPAC S.A. (...) 3. En conclusión, el terreno ocupado por el demandado se encuentra dentro de la propiedad de CORPAC”.





Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 9311-2021**  
**LORETO**

Comunidad Campesina de San Juan de Miraflores, desde que el proceso de reivindicación consiste en obtener la restitución de un poder jurídico en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley; deviniendo en infundado este extremo del presente medio impugnatorio.

**QUINTO: En relación a la infracción normativa por aplicación indebida del artículo 2016 del Código Civil**

**5.1.** Respecto a la aplicación indebida de normas jurídicas necesarias para su aplicación, Calderón, Carlos y Alfaro, Rosario nos dicen que: *“Existirá aplicación indebida (...) cuando se aplica una norma legal de manera errónea a determinado caso. Hay aquí una norma (la defectuosa) aplicada y una norma (la correcta) que se ha dejado de aplicar”*<sup>12</sup>. Asimismo, Manuel Sánchez-Palacios enuncia al respecto que, *“hay aplicación indebida cuando se actúa una norma impertinente a la relación fáctica establecida en el proceso. El Juez ha errado en la elección de la norma, ha errado en el proceso de establecer la relación de semejanza o de diferencia que existe entre el caso particular concreto, jurídicamente calificado y la hipótesis de la norma”*<sup>13</sup>. Este autor formula una definición más técnica referida a la subsunción del caso en la norma jurídica pertinente, siguiendo el clásico método del silogismo jurídico.

**5.2.** Conforme lo dispone el artículo 2016 del Código Civil: *“La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”*.

**5.3.** Al respecto, como ya lo hemos resaltado precedentemente la Sala Superior ha fijado como hecho que el área controvertida materia de la acción

---

<sup>12</sup> CALDERON, Carlos y ALFARO, Rosario. La Casación Civil en el Perú. Doctrina y Jurisprudencia. Editora Normas Legales S.A. Trujillo, Perú, 2001. Pág. 112.

<sup>13</sup> SANCHEZ-PALACIOS PAIVA, Manuel. El Recurso de Casación Civil. Praxis. Cultural Cuzco S.A. Editores. Lima, 1999. Pág. .62.



*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 9311-2021  
LORETO**

reivindicatoria corresponde al **título inscrito a fojas ciento noventa y cinco del Tomo 259 de la Partida XXXVII del Registro de Propiedad Inmueble** cuya titularidad corresponde a CORPAC Sociedad Anónima, mientras que la aducida titularidad de la Comunidad Campesina de San Juan de Miraflores, en el área materia de la acción reivindicatoria no está acreditada determinándose que no hay superposición; por lo que la aplicación del artículo 2016 del Código Civil no resulta indebida en la sentencia de vista, por cuanto no se ha reconocido el hecho de la superposición como erróneamente invoca la recurrente pretendiendo alterar los hechos fijados por la Sala Superior de mérito. Entonces la accionante a través de la información vertida por el Registro de Propiedad y corroborada por el Dictamen Pericial, goza de las garantías que otorga la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP contenidas en la Ley N° 26366 que en su artículo 3 establece: “...b) La Intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme. c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro...”; además, de la protección del derecho inscrito a través de los principios registrales, que son rasgos característicos del Sistema Registral imperante del Estado, tales como: (i) El Principio de Legitimación (artículo 2013 del Código Civil), el cual establece que “*El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución firme o laudo firma (...)*”; (ii) El Principio de Prioridad Preferente (artículo 2016 del Código Civil), y; (iii) El Principio de Oponibilidad (artículo 2022 del Código Civil); por lo que la aplicación de dicha norma no resulta impertinente a la situación fáctica establecida en sede de instancia, fundamentos por los cuales el recurso resulta infundado.



*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 9311-2021  
LORETO**

**IV. DECISIÓN:**

Por los fundamentos expuestos y de acuerdo a lo regulado además por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la **Comunidad Campesina de San Juan de Miraflores**, de fecha treinta de abril de dos mil diecinueve, obrante a fojas mil trescientos ocho, en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número ciento trece de fecha tres de diciembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil doscientos ochenta cuatro; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “*El Peruano*”, conforme a ley; en los seguidos por Corporación Peruana de Aeropuertos y Aviación Comercial Sociedad Anónima- Corpac Sociedad Anónima (Sucedida por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones) contra Jorge Euler Lozano Chávez y otros, sobre reivindicación; y los devolvieron. **Interviene como ponente el señor Juez Supremo Quispe Salsavilca.**

**S.S.**

**QUISPE SALSAVILCA**

**YAYA ZUMAETA**

**CÁRDENAS SALCEDO**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

**RUIDIAS FARFÁN**

Maz/cda