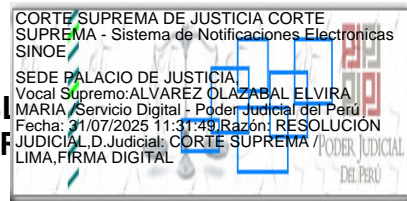




CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE



CASACIÓN N.º 10599-2024 LIMA SUR

Materia: Mejor derecho de propiedad

Sumilla: El proceso versa sobre mejor derecho de propiedad, ante una posible duplicidad de títulos entre las partes. Para resolver dicha controversia, no basta con atender únicamente a la prioridad registral, sino que es necesario efectuar un estudio integral de los títulos, analizando el origen y la evolución de las transferencias hasta los actuales titulares. Así, se deben confrontar los títulos contradictorios, a fin de determinar cuál de ellos tiene prevalencia, dado que el derecho de propiedad es exclusivo, y no puede ser simultáneamente atribuido a más de una persona.

Palabras clave: mejor derecho de propiedad, duplicidad de partidas registrales, confrontación de títulos.

Lima, nueve de mayo de dos mil veinticinco

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

I. VISTA; con el expediente principal y su acompañado, la causa número diez mil quinientos noventa y nueve - dos mil veinticuatro – Lima Sur; en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha, producida la votación con arreglo a ley, ha emitido la siguiente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por la demandante **Corporación Chisan S.A.C**¹, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número seis de fecha 6 de septiembre de 2023², emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, que **confirmó** la apelada de fecha 29 de diciembre de 2021³, que declaró **fundada en parte** la demanda, con lo demás que contiene.

2. DELIMITACIÓN DE LA CONTROVERSIA

El asunto en controversia radica en establecer, quien tiene mejor derecho de propiedad, respecto de los 525,329.15 metros cuadrados que forman

¹ Página 2583 del expediente principal.

² Página 2553 del expediente principal.

³ Página 1886 del expediente principal.



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

**CASACIÓN N.º 10599-2024
LIMA SUR**

parte de un área mayor inscrita en la partida N.º 13885139 del Registro de Predios de Lima.

3. ANTECEDENTES

3.1 Demanda

Mediante escrito de fecha 13 de septiembre de 2017, [REDACTED] [REDACTED]⁴, interpuso demanda a fin de que se declare el mejor derecho de propiedad sobre un terreno de 525,329.15 metros cuadrados, ubicado en el distrito de San Bartolo, Lima, quien fuera sucedida procesalmente por [REDACTED], alegando que compró 60 hectáreas a Gloria Huapaya Blas, quien a su vez las adquirió de la Comunidad Campesina de Cucuya. Dicha comunidad ostenta títulos virreinales desde el año 1746, protocolizados judicialmente en 1923 (fecha cierta), por lo que constituye una cadena de transmisión legítima, anterior a la de la parte demandada, añadiendo que el reconocimiento legal de las Comunidades Campesinas adquirió vigencia desde la Constitución de 1920 (artículo 58), y se mantuvo con la del año 1993 (artículo 89).

3.2 Sentencia de Primera instancia

Mediante resolución número cuarenta de fecha 29 de diciembre de 2021, el juez del Primer Juzgado especializado Civil de Lurín, de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, declaró fundada en parte la demanda, básicamente argumentando:

1. Existencia de superposición entre partidas registrales

- Se determinó, con base en el **Certificado de Búsqueda Catastral**, que **solo existe superposición** entre:
 - La partida **13885139** (a nombre de **Corporación Chisán S.A.C.**) y

⁴ Página 30 del expediente principal.



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

**CASACIÓN N.º 10599-2024
LIMA SUR**

- El predio del demandante derivado de la **Comunidad Campesina de Cucuya**.
- **No existe superposición** con los predios correspondientes a: **Alquife del Sur S.A.C.**, como tampoco de la **Municipalidad Distrital de San Bartolo**, por lo que ambas entidades **fueron excluidas del proceso**.

2. Ponderación de títulos conforme al Derecho Común (Civil)

El juez **descartó resolver el caso aplicando solamente las reglas del Derecho Registral**, y adoptó un análisis de fondo basado en:

- **Fecha de los títulos:**
 - La Comunidad Campesina de Cucuya ostenta títulos desde 1746, protocolizados judicialmente en 1923.
 - La Municipalidad Distrital de San Bartolo obtuvo su título mediante ley, en 1954, e inscripción en 1955.
 - **Conclusión:** El título de la Comunidad Campesina es más antiguo y se considera un mejor derecho.

3. Validez de la transmisión del dominio

- La **cadena de transmisión** del demandante, parte de la Comunidad Campesina de Cucuya, y pasó a Gloria Huapaya Blas y cónyuge, culminando con [REDACTED].
- Se acreditó mediante:
 - Escrituras públicas legalizadas de compraventa (2004 y 2008).
 - Contrato de compraventa e independización.
- Se concluyó que tales **actos jurídicos fueron válidos**, y que la Comunidad tenía capacidad para disponer de dicho bien.

4. Reconocimiento legal y constitucional de las Comunidades Campesinas



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

**CASACIÓN N.º 10599-2024
LIMA SUR**

- El Juzgado valoró que las **Constituciones tanto de 1920, así como la de 1993**, reconocieron la existencia legal de las Comunidades Campesinas **sin necesidad de inscripción registral previa**.
- Igualmente se consideraron las medidas dispuestas mediante **Ley N.º 24657**, que legitimaron los títulos de dichas comunidades, cuando existieran controversias sobre propiedad.

5. Principio “primer derecho es mejor derecho” y “Nemo plus iuris”

- La sentencia aplicó estos principios clásicos del Derecho Civil:
 - **Primer derecho es mejor derecho:** la antigüedad del título otorga prioridad si fue válidamente otorgado.
 - **Nadie puede transferir más derechos de los que tiene:** la Municipalidad no podía transferir propiedad sobre terrenos que ya pertenecían a la Comunidad.

6. Naturaleza de la acción: declarativa de mejor derecho

Se precisó que esta **no es una acción reivindicatoria**, ni depende de la posesión, sino que busca resolver la incertidumbre sobre quién **ostenta el título más sólido** respecto al bien.

3.3 Sentencia de Vista

La Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, mediante sentencia de vista, contenida en la resolución número seis de fecha 6 de septiembre de 2023, confirmó la apelada que declaró fundada en parte la demanda, sosteniendo:

1. Propiedad civil prevalece sobre propiedad registral

- La Sala estableció que **no resultaba suficiente** evaluar solo la **prioridad de la inscripción registral** (art. 2022 del Código Civil), ya que los títulos **provienen de dos cadenas independientes de dominio**, y ambas han sido válidamente inscritas.



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

**CASACIÓN N.º 10599-2024
LIMA SUR**

- En este escenario, se aplica el **artículo 949 del Código Civil**, que privilegia el derecho civil sustancial (quién adquirió primero el derecho, no quién inscribió primero).

2. Título más antiguo: Comunidad Campesina de Cucuya

- El tracto sucesivo del demandante, parte de un **título virreinal del año 1746**, protocolizado judicialmente en **1923**, e inscrito por primera vez en **1984**.
- El título fue otorgado a la **Comunidad Campesina de Cucuya**, reconocida desde 1944, y luego transferido a Gloria Huapaya Blas, quien a su vez, vendió el terreno al demandante.
- Esta cadena se considera **más antigua y sólida** que la de la demandada, Corporación Chisán S.A.C.

3. No hay modificación indebida del petitorio

- La reducción del área reclamada (de 596,029.03 m² a 525,329.15 m²), **no fue una modificación extemporánea de la demanda**, sino una **precisión válida**, con base en el Certificado de Búsqueda Catastral, por tanto, no vulneró el artículo 428 del Código Procesal Civil.

4. Legitimidad del demandante confirmada

- Se ratificó la **sucesión procesal válida** de Gloria Huapaya Blas, a favor de [REDACTED], quien compró el predio en el año 2010.
- Aunque Gloria Huapaya Blas, alegó incumplimiento contractual, la Sala precisó que ello debía ser discutido en un proceso diferente.

5. Desestimación de la apelación de CHISÁN y otros

- Se descartaron los agravios de **Corporación Chisán S.A.C.** respecto a:
 - Supuesta modificación del petitorio.
 - Falta de legitimidad del demandante.



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

**CASACIÓN N.º 10599-2024
LIMA SUR**

- Supuesta preferencia de su título por inscripción más antigua.
- Igualmente se desestimaron las apelaciones de **Alquife del Sur S.A.C.**, la **Municipalidad Distrital de San Bartolo e Inmobiliaria Maratón del Perú S.A.C.**, pues **no existe superposición de sus predios, con el área en litigio.**

6. Reafirmación del criterio judicial aplicado

La Sala invoca jurisprudencia (como la casación N.º 4519-2017-Lambayeque), para sustentar que, ante títulos inscritos válidos y paralelos, corresponde **ponderar el fondo civil**, y declarar como propietario a quien tenga el título **más antiguo y legítimo**.

II. CONSIDERANDO

Primero. Causales denunciadas

Excepcionalmente se ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto, por inaplicación del artículo 2022 del Código Civil, referido a la Oponibilidad de Derechos Reales.

Segundo. Sobre la infracción normativa

El auto calificadorio detalló como fundamentos medulares, que sustentan la causal esgrimida por el recurrente:

2.1 Pronunciamientos judiciales contradictorios: existen decisiones judiciales divergentes respecto a la aplicación del artículo 2022 del Código Civil en casos de mejor derecho de propiedad, con duplicidad de partidas registrales. Algunos fallos lo aplican, mientras que otros no, lo que evidencia falta de uniformidad en la jurisprudencia.

2.2 Contradicciones entre Cortes Superiores: Las sentencias contradictorias han sido emitidas por distintas Cortes Superiores de Justicia, lo que refuerza la necesidad de una doctrina jurisprudencial



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

**CASACIÓN N.º 10599-2024
LIMA SUR**

unificada, dado que el problema trasciende el caso específico y afecta el interés general.

2.3 Doctrina dividida: La doctrina jurídica no es unánime. Algunos juristas sostienen que deben aplicarse las reglas registrales (como el artículo 2022), mientras que otros consideran que debe recurrirse al derecho común, al no ser aplicables las normas registrales en estos conflictos. Así el profesor Martín Mejorada Chauca, precisa sobre esta falta de univocidad:

“el artículo 2022 del Código Civil tampoco es aplicable a la duplicidad de partidas. Por las mismas razones que señalé antes para el Principio de Prioridad, esta norma solo puede referirse a la oponibilidad de los derechos reales inscritos en una misma partida. La diferencia entre el 2022 y el 2016 es mínima. En un caso el derecho primeramente inscrito tiene “prioridad registral” y en el otro tiene “oponibilidad”. Fundamentalmente se refieren a lo mismo, solo que el 2022 agrega que tratándose de derechos de diferente naturaleza la prioridad la resolverá el derecho común y no las normas registrales. Esto implica que, teóricamente, el derecho común (normas no registrales) podría adoptar una solución no basada en la prioridad de la inscripción, empero por ahora el derecho común (artículos 1135 y 1136 del Código Civil, este último modificado por el artículo 32 numeral 3 de la Ley 28677) comparte la solución de las normas del registro”⁵.

2.4 Inseguridad jurídica: La coexistencia de criterios contradictorios genera incertidumbre sobre cómo resolver estos casos, afectando la predictibilidad y confiabilidad del sistema registral, especialmente si se prescinde del principio de oponibilidad.

2.5 Ausencia de precedente vinculante: No existe hasta ahora un precedente vinculante que resuelva expresamente la aplicación del

⁵ Mejorada Chauca, Martín: *Prioridad Registral y duplicidad de partidas: ¿Quién es el verdadero titular del bien?*. En: *Ius et Veritas* 20(40), 64-69. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/12141>, última consulta mayo 2025



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

**CASACIÓN N.º 10599-2024
LIMA SUR**

artículo 2022 del Código sustantivo, en procesos con duplicidad de partidas, lo que impide establecer una regla clara y uniforme.

Tercero. En relación al tema casatorio, se tiene en consideración que el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones judiciales, se encuentra reconocido en el numeral 5 del artículo 139 de la Constitución⁶, el cual encuentra amparo en los Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos, y está incluido como garantía procesal, en el artículo 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos, así como en el artículo 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, conformando el derecho fundamental al debido proceso⁷, reconocido en el numeral 3 del artículo 139 de la Constitución.

Cuarto. Asimismo, a nivel legal las normas contenidas en los artículos I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil⁸, establecen que toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso, y que el juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso, es resolver un conflicto de intereses con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales; asimismo, el artículo 122, numeral 3, del Código Procesal Civil⁹, prescribe que las resoluciones contienen la mención

⁶ Principios de la Administración de Justicia

Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.

⁷ El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es parte del derecho al debido proceso consagrado en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución, como uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional, el cual exige que en todas las instancias judiciales se cumplan necesariamente todas las garantías, requisitos y normas de orden público que han sido establecidas a fin de generar que todas las personas estén en reales condiciones de poder defender de manera apropiada sus derechos. Así, el debido proceso es una garantía procesal de inexorable cumplimiento en tanto su observancia permite la efectiva protección de otros derechos fundamentales y el acceso a la justicia.

⁸ Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.-

Artículo I.- Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso.

Fines del proceso e integración de la norma procesal.-

Artículo III.- El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia. En caso de vacío o defecto en las disposiciones de este Código, se deberá recurrir a los principios generales del derecho procesal y a la doctrina y jurisprudencia correspondientes, en atención a las circunstancias del caso.

⁹Contenido y suscripción de las resoluciones

Artículo 122.- Las resoluciones contienen: (...)



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

**CASACIÓN N.º 10599-2024
LIMA SUR**

sucesiva de los puntos sobre los que versa la decisión, con las consideraciones en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que la sustentan, y los respectivos de derecho, con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado.

Quinto. Ciertamente, el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones, ha obtenido interpretación de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (vinculante para el Perú en atención a la Cuarta Disposición Final Transitoria de la Constitución), estableciendo permite verificar la materialización del derecho a ser oído, y a que la argumentación de un fallo demuestre que los alegatos y pruebas han sido debidamente tomados en cuenta, analizados y resueltos¹⁰, pues: *“(...) la motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia, que protege el derecho de los ciudadanos a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática (...)”*¹¹.

Sexto. A fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación en los términos antes reseñados, conviene recordar como lo ha sostenido esta Suprema Corte: *"el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no sólo explique, sino que justifique lógicamente la decisión*

3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado;

4. La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente.

¹⁰ Corte IDH. Caso Tristán Donoso vs. Panamá. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia del veintisiete de enero de dos mil nueve, párrafo 153.

¹¹ Caso Apitz Barbera y otros, sentencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos de fecha cinco de agosto de dos mil ocho, fundamento 77.



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

**CASACIÓN N.º 10599-2024
LIMA SUR**

adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso"¹².

Séptimo. Asimismo, debe recordarse que la motivación, como expresión escrita de la justificación lógica en la cual se sostiene la decisión adoptada por el órgano jurisdiccional, sólo puede ser calificada como válida en tanto que guarde correspondencia o congruencia con los argumentos esenciales esgrimidos por las partes dentro del proceso, puesto que sólo la fundamentación que responda adecuadamente al debate producido en el proceso, garantizará una solución de la controversia que respete el derecho de defensa de cada una de ellas; se trata sobre todo, de garantizar la existencia de una solución imparcial del caso, al haberse sometido a consideración razonada las alegaciones expuestas, de someter a valoración los argumentos que han fundamentado su posición en la *litis*. Si bien es cierto el órgano jurisdiccional no se encuentra obligado a someter a análisis exhaustivo cada una de las numerosas alegaciones que podrían ser expresadas por las partes en el proceso, sí lo está en relación con aquéllas que mantengan relevancia para la solución de la controversia.

Octavo. Ahora bien, estando a los fundamentos del auto calificadorio, se tiene la declaratoria de procedencia del recurso de casación de manera excepcional; en tal sentido debemos señalar lo siguiente:

8.1 El artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N.º 31591, establece en cuanto a la ***procedencia excepcional del recurso de casación*** que: *"Excepcionalmente, es procedente el recurso de casación en casos distintos a los previstos en el artículo 386 cuando la Corte Suprema, discrecionalmente, lo considere necesario para el desarrollo de la doctrina jurisprudencial."*

¹² Casación N°6910-2015, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia.



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

**CASACIÓN N.º 10599-2024
LIMA SUR**

8.2 En concordancia con ello, el **artículo 22 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial**, prescribe: *“Carácter vinculante de la doctrina jurisprudencial. Las Salas Especializadas de la Corte Suprema de Justicia de la República ordenan la publicación trimestral en el Diario Oficial “El Peruano” de las Ejecutorias que fijan principios jurisprudenciales que han de ser de obligatorio cumplimiento, en todas las instancias judiciales. Estos principios deben ser invocados por los Magistrados de todas las instancias judiciales, cualquiera que sea su especialidad, como precedente de obligatorio cumplimiento. En caso que por excepción decidan apartarse de dicho criterio, están obligados a motivar adecuadamente su resolución dejando constancia del precedente obligatorio que desestiman y de los fundamentos que invocan. Los fallos de la Corte Suprema de Justicia de la República pueden excepcionalmente apartarse en sus resoluciones jurisdiccionales, de su propio criterio jurisprudencial, motivando debidamente su resolución, lo que debe hacer conocer mediante nuevas publicaciones, también en el Diario Oficial “El Peruano”, en cuyo caso debe hacer mención expresa del precedente que deja de ser obligatorio por el nuevo y de los fundamentos que invocan”. Consecuentemente, nuestra legislación ha dado paso a la doctrina jurisprudencial, de manera excepcional, para uniformizar los criterios jurisprudenciales, de tal manera, que se pueda dotar de seguridad jurídica a los justiciables, se reproduzcan similares hechos, puedan ellos contar con un criterio jurisdiccional similar¹³.*

8.3 Aunado a ello, el **artículo 391.5 del Código Procesal Civil**, modificado por la Ley N.º 31591, señala: *“5. Si se invoca el artículo 387, sin perjuicio de señalarse y justificarse la causal que corresponda conforme al artículo 388, el recurrente debe consignar adicional y puntualmente las razones que justifican el desarrollo de la doctrina jurisprudencial que pretende. En este supuesto, la Sala Superior, para la concesión del recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en los numerales 3 y 4, constata la existencia de la fundamentación específica exigida en estos casos.”* (resaltado agregado)

¹³ Marianella Ledesma Narváez: La Doctrina Jurisprudencial en el Proceso Civil ¿Una Espera Sin Fin?, pág. 6. <https://biblioteca.cejamericas.org/bitstream/handle/2015/2411/per-ledesma-doctrina.pdf?sequence=1>, última visita mayo 2025.



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

**CASACIÓN N.º 10599-2024
LIMA SUR**

Noveno. En tal sentido, estando a lo señalado precedentemente, si bien es cierto, en el auto calificadorio en mención, se establecieron un conjunto de razones, por las cuales se consideró podía desarrollarse doctrina jurisprudencial respecto de la inaplicación del artículo 2022 del Código Civil, también lo es que:

9.1 Sobre el artículo 2022 del Código Civil y su inaplicación en la presente controversia, se tiene en consideración que dicho numeral establece la oponibilidad de los derechos reales desde su inscripción registral. Sin embargo, tal disposición no resulta aplicable, cuando los derechos en conflicto derivan de cadenas de transmisión distintas, incompatibles y paralelas.

Así, la jurisprudencia de esta Corte Suprema ha sido clara en distinguir entre oponibilidad frente a terceros, y conflictos sustantivos de titularidad. En la casación N.º 17942-2019-Cajamarca se señaló al respecto:

“El artículo 2022 solo tiene sentido cuando los títulos son compatibles (...). Pero en el proceso de mejor derecho, los títulos son mutuamente excluyentes, por lo que debe analizarse la validez del título, su cadena causal y la buena fe.”

Por tanto, no puede afirmarse que exista una inaplicación indebida de la norma sustantiva invocada, ya que su contenido no regula el supuesto jurídico debatido: mejor derecho con duplicidad registral.

9.2 Sobre la inexistencia de una contradicción jurisprudencial relevante

La parte recurrente argumentó la existencia de fallos contradictorios entre diversas cortes superiores, así como en esta corte suprema, citando diversas casaciones. No obstante, el análisis comparativo, demuestra que los fallos así citados, responden a presupuestos fácticos distintos, pues en



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

**CASACIÓN N.º 10599-2024
LIMA SUR**

muchos de ellos, ni siquiera se alega la infracción normativa (en cualquiera de sus formas), del artículo 2022 del Código Civil.

9.3 Sobre el carácter particular y no general del recurso

El análisis del recurso evidencia que éste se contrae a un caso concreto, en el cual existe un conflicto entre dos propietarios registrales, cada uno con una partida distinta. El desarrollo de doctrina jurisprudencial requiere, por tanto, de un supuesto de interés trascendente para el ordenamiento jurídico nacional, lo cual no se justifica en el presente proceso, dado que:

- No existe vacío normativo.
- La jurisprudencia ya ha resuelto casos similares.
- El problema puede resolverse mediante las reglas ya establecidas de derecho civil y registral.

Por lo que estando a los argumentos señalados, se puede concluir que, en el caso en concreto, se emitirá el pronunciamiento sobre el mejor derecho de propiedad, que correspondiera al demandante o al demandado.

Décimo. Del marco Jurisprudencial y doctrinal del derecho de propiedad

10.1 La Constitución Política del Perú en el artículo 2 inciso 16, establece la propiedad como un derecho fundamental de la persona; así también, en su artículo 70¹⁴ garantiza el referido derecho, señalando que éste es inviolable y se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley; añade, que no puede privarse a nadie de su propiedad salvo, causa de seguridad nacional o de necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada, que incluya

¹⁴ **Artículo 70.-** Inviolabilidad del derecho de propiedad 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 sino, 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.



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

**CASACIÓN N.º 10599-2024
LIMA SUR**

compensación por el eventual perjuicio. Bajo esta misma acepción, el Código Civil, en su artículo 923, establece que el derecho a la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, y debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

10.2 El Tribunal Constitucional, en relación al derecho a la propiedad y su inscripción en los Registros Públicos, como garantía institucional, ha señalado que: *“para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, **sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consustanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo**”¹⁵ (el énfasis es nuestro).*

10.3 Bajo esa perspectiva legal y jurisprudencial, se evidencia que el derecho a la propiedad permite ubicar bajo dominio del titular, bienes materiales e inmateriales (derecho real), ejerciendo sobre ellos los derechos a usar, disfrutar, disponer y reivindicarlos, siempre que se ejerzan en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley. En estricto, solo podrá verse restringido por causa de seguridad nacional o de necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Debe resaltarse igualmente, que el Estado al garantizar este derecho, busca proteger al propietario, de las acciones ilegales que perturben o violenten su derecho, propiciando las herramientas que

¹⁵ Fundamento 5 de la sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N°0016-2002-AI/TC.



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

**CASACIÓN N.º 10599-2024
LIMA SUR**

permitan al titular recuperar su propiedad, ante acciones arbitrarias, por ende, de producirse el supuesto en el que una misma cosa sea reclamada por dos o más personas, aduciendo ambos ostentar derechos sobre el bien, surgirá la controversia dirigida a determinar quién tiene derecho o mejor derecho, y, por ende, a quien corresponde su disfrute.

10.4 Es así como se genera la figura conocida como “Mejor Derecho de Propiedad”, la cual, si bien no ha sido regulada propiamente en nuestro Código Civil, deriva del desarrollo doctrinal y jurisprudencial, ante la concurrencia de dos o más derechos reales de distintas personas sobre un mismo bien y que, a su vez, se contraponen entre sí. Esto origina que un tercero dilucide la controversia, atendiendo a la prevalencia de los títulos, a los principios registrales y a las reglas de oponibilidad reguladas en el Código Civil. En este proceso no se discute por tanto, la validez de los títulos que presentan las partes para sustentar su derecho a la propiedad, pues se parte del presupuesto de que ambos son válidos, pero deberá prevalecer uno respecto del otro.

Décimo primero. Análisis del caso en concreto

11.1 En esa línea doctrinal y argumentativa, se advierte que el presente proceso versa sobre el mejor derecho de propiedad, y tiene como finalidad resolver la posible duplicidad de títulos existente entre las partes. Para ello, no basta con privilegiar automáticamente a quien inscribió primero en la partida registral primigenia, sino que resulta necesario realizar un análisis integral del estudio de títulos, que permita verificar el origen de las partidas, su evolución en el tiempo y la secuencia de transferencias realizadas, hasta llegar a los actuales titulares que sostienen poseer el “mejor derecho de propiedad”. Así, el profesor Gonzáles Barrón precisa:

“En suma, el registro no es “verdad oficial”, ni crea realidades de puro papel, y por supuesto, tampoco inventa legitimaciones para quien no es propietario. En tal contexto, la concepción adecuada se basa en la



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

**CASACIÓN N.º 10599-2024
LIMA SUR**

premisa de que el registro busca reflejar la realidad, pero no crearla; por tanto su función es pre-constituir un título público de propiedad con alto grado de certidumbre, y que en ciertas ocasiones, por virtud de una regla de ponderación, sirve para la protección de la apariencia por efecto de esa misma publicidad¹⁶.

11.2 Consecuentemente, dentro del proceso de mejor derecho de propiedad, se deberá realizar una confrontación de títulos así contradictorios, con el ánimo de determinar quién es el que tiene un “mejor título” de propiedad, el cual deba primar, porque los derechos sobre bienes son exclusivos siempre, por lo que no cabe que dos o más personas distintas puedan atribuirse el mismo.

11.3 En tal sentido revisados los autos, se tiene que, [REDACTED], fue declarado sucesor procesal de la demandante primigenia en este proceso, y en mérito a ello, solicita mejor derecho de propiedad¹⁷, se le declare propietario de 60 hectáreas de un predio de mayor extensión, por haberlo adquirido de su anterior propietaria Gloria Huapaya Blas, quien a su vez, lo habría adquirido de la Comunidad Campesina de Cucuya; sostiene como fundamentos (el sucesor procesal), haber adquirido legítimamente 60 hectáreas de tierras de Gloria Huapaya Blas, quien a su vez las habría comprado a la Comunidad Campesina de Cucuya, la cual cuenta con títulos virreinales desde 1746, judicialmente protocolizados en 1923, otorgándoles fecha cierta; alega por ello la existencia de una cadena de transmisión de propiedad válida y anterior, a aquella que invoca la parte demandada, amparando su derecho en el reconocimiento constitucional de las Comunidades Campesinas desde las Constituciones de 1920 (artículo 58), y 1993 (artículo 89), así como lo dispuesto por la Ley N.º 24657, sobre el deslinde y titulación de sus territorios.

¹⁶ Gonzáles Barrón, Gunther: *La propiedad y sus instrumentos de defensa*. Instituto Pacífico, primera edición marzo 2017, Lima – Perú, pp.387

¹⁷ Página 432 del expediente principal.



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

**CASACIÓN N.º 10599-2024
LIMA SUR**

11.4 Si bien la demandada Corporación Chisán S.A.C., mediante escrito de fecha 28 de agosto de 2018¹⁸, se apersonó al proceso y contestó la demanda, también lo es que mediante resolución número doce de fecha 02 de octubre de 2018¹⁹, se declaró improcedente por extemporánea su contestación de demanda; sin embargo, dentro de los fundamentos de dicha contestación, se puede apreciar que afirma tener un derecho de propiedad inscrito y vigente, al haber adquirido el terreno mediante subasta pública, convocada por la Municipalidad Distrital de San Bartolo en el 2015, con título registrado en la partida N.º 13885139 del Registro de Predios de Lima, el cual considera válido, legal y anterior al del demandante en términos registrales; sostiene además, que la cadena de transmisión es legítima, pues la Municipalidad obtuvo la propiedad por mandato de la Ley N.º 12069 de 1954, e inmatriculó el predio en 1955, mientras que la inscripción de la Comunidad Campesina de Cucuya recién data de 1984, por lo que su derecho tendría preferencia, y debió ser conocido por el demandante al momento de la adquisición.

Décimo segundo. Cadenas de transmisión de la parte demandante y la parte demandada

12.1 Como se ha señalado anteriormente, los presentes autos versan sobre un proceso de mejor derecho de propiedad, orientado a resolver la posible duplicidad de títulos existente entre las partes. Para tal efecto, no basta con preferir automáticamente a quien registró su derecho en la partida primigenia, sino que resulta indispensable realizar un estudio integral de títulos que permita analizar el origen de las partidas registrales, su evolución a lo largo del tiempo y las sucesivas transferencias que han tenido lugar hasta llegar a las partes enfrentadas, que alegan tener el “mejor derecho de propiedad”. En consecuencia, el proceso exige una confrontación entre los títulos así considerados contradictorios, a fin de determinar cuál de ellos representa un derecho de propiedad que deba

¹⁸ Página 373 del expediente principal.

¹⁹ Página 381 del expediente principal.



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

**CASACIÓN N.º 10599-2024
LIMA SUR**

prevalecer. Ello obedece a la ya mencionada naturaleza exclusiva del derecho de propiedad, que impide que dos o más personas distintas puedan atribuirse válida y simultáneamente un mismo bien.

12.2 Respecto del título de propiedad del demandante, en autos ha quedado acreditado que la demandante primigenia [REDACTED], ostentaba el derecho de propiedad sobre el inmueble *sublitis*, el cual adquirió de la anterior propietaria: la Comunidad Campesina de Cucuya. Dicha propiedad fue inscrita por primera vez en el Tomo 11-H, fojas 695 y 696, realizándose su inmatriculación el 28 de septiembre de 1984, sobre un área de 72,356.95 hectáreas. El título que dio mérito a esta primera inscripción de dominio, consistió en títulos coloniales del año 1746, los cuales fueron protocolizados mediante un proceso judicial, e incorporados al registro notarial por el notario Flores Chinarro el 31 de marzo de 1923, es decir, que constituye fecha cierta (ver folios 23 a 25). Estos instrumentos guardan correspondencia con las copias del título archivado, que obran en autos de folios 2134 a 2189. Debe precisarse igualmente que, conforme a la partida de continuación N.º 11069102, de la cual se independizó la partida N.º 14051042, con un área de 120 hectáreas a nombre de [REDACTED] y su cónyuge, dicha sociedad conyugal, vendió posteriormente 60 hectáreas al demandante [REDACTED], quien actúa como su sucesor procesal.

12.3 Respecto de la empresa demandada Corporación Chisán S.A.C. la cadena de transmisión se inicia con la inmatriculación efectuada el 12 de diciembre de 1955, cuyo titular primigenio fue el Concejo Distrital de San Bartolo. Esta inscripción se realizó en el Tomo 879, folio 497, y fue posteriormente trasladada a la ficha N.º 86013, con partida de continuación N.º 49071459. De esta partida se independizó la partida N.º 13885139, en la cual figura como actual titular del predio, la demandada

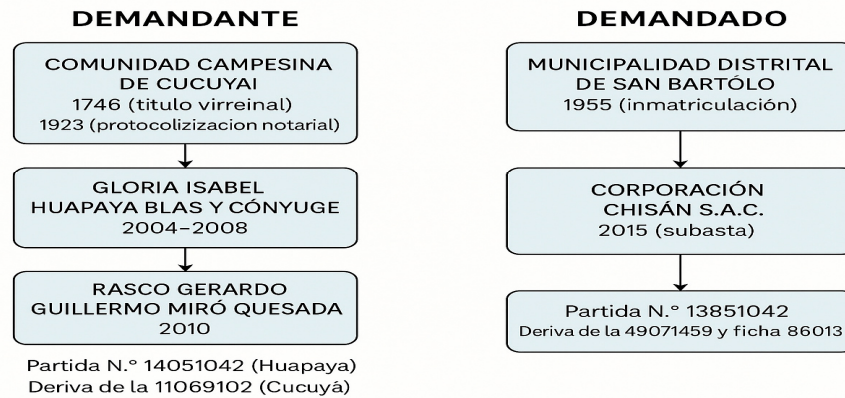


**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

**CASACIÓN N.º 10599-2024
LIMA SUR**

Corporación Chisán S.A.C., comprendiendo un área total de 1'044,805.20 metros cuadrados.

TRACTO SUCESIVO DEL DEMANDANTE Y DEMANDADO



12.4 De ello se puede concluir que, analizado el tracto sucesivo aportado por el demandante, se advierte que su derecho de propiedad se origina en la Comunidad Campesina de Cucuya, cuyo título de dominio se remonta al año 1746, época del Virreinato, habiendo sido protocolizado notarialmente el 31 de marzo de 1923, constituyendo así un título con fecha cierta, conforme al artículo 245 del Código Procesal Civil; a partir de la propiedad de dicha comunidad, el inmueble fue transferido en el año 2004, a favor de [REDACTED] y su cónyuge, quienes inscribieron su derecho en la partida N.º 11069102, la cual posteriormente dio origen a la partida N.º 14051042, inscrita a nombre del actual demandante, [REDACTED], desde el año 2010, evidenciando una cadena posesorio-registral continua, coherente y no interrumpida, que acredita el tracto sucesivo conforme lo exige el artículo 2011 del Código Civil, y que, al haberse originado en un título con respaldo virreinal debidamente protocolizado, refuerza la legitimidad histórica y jurídica del dominio.

12.5 En contraste, del mismo análisis se aprecia que el derecho de propiedad alegado por la parte demandada Corporación Chisán S.A.C.,



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

**CASACIÓN N.º 10599-2024
LIMA SUR**

se origina en una inmatriculación efectuada por la Municipalidad Distrital de San Bartolo en el año 1955, cuya inscripción inicial se encuentra en el Tomo 879, folio 497, luego trasladada a la ficha N.º 86013 y, posteriormente, a la partida N.º 49071459, de la cual se desprende la partida N.º 13851042, actualmente a nombre de la demandada como resultado de una subasta pública realizada en el año 2015, evidenciándose que la Municipalidad actuó como titular originario a partir de una inmatriculación que, si bien goza de la presunción de veracidad registral prevista en el artículo 2013 del Código Civil, no constituye prueba absoluta de propiedad frente a quien acredite un mejor derecho con títulos anteriores, válidos y jurídicamente perfeccionados.

Décimo tercero. En esa misma línea, las instancias de mérito han concluido que el derecho de propiedad civil, prevalece sobre la mera prioridad registral cuando se presentan títulos inscritos válidamente, pero provenientes de cadenas de dominio independientes. Conforme al artículo 949 del Código Civil, se privilegia el derecho sustancial del primero que adquirió válidamente la propiedad, descartando una aplicación automática del artículo 2022, y bajo dicho criterio, se reconoció como preferente el derecho de la Comunidad Campesina de Cucuya —cuyo título se remonta a 1746—, frente al de la Corporación Chisán S.A.C., al haberse acreditado un tracto sucesivo más antiguo, continuo y jurídicamente sólido, tal como lo ha señalado la Sala Superior en su considerando 29: *“En ese sentido, se advierte de las dos inmatriculaciones o primeras de dominio con diferentes titulares que originan dos cadenas de transmisión respecto a un mismo inmueble, que compulsando los títulos traslativos de dominio se puede establecer que la Comunidad Campesina de Cucuya obtuvo su primera de dominio a través de un título de la época de la Colonia que data del año 1746, el cual inclusive se encuentra protocolizado notarialmente a través de un proceso judicial; por tanto, teniendo la calidad de un instrumento público cuya validez no ha sido desvirtuada mediante un proceso judicial se mantiene incólume sus efectos jurídicos, que para este caso concreto significa que la parte actora tiene mejor derecho de propiedad respecto a la demandada Corporación Chisán SAC,*



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

**CASACIÓN N.º 10599-2024
LIMA SUR**

al ser más antiguo su título de propiedad; máxime si nos encontramos ante un derecho de propiedad sustentado en la adquisición de una comunidad campesina, respecto a la cual desde la Constitución de 1920 hasta la actual de 1993, reconoce la existencia y personería jurídica de las Comunidades Campesinas, sin más requisito de validez que su sola existencia ancestral y siendo además que dicha titulación ha pasado por un proceso judicial para protocolizar notarialmente sus títulos coloniales del año 1746; con lo cual se desvirtúa todos los fundamentos de la parte apelante Corporación Chisán SAC, por resultar impertinentes; toda vez, que al igual que su codemandada ALQUIFE (excluida del proceso) limita sus cuestionamientos, esencialmente, a la falta de legitimidad para obrar de la demandante primigenia y por extensión a la actuación procesal de su sucesor procesal, así como también basa sus cuestionamientos al tema eminentemente registral, posición que líneas arriba se ha desestimado señalando que se trata de identificar al propietario civil y no al mero titular registral, pues existe dos cadenas traslativas de dominio que habrían obtenido la inscripción de sus títulos de forma legal; más aún, si el registro no es constitutivo de derechos sino declarativo y publicístico; por ende, en mérito de la transferencia de propiedad efectuada por la señora Gloria Huapaya, corresponde reconocer a su sucesor procesal y actual demandante RACSO [REDACTED] GUILLERMO MIRÓ QUESADA VEGAS, que dicha parte tiene un mejor derecho de propiedad que CORPORACIÓN CHISÁN SAC sobre un área de 525,329.15 metros cuadrados conforme a la memoria descriptiva y plano que obran a fojas 1198, 1199 y 1200 de autos, área que forma parte del área de mayores dimensiones inscrita a nombre de CORPORACIÓN CHISÁN SAC en la partida 13885139 del Registro de Predios de Lima.”, lo que abona a la infundabilidad del recurso de casación.

Décimo cuarto. En tal sentido, en la sentencia recurrida se ha detallado el razonamiento de carácter jurídico, a los fines de justificar la aplicación de las normas que se consideran pertinentes para resolver en forma arreglada a ley, y conforme al mérito de lo actuado, siendo que, del análisis realizado a la sentencia de vista, al momento de emitir su fallo, conforme corresponde, no se ha incurrido en vulneración alguna al debido proceso ni mucho menos al deber de motivación. Siendo ello así, se



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

**CASACIÓN N.º 10599-2024
LIMA SUR**

observa que la resolución de mérito, se encuentra suficientemente motivada tanto fáctica como jurídicamente, con respeto al debido proceso, al principio de motivación de las resoluciones judiciales, al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, al principio de congruencia, al derecho de defensa, dando cumplimiento a lo previsto en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, al haberse cumplido con los fines concretos y abstractos del proceso.

III. DECISIÓN

Por las consideraciones expuestas, y en aplicación del artículo 398 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N.º 31 591, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha 7 de noviembre de 2023, interpuesto por la empresa demandada **Corporación Chisán S.A.C.**, en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número seis de fecha 6 de septiembre de 2023; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, conforme a ley; en los seguidos por [REDACTED] y otra contra la Municipalidad Distrital de San Bartolo y otros, sobre mejor derecho de propiedad; y, *los devolvieron*. **Interviene como ponente la señora Jueza Suprema Álvarez Olazábal.**

SS.

**CALDERÓN PUERTAS
ESPINOZA ORTIZ
GROSSMANN CASAS
ÁLVAREZ OLAZÁBAL
PLACENCIA RUBIÑOS**

Igp/cmp