



**UNIVERSIDAD NACIONAL
“PEDRO RUIZ GALLO”
ESCUELA DE POSGRADO
DOCTORADO EN DERECHO**



**La usucapión como solución a la doble
inmatriculación**

Tesis

**presentada para optar el Grado Académico de Doctor en
Derecho y Ciencia Política**

Autor:



Mg. Sánchez Coronado Carlos Alberto

Asesor:

Dr. Hernández Rengifo Freddy Widmar


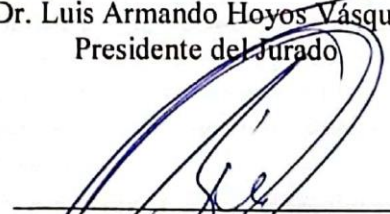
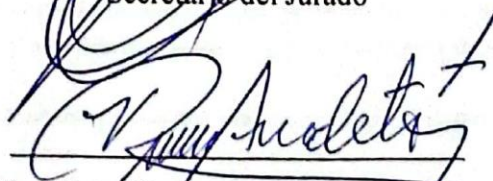
Lambayeque 2022

LA USUCAPION COMO SOLUCIÓN A LA DOBLE INMATRICULACIÓN


Mg. Carlos Alberto Sánchez Coronado
Autor
Dr. Freddy Widmar Hernández Rengifo
Asesor

Presentada a la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo para optar el
Grado Académico de Doctor en Derecho y Ciencia Política

APROBADO POR:


Dr. Luis Armando Hoyos Vásquez
Presidente del Jurado
Dr. Carlos Alfonso Silva Muñoz
Secretario del Jurado
Dr. Víctor Ruperto Anacleto Guerrero
Vocal del Jurado

Acta de sustentación

 UNPRG <small>UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO</small>	ESCUELA DE POSGRADO <i>W. La. Pedro Ruiz Gallo</i>	Versión:	01
		Fecha de Aprobación	29-8-2020
UNIDAD DE INVESTIGACION	<u>FORMATO DE ACTA DE SUSTENTACIÓN VIRTUAL DE TESIS</u>	Pág. 1 de 3	

ACTA DE SUSTENTACIÓN VIRTUAL DE TESIS

Siendo las 6:00 p.m. del viernes 27 de mayo de 2022, se dio inicio a la Sustentación Virtual de Tesis soportado por el sistema Google Meet, preparado y controlado por la Unidad de Tele Educación de la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo de Lambayeque, con la participación en la Video Conferencia de los miembros del Jurado, nombrados con Resolución N°898-2021-EPG, de fecha 14 de octubre de 2021, conformado por:

Dr. LUIS ARMANDO HOYOS VÁSQUEZ	Presidente
Dr. CARLOS ALFONSO SILVA MUÑOZ	Secretario
Dr. VÍCTOR RUPERTO ANACLETO GUERRERO	Vocal
Dr. FREDDY WIDMAR HERNÁNDEZ RENGIFO	Asesor

Para evaluar el informe de tesis del tesista CARLOS ALBERTO SÁNCHEZ CORONADO, candidato a optar el grado de DOCTOR EN DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA con la tesis titulada "LA USUCAPIÓN COMO SOLUCIÓN A LA DOBLE INMATRICULACIÓN".


El Sr. Presidente, después de transmitir el saludo a todos los participantes en la Video Conferencia de la Sustentación Virtual ordenó la lectura de la Resolución N°537-2022-EPG de fecha 17 de mayo de 2022, que autoriza la Sustentación Virtual del Informe de tesis correspondiente, luego de lo cual autorizó al candidato a efectuar la Sustentación Virtual, otorgándole 30 minutos de tiempo y autorizando también compartir su pantalla.

Culminada la exposición del candidato, se procedió a la intervención de los miembros del jurado, exponiendo sus opiniones y observaciones correspondientes, posteriormente se realizaron las preguntas al candidato.

Culminadas las preguntas y respuestas, el Sr. Presidente, autorizó el pase de los miembros del Jurado a la sala de video conferencia reservada para el debate sobre la Sustentación Virtual del Informe de tesis realizada por el candidato, evaluando en base a la rúbrica de sustentación y determinando el resultado total de la tesis con **18 puntos**, equivalente a **muy bueno**, quedando el candidato apto para optar el Grado de DOCTOR EN DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA.

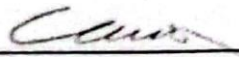
Se retomó a la Video Conferencia de Sustentación Virtual, se dio a conocer el resultado,

Formato : Físico/Digital	Ubicación : UI-EPG - UNPRG	Actualización:
--------------------------	----------------------------	----------------


	ESCUELA DE POSGRADO Dr. Dr. Ponzo Vilas Rodríguez	Versión	01
		Fecha de Aprobación	29-6-2020
UNIDAD DE INVESTIGACIÓN	<u>FORMATO DE ACTA DE SUSTENTACIÓN VIRTUAL</u> <u>DE TESIS</u>	Pág. 2 de 3	

dando lectura del acta y se culminó con los actos finales en la Video Conferencia de Sustentación Virtual.

Siendo las 6:20 p.m. se dio por concluido el acto de Sustentación Virtual.


Dr. LUIS ARMANDO HOYOS VÁSQUEZ
 PRESIDENTE


Dr. CARLOS ALFONSO SILVA MUÑOZ
 SECRETARIO

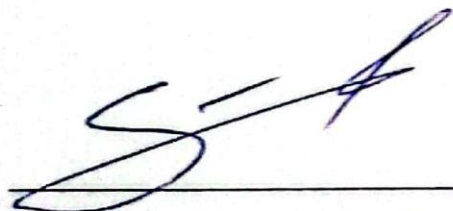

Dr. VÍCTOR RUPERTO ANACLETO GUERRERO
 VOCAL


Dr. FREDDY WIDMAR HERNÁNDEZ RENGIFO
 ASESOR

Formato : Ficticio/Digital	Ubicación : U- EPG - UNPRG	Actualización
----------------------------	----------------------------	---------------

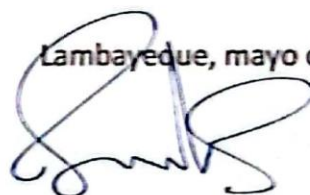
Declaración Jurada de Originalidad

Yo, CARLOS ALBERTO SÁNCHEZ CORONADO, investigador principal, y FREDDY WIDMAR HERNÁNDEZ RENGIFO, asesor del trabajo de investigación "LA USUCAPIÓN COMO SOLUCIÓN A LA DOBLE INMATRICULACIÓN" declaramos bajo juramento que este trabajo no ha sido plagiado, ni contiene datos falsos. En caso se demostrará lo contrario, asumimos responsablemente la anulación de este informe y por ende el proceso administrativo a que hubiere lugar. Que puede conducir a la anulación del título o grado emitido como consecuencia de este informe.



Mg. Carlos Alberto Sánchez Coronado
Autor

Lambayeque, mayo de 2022.



Dr Freddy Widmar Hernández Rengifo
Asesor

Dedicatoria

A mi madre Rosa porque todo lo que soy se lo debo a ella, porque es la fuerza que siempre me inspira a seguir mejorando

A mi esposa Miriam y a mi hijo Diego, por llenar mis días de felicidad.

Índice general

Contenido

Acta de sustentación	III
Declaración Jurada de Originalidad	V
<i>Dedicatoria</i>	VI
Índice general	VII
Resumen	XI
Abstract	XII
Introducción	13
1. Realidad problemática	13
2. Planteamiento del problema	14
3. Formulación Del Problema	21
4. Justificación e importancia del estudio	21
5. Hipótesis	24
6. Objetivos	24
6.1. Objetivo general	25
6.2. Objetivos Específicos	25
7. Antecedentes de la investigación	26
CAPITULO I	33
ANÁLISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO	33
1.1. La doble inmatriculación	33
1.2. La crisis del registro a causa de la doble inmatriculación	35
1.3. Predominio de los principios registrales en la determinación judicial del mejor derecho de propiedad en supuestos de doble inmatriculación	37
1.3.1. En la jurisprudencia antigua	37
1.3.2. En la jurisprudencia reciente	41
CAPITULO II	54
MARCO TEÓRICO	54
Subcapítulo I	54
Tutela constitucional y oponibilidad de la usucapión	54
2.1. La tutela constitucional de la usucapión	54
2.2. La oponibilidad de la usucapión en virtud de la constatación del cumplimiento de sus requisitos mas no de la sentencia que la declare	58

2.2.1. La usucapión opera desde que se cumplen sus requisitos (artículo 952 del Código Civil).....	58
2.2.2. La autotutela posesoria no procede contra quien ha cumplido los requisitos de la usucapión (artículo 920 del Código Civil)	61
2.2.3. Quien ha reunido los requisitos de la usucapión tiene derecho al justiprecio	63
2.2.4. Quien prueba los requisitos de la usucapión no es poseedor precario (precedente 5.6 del IV Pleno Casatorio)	65
2.2.5. Los emplazamientos judiciales contra el poseedor que sean posteriores a la consumación de la usucapión son intrascendentes (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2010)	66
2.2.6. Procede la usucapión respecto de bienes estatales de dominio privado si se han cumplido sus requisitos antes de que entre en vigencia la Ley N.º 29618 (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil de 2016)	67
2.2.7. Según la Ley 31145 Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales del 26 de marzo de 2021	69
2.2.8. La usucapión no declarada puede hacerse valer contra la reivindicación como excepción sustantiva (Anteproyecto de Reforma del Código Civil de 1984)	72
2.2.9. Según la contundente postura de la doctrina mayoritaria: la usucapión surte efectos de forma automática	74
Subcapítulo II	77
La doble inmatriculación como justificante de la usucapión del propietario inscrito	77
1. La inmatriculación no garantiza el derecho de propiedad del inmatriculante	77
2. La doble inmatriculación (o duplicidad de partidas) disipa la oponibilidad de la publicidad registral	79
3. ¿Cómo se deben solucionar los conflictos de propiedad provocados por la doble inmatriculación?	81
4. La doble inmatriculación justifica la usucapión del propietario inscrito	83
Subcapítulo III	89
La usucapión como solución a la doble inmatriculación	89
1. La aplicación de la usucapión en el mejor derecho de propiedad	89
1.1. El mejor derecho de propiedad	89
1.2. La patente conexidad entre usucapión y mejor derecho de propiedad: si uno de los contendores cumplió los requisitos de la usucapión en realidad no existe un conflicto de titularidades, hay un solo dueño, el usucapiante	115
1.3. La posibilidad de aplicar la usucapión a favor del demandado en el mejor derecho de propiedad	117
1.4. La imposibilidad de aplicar la usucapión a favor del pretensor en el mejor derecho de propiedad	142
2. La aplicación de la usucapión del propietario inscrito como pretensión	144

2.1. Quien primero ha perdido el mejor derecho de propiedad, no está impedido de demandar luego la usucapión	145
3. La aplicación de la usucapión a través de la acumulación de procesos.....	148
4. El cierre de partidas a consecuencia de la usucapión.....	155
CAPÍTULO III.....	159
ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS.....	159
1. Jurisprudencia de la Corte Suprema que aplica la usucapión en favor de quien cuenta con una compraventa	159
1.1. Casación 3635-2018 Lambayeque	159
1.2. Casación N° 5809-2019 Lambayeque	160
1.3. Casación N° 2571-2017 Lima Este.....	167
2. Jurisprudencia de la Corte Suprema sobre mejor derecho de propiedad que considera imprescindible la prueba pericial para determinar la superposición de áreas en los casos de doble inmatriculación (duplicidad de partidas).....	171
2.1. Casación N° 3983-2019 Callao	171
3. Jurisprudencia de la Corte Suprema que en caso de doble inmatriculación declara el mejor derecho de propiedad aplicando el principio de prioridad registral.....	173
3.1. Casación N° 4519-2017 Lambayeque.....	173
4. Jurisprudencia de la Corte Suprema que en caso de doble inmatriculación deniega el mejor derecho de propiedad cuando el demandante tiene el título más antiguo pero que ha sido inmatriculado con posterioridad a la inmatriculación del demandado, en aplicación del artículo 2022 CC.....	180
4.1. Casación N° 5170-2017 Arequipa	180
5. Jurisprudencia de la Corte Suprema que excluye la aplicación de los principios registrales en los casos de mejor derecho de propiedad cuando existe doble inmatriculación (duplicidad de partidas)	183
5.1. Casación N° 162-2017-Ancash	183
5.2. Casación N.° 10802-2014-Lima Sur	188
5.3. Casación N° 04891-2018 Cusco.....	191
5.4. Casación N° 5802-2017 Huánuco	193
6. Jurisprudencia de la Corte Suprema que niega la posibilidad de aplicar la usucapión como pretensión subordinada cuando existe una doble inmatriculación (duplicidad de partidas) porque considera que esa cuestión debe ser resuelta a través del mejor derecho de propiedad que fue planteada como pretensión principal	198
6.1. Casación N° 5266-2019 Lima	198
7. Jurisprudencia de la Corte Suprema que indirectamente aplica la usucapión en la declaración del mejor derecho de propiedad cuando existe doble inmatriculación.....	203

7.1. Casación N° 3333-2020 Ancash.....	203
8. Jurisprudencia de la Corte de Justicia de Lambayeque que reconoce la posibilidad de aplicar la usucapión a favor del propietario inscrito cuando existe doble inmatriculación (duplicidad de partidas)	207
CONCLUSIONES	218
RECOMENDACIONES	221
BIBLIOGRAFIA.....	223
CONSTANCIA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS.....	231
Recibo digital Turnitin	237

Resumen

Cuando se verifica que un mismo bien ha sido inmatriculado dos veces a nombre de personas diferentes se percibe una atmósfera de alta inseguridad jurídica, porque se entiende que es a la inscripción registral hecha de buena fe a la que compete ser el criterio determinante de los conflictos de titularidades; se sabe que es en el Registro donde debemos investigar para descubrir quién aparece inscrito como dueño a fin de establecer en virtud de la publicidad registral quién tiene el título de propiedad oponible *erga omnes*; pero si el Registro nos oculta que existe una duplicidad de partidas y luego por obra del azar descubrimos esta patología, en este contexto se desvanece la efectividad del registro como criterio rector en los conflictos de derechos reales.

Nuestra investigación se avoca a relacionar dos variables, por un lado, analizaremos la posibilidad de la aplicación de la usucapión en los casos de doble inmatriculación y por otro, la demostración de que esta es una solución idónea a los conflictos de derecho de propiedad que nacen de aquella patología registral. Nuestra tesis no apunta a diagnosticar las causas del problema, que ciertamente obedece al desfase del registro con un catastro eficiente y totalizador, conforme aparece en copiosas investigaciones que han incidido en esta dimensión; como bien sabemos, la pronta solución del problema planteado a través de la erradicación de aquella causa de índole técnico no se avizora en el horizonte; precisamente por esta razón, urge optimizar los criterios para resolver los conflictos de propiedad originados por la doble inmatriculación que son y seguirán siendo judicializados con una frecuencia considerable, donde postulamos que la usucapión debe jugar un rol primordial.

PALABRAS CLAVES: DERECHO REALES- DERECHO PROPIEDAD- PRESCRIPCION
ADQUISITIVA

Abstract

When in the first registration it is verified that the same real state has been registered twice in the name of different people, an atmosphere of high legal insecurity is perceived. It is understood that the Registry has the responsibility of being the determining criterion in conflicts of ownership, provided that it is accompanied by the good faith of the person registering their right. In addition it is known that it is in the Registry where we must investigate to discover who appears registered as the owner in order to establish, under the registration advertising, who has the title of opposable property *erga omnes*; but if the Registry hides from us that there is a duplication of items and then by chance we discover this pathology, in this context the functionality of the Registry as a guiding criterion for the opposability of rights disappears.

Our research focuses on relating two variables, on the one hand, we will analyze the possibility of the application of *usucapion* in cases of double registration and on the other hand, the demonstration that this is an ideal solution to property rights conflicts that arise of that registry pathology. Our thesis does not aim to diagnose the causes of the problem, which is certainly due to the lack of registration with an efficient and totalizing cadastre, as it appears in copious investigations that have influenced this dimension; As we well know, the prompt solution of the problem posed through the eradication of that cause of a technical nature is not on the horizon. Precisely for this reason, it is urgent to optimize the criteria for the resolution of patrimonial conflicts caused by double registration, which are and will continue to be pursued with considerable frequency, where we postulate that *usucapion* should have a primary role.

KEY WORDS: REAL LAW - PROPERTY LAW - PURCHASING PRESCRIPTION

Introducción

1. Realidad problemática

Siempre hemos creído que la forma más eficiente de estudiar derecho civil es hacerlo con los ojos puestos en la práctica, así evitamos divagar en el cielo de las abstracciones para andar por el campo fecundo de los casos concretos, porque si las teorizaciones no han de servir para contribuir a la solución de problemas reales, entonces, no vale la pena teorizar.

Una dimensión bastante propicia para teorizar con los pies bien plantados en la casuística dentro del derecho civil, es el de los derechos reales y más concretamente el área donde figuran la propiedad, la posesión, la usucapión, la publicidad registral y la doble inmatriculación campo donde es tan frecuente que broten diversos conflictos que reclaman una solución cierta y definitiva.

Sin embargo, el desenlace que la jurisprudencia brinda a los conflictos en los que se entrecruzan las mencionadas instituciones jurídico-reales no es siempre la más idónea, de modo que, llegada la hora de investigar para lograr el grado de Doctor en Derecho, hemos considerado importante enfocarnos en un aspecto de la situación problemática que nace del fenómeno patológico de la doble inmatriculación, llamada por nuestra legislación registral, duplicidad de partidas.

Abordaremos específicamente el estado de incertidumbre que provoca la doble inmatriculación en torno a la titularidad del derecho de propiedad de los sujetos involucrados y a las diferentes respuestas que se piensan al respecto, entre estas últimas nos interesa analizar la incidencia que debería reconocérsele a la usucapión como solución efectiva al problema descrito en lugar de aquel otro criterio que toma en consideración el solo dato de la antigüedad

de la inmatriculación que se suele invocar y aplicar en la jurisprudencia como si fuese el único factor que siempre debe aplicarse para finiquitar los conflictos de propiedad nacidos de la doble inmatriculación.

Sin embargo, consideramos que esta perspectiva descuida brindar una resolución idónea al problema de la doble inmatriculación porque no guarda coherencia con la realidad de los derechos confrontados; consideramos que debe reconocerse sin ambages la posibilidad jurídica de que quien tiene un título de propiedad inscrito respecto de un bien doblemente inmatriculado pueda invocar sin óbice la usucapión a su favor, siempre que cumpla con los requisitos que esta exige, de modo que se remedie así no solo el conflicto de derechos en el plano de saber quién es el *verus dominus*, sino que además, se acabe con la situación patológica consistente en que sigan perviviendo dos partidas sobre el mismo bien, pero con diferentes propietarios.

2. Planteamiento del problema

El concreto acicate que nos ha llevado a seleccionar el problema de investigación se cimienta en un caso que hemos tenido la responsabilidad de haberlo promovido en calidad de abogado de la parte demandante, donde se ha expedido las sentencias de primera y segunda instancia (esta última ha sido objeto de recurso de casación), amparando la pretensión de usucapión a favor de una sociedad conyugal que previamente había perdido un proceso donde solicitaron la declaración de certeza de su dominio, en el que se habían compulsado la antigüedad de los títulos y la fecha de las respectivas inmatriculaciones respecto de una sociedad anónima cerrada, quien fue la demandada.

Es decir, en este juicio, se analizó el título de propiedad de los demandantes concluyéndose que carecían de un derecho oponible *erga omnes*, que no merecían ser reconocidos ni tutelados como los propietarios; pero en realidad ellos eran los únicos propietarios por efectos de la usucapión, precisamente, por esa razón, unos años más tarde, la justicia lambayecana ha decidido que esa misma sociedad conyugal por efecto de haberse consumado la usucapión es la dueña del bien en disputa, y el hecho de que antes hayan perdido el mejor derecho de propiedad no es obstáculo para declarar la usucapión, es más, se ha ordenado cancelar el derecho de propiedad de la parte contraria que obra inscrita en la partida duplicada.

El caso del expediente 466-2017 versa sobre una pretensión de usucapión larga o extraordinaria respecto de un inmueble que ha sido inmatriculado dos veces, en una partida registral aparece que es propiedad de una sociedad conyugal (la parte demandante) y en la otra se informa que la propietaria es una sociedad anónima cerrada (la parte demandada). La sociedad conyugal tiene su derecho inscrito en base a una Escritura Pública donde consta la compra de la edificación, que data del 12 de agosto de 1966, época en que esta inició la posesión del bien objeto de la compra, ubicado en una de las principales avenidas de la ciudad de Chiclayo, en el que hasta el día de hoy residen.

Desde 1966 los poseedores son los contribuyentes de los impuestos municipales correspondientes, allí vieron nacer y crecer a sus hijos, arrendaron con fines comerciales parte del inmueble varias décadas, señalaron esa dirección en su partida matrimonial, en los contratos que suscribieron con diversas entidades, en sus centros de trabajo, en el seguro social, en sus licencias de conducir, en su identificación oficial, cuando asentaron el registro civil de su prole.

Además son los titulares de los servicios básicos, sus vecinos y diversas personas jurídicas públicas y privadas los reconocen como los propietarios del inmueble; y, después de más de tres décadas, en el 2002 demandaron el mejor derecho de propiedad en la creencia de que su título que inscribieron en el registro sin obstáculos ni objeciones del registrador era oponible frente al título también inscrito de aquella sociedad anónima cerrada, pero la demanda fue declarada infundada, por lo que luego han recurrido al juez civil a pedir que declara la usucapión a favor suyo.

Los demandados se defienden alegando la improcedencia de la usucapión debido a que los demandantes tienen una compraventa inscrita en el registro y que adolecen de una posesión pacífica porque previamente se han entablado procesos judiciales, unos iniciados por aquellos, otros iniciados en su contra.

En el fallo del juez civil emitido en el expediente 466-2017 el 20 de julio de 2020 se acoge una concepción de la usucapión que reconoce que esta tiene la función intrínseca de sanear la propiedad, de consolidar algún título de propiedad que por sí solo no logra el grado de oponibilidad suficiente para darle a su titular la seguridad jurídica que es indispensable para cualquier derecho, en cuanto a su pertenencia y a su ejercicio sin restricciones o limitaciones injustificadas.

El razonamiento del juez se basa en un criterio jurisprudencial esbozado por la Corte Suprema hace algún tiempo, que reconoce en la usucapión, es una forma de adquisición originaria de la propiedad, y también un instrumento útil para consolidar la situación jurídica vacilante que dimana del título de propiedad del pretensor de la usucapión, es decir, que importa un mecanismo de saneamiento de la propiedad.

En la referida sentencia se argumenta la viabilidad de que pretenda la usucapión quien tiene un título de propiedad (adquisición derivativa), descartando el argumento de defensa de los demandados, siempre que se persiga consolidar su derecho en base al cumplimiento de los requisitos de la usucapión, la misma que ha acompañado al título imperfecto, inoponible siendo finalmente la usucapión (adquisición originaria) la que determina quién es el real propietario, mas no el solo título derivativo (compraventa, por ejemplo) que es inidóneo para esta finalidad, aunque incluso estuviera inscrito.

En este fallo se trae a colación la reconocida doctrina de Gunther Gonzales Barrón quien avala la viabilidad de la usucapión cuando el poseedor tuviera títulos, pero fueran de dudosa configuración (2010, p. 539).

Invoca además dos ejecutorias supremas que reconocen la función de saneamiento de la propiedad de la usucapión como son la Casación N.º 3247-2014-Junín y la Casación N.º 4753-2016 Ventanilla, en esta última, referida en el fundamento 9 de la sentencia de la usucapión, especialmente se alude a que la usucapión tiene la finalidad de consolidación de una situación jurídica vacilante.

Luego analiza los hechos del caso, subrayando que en el Expediente N.º 03602-2002 (expediente acompañado) los demandantes de la usucapión perdieron el mejor derecho a la propiedad, así como la nulidad y resarcimiento, porque según aparece en la ejecutoria suprema que le puso punto final al referido proceso, el demandante no ha comprobado la oponibilidad de su derecho respecto del título también inscrito de la sociedad anónima demandada, porque el dominio de quienes le vendieron a esta se inmatriculó 19-09-1927 y el título de la Municipalidad Distrital de Reque (vendedora de la parte demandante) se inmatriculó el 19-

01-1943; es más, se precisa también que la inscripción de la Municipalidad de Reque, se consideró sin efecto legal en resolución firme emitida en el proceso de reivindicación seguido por el Municipio de Reque contra los vendedores de los demandados.

Entonces, se concluye en el fallo que si no es oponible el título de propiedad de los demandantes (usucapiantes) en relación con el título de la empresa demandada porque la inscripción del dominio de de la Municipalidad de Reque se ha declarado, en decisión firme, que carece de eficacia; ello vendría a constituir la “situación jurídica vacilante” a que hace mención la casación glosada que necesita ser saneada mediante la usucapión.

En ese sentido, se explica que el hecho de que haya perdido la Municipalidad de Reque el proceso de reivindicación que entabló contra los transferentes de la sociedad anónima demandada (inscrita también en su propia partida), donde además se declaró sin eficacia la inscripción del dominio de la referida institución edil (transferente de los usucapiantes), constituye una circunstancia que legitima a los que adquirieron derecho de propiedad de la indicada Municipalidad a demandar la usucapión en procura de sanear y consolidar su derecho de forma originaria.

Este fallo es avalado por la sentencia de vista, considerando que, en virtud del cumplimiento de los requisitos legales de la usucapión, no existe una prohibición para que el propietario de un inmueble pueda demandar la usucapión a fin de regularizar cualquier vacío o deficiencia en su derecho de dominio, sino que únicamente le exige que acredite una posesión *ad usucapionem*.

En ese sentido, el Colegiado ha asumido el criterio porque nada impide que quien tiene un título de propiedad, que no tiene forma de poner fin a la incerteza de su derecho de

propiedad, pueda acudir al mecanismo de la usucapión, a fin de que se regularice su situación como propietario.

Además, en cuanto al primer extremo en que la recurrente sustenta sus agravios, se aprecia que existe contradicción entre lo que manifiesta en su escrito de apelación en el expediente 466-2017 y lo que señaló en su escrito de contestación en el Expediente número 2002-3602 (sobre mejor derecho de propiedad), pues en su recurso impugnatorio alega que la mencionada sociedad conyugal no puede solicitar la prescripción porque tienen un título perfeccionado, y que el hecho de que en el proceso anterior hayan obtenido un pronunciamiento desfavorable a sus intereses no se debe a que su título adolezca de deficiencias sino que, comparado con el título de la apelante, no podía prevalecer, sin embargo, en dichos autos, señaló que la compraventa de los demandantes era nula por haber comprado a un vendedor que no es dueño.

Luego, la Primera Sala Civil enfatiza que habiéndose concluido en el expediente acompañado que el título de los usucapientes no era oponible al de la emplazada, es lo que justifica el interés para obrar de los actores para consolidar su derecho de propiedad mediante la usucapión sobre el bien en litigio, lo que anteriormente no ha sido discutido en ningún otro proceso.

Inclusive, de acuerdo a lo postulado en el Expediente N° 03251-2015, que la sociedad anónima demandada en el juicio de usucapión le sigue a los usucapientes sobre pago de construcciones de buena fe en terreno ajeno, aquella alega que los usucapientes han edificado de buena fe sobre el terreno que le, desde su óptica, pertenece a la referida empresa.

Más adelante se agrega en la referida sentencia de vista que los accionantes no estaban obligados a renunciar a su dominio para interponer la demanda de usucapión, dado que el propietario no tiene impedimento para hacer valer la usucapión, por lo que no habiéndose cuestionado los demás requisitos de la posesión, finalmente se decide amparar la pretensión de los demandantes.

El análisis de estas decisiones judiciales de la jurisprudencia lambayecana junto con las sentencias casatorias relacionadas con nuestro problema de investigación que han sido publicadas desde enero hasta diciembre de 2021, constituyen la muestra de jurisprudencia que estudiaremos para reflexionar sobre una cuestión central: ¿la aplicación de la usucapión es la solución idónea al problema de la doble inmatriculación que arrastra a los propietarios inscritos hacia un punzante conflicto en torno al derecho de propiedad?; y en esa misma perspectiva se derivan inmediatamente otras cuestiones que también procuramos abordar: ¿desde qué momento es oponible o surte efectos la usucapión y cuál es la forma en que debe aplicarse para solventar el conflicto de titularidades originados por la doble inmatriculación?; si acaso, ¿dentro del mismo proceso de mejor derecho de propiedad hay algún impedimento para evaluar la usucapión de los demandantes, o de los demandados si fuese el caso, a fin de remediar idóneamente el problema de la doble inmatriculación en la que estaban enredados los títulos de propiedad de los contendores? O si en todo caso, ¿debemos establecer como regla que cuando exista un caso de doble inmatriculación se debe acudir a la justicia invocando directamente la usucapión como pretensión en lugar de demandar el mejor derecho de propiedad?

Finalmente es pertinente preguntarse también ¿si luego de haber perdido el mejor derecho de propiedad el usucapiante cuyo bien ha sido inmatriculado en partidas duplicadas

estaría impedido de demandar la usucapión? Y ¿si es posible que luego de comprobada judicialmente la usucapión deba cerrarse la partida donde está inscrito quien no reúne los requisitos de la usucapión?

3. Formulación Del Problema

En ese orden de ideas el problema de investigación queda expresado en la siguiente pregunta:

¿Es la aplicación de la usucapión en los casos de doble inmatriculación una solución idónea al conflicto de derechos de propiedad?

4. Justificación e importancia del estudio

La propiedad es uno de los derechos que todo régimen jurídico debe reconocer y garantizar al sujeto para permitirle de forma exclusiva y segura que obtenga el máximo provecho de los recursos escasos que le son indispensables no solo para su supervivencia, sino para permitirle el pleno desarrollo de su potencialidad personal y económica. Defender efectivamente la propiedad tributa a la eficiencia del uso de los recursos escasos, alienta la productividad, el progreso y bienestar no solo del individuo, sino también de la sociedad y del Estado.

En todo sistema jurídico la tutela del derecho de propiedad juega un rol trascendental y dentro de él la publicidad registral es un criterio definitorio crucial, mas no el único que ha de tomarse en cuenta para solucionar los conflictos de derechos de propiedad, dado que,

particularmente en sistemas como el nuestro, la publicidad registral no determina el nacimiento de la propiedad; sin embargo, sí importa la inscripción registral para determinar la oponibilidad de la propiedad, siempre en el plano material un derecho que merezca ser tutelado, pues ¿qué oponibilidad debería prodigarle la publicidad registral a un derecho que realmente no existe?

Así, los conflictos de propiedad suelen surgir en torno a un título inscrito y otro no inscrito, esto es moneda corriente; pero, por otro lado, además están los conflictos de propiedad en los que colisionan dos títulos inscritos en diferentes partidas a nombre de distintos sujetos; es decir, y no en pocas ocasiones, la incompatibilidad de titularidades la engendra la misma publicidad registral, cuando la doble inmatriculación es la causa de esa situación disfuncional.

La duda sobre los criterios que deben tenerse en consideración para solucionar la doble inmatriculación toman por asalto a los operadores jurídicos, dubitación que se vuelca en las demandas y en las sentencias que tienen por motivo los casos de doble inmatriculación, de los cuales nos interesa confrontar aquella tendencia jurisprudencial que mayormente resuelve estos casos tomando en cuenta la antigüedad de la inmatriculación para dar protección al derecho de propiedad primeramente inscrito, no obstante que la aplicación de esta salida al problema en realidad estaría atentando contra el derecho del verdadero propietario, quien es el usucapiente, aunque su título se haya inmatriculado más tarde.

Es crucial entonces, con miras a la efectiva protección del dominio en nuestro sistema patrimonial ahondar sobre la forma de solventar los conflictos de propiedad que se derivan de la doble inmatriculación, poner en discusión si la clave imperante en la jurisprudencia es la más adecuada, proponer ideas y argumentos que puedan coadyuvar a la mejor resolución del problema planteado, donde queremos destacar la idoneidad de la usucapición como solución a

la doble inmatriculación, tanto dentro del mismo proceso de declaración de certeza de la propiedad, en el que se intenta ordinariamente resolver el conflicto de propiedad que surgen de la doble inmatriculación, como después o paralelamente a través de una pretensión autónoma donde el propietario inscrito haga valer la usucapión a su favor.

En ese sentido, la investigación propuesta tiene una relevancia sobre todo práctica, pues puede coadyuvar a viabilizar una respuesta idónea a las contiendas de derechos de propiedad que dimanen de la doble inmatriculación, conforme al auténtico rol que les corresponde asumir tanto a la usucapión como a la publicidad registral, en pos de una solución coherente con el sistema patrimonial vigente en el Perú.

Estas ideas y criterios esbozados en nuestra investigación serán de utilidad para los abogados a la hora de diagnosticar un caso de doble inmatriculación en lo que atañe a la solución de los conflictos de propiedad que provoca, así como para diseñar su estrategia jurídica, asimismo será de interés lo que aquí estudiaremos para los jueces que tengan que decidir el caso concreto sopesando funcionalmente la posibilidad de aplicar la usucapión como solución a la doble inmatriculación.

Asimismo, la investigación abriga además una utilidad teórica o doctrinaria, porque ha de servir como fuente de información para quienes ejercen la cátedra o quienes emprendan nuevas investigaciones que contradigan, profundicen o superen nuestras conclusiones, dinamizando la producción de nuevo conocimiento jurídico con dimensiones de generalización que pueden impactar positivamente en la incansable misión de tutelar de modo eficiente el derecho de propiedad en nuestro sistema jurídico.

Finalmente la investigación adquiere una utilidad sistémica, dado que buscamos demostrar que por medio de la usucapión no solo se zanjaría el conflicto de derechos de propiedad a nivel de titularidades sustantivas, sino que además se solucionaría el problema de la doble inmatriculación en sí misma, es decir, a nivel de la publicidad registral la solución de la doble inmatriculación vendría dada también por la usucapión, de modo idóneo y coherente con el derecho positivo, pues como consecuencia de haberse corroborado la usucapión deberá cerrarse la partida del oponente, judicialmente comprobada, coadyuvando al logro de una misión del registro que es trascendental, pero que muchas veces es inconsciente o exprofesamente relegada a un segundo plano, que la publicidad registral refleje la realidad de los derechos que publicita, o dicho en otras palabras, de que el registro publicite derechos que realmente existen.

5. Hipótesis

En ese orden de ideas, la hipótesis de la investigación queda formulada en el siguiente enunciado:

“Si se aplica la usucapión en los casos de doble inmatriculación, entonces se solucionaría idóneamente el conflicto de derechos de propiedad”.

6. Objetivos

La investigación está consagrada a la consecución de los siguientes objetivos:

6.1. Objetivo general

Determinar si la aplicación de la usucapión en los casos de doble inmatriculación es una solución idónea al conflicto de derechos de propiedad.

6.2. Objetivos Específicos

- a) Analizar si la usucapión atenta contra la tutela constitucional del derecho de propiedad, así como el momento y forma en que surte efectos su oponibilidad frente a terceros.
- b) Establecer que la doble inmatriculación justifica la usucapión del propietario inscrito
- c) Determinar el modo y la oportunidad en que es posible aplicar la usucapión como solución a los conflictos de derechos de propiedad provocados por la doble inmatriculación.
- d) Analizar la jurisprudencia para contrastar las soluciones dadas a los conflictos de propiedad en supuestos de doble inmatriculación.
- e) Proponer recomendaciones para los abogados y jueces respecto del encuadramiento jurídico idóneo de los conflictos de propiedad donde subyace una doble inmatriculación.

7. Antecedentes de la investigación

GONZÁLES BARRÓN sostiene que la doble inmatriculación es un problema demasiado grave respecto del cual el ordenamiento no puede dar una solución única debido que son muchas hipótesis que pueden presentarse, pero principalmente sugiere que:

- i) Las normas que establecen la preferencia del registro carecen de utilidad, ya que ambos titulares tienen a su favor una hoja registral; en cambio, sí es importante analizar las cadenas de propietarios confrontadas para saber cuándo surgió la doble inmatriculación y quién es titular del derecho oponible; a menos que se trate de cadenas de propietarios que no tienen ninguna vinculación.
- ii) Debe considerarse con mucha fuerza las razones propias del derecho civil, y específicamente la usucapión, por lo cual el titular que cuente con la posesión por el plazo legal, además de su título inscrito, normalmente será el vencedor en el conflicto;
- iii) Descartada la usucapión o si no se puede comprobar, debe descubrirse la cadena de propietarios que tenga mayor antigüedad o la que tenga el bien en su poder con más antigüedad, dándole preferencia en comparación con un solo documento donde conste una adquisición; entre otros (2009, p. 48.).

MEJORADA CHAUCA, entiende que la forma más segura de salir de la incertidumbre que provoca la doble inmatriculación es verificando al momento de comprar no solo quien aparece en el registro como propietario, sino, ante todo, la posesión efectiva del aparente dueño o de sus antecesores, lo que importa es observar si la esta suma del tiempo de la posesión supera los 10 años y si es continua, pacífica, pública y como dueño, pues, solo en

este caso, el derecho de este prevalecerá contra cualquier otro título incluso fuese de mayor antigüedad e inscrito en una partida duplicada (2021). No obstante, como bien advierte BONILLA RIVERA, haciendo una comparación entre la doctrina y jurisprudencia española y peruana, en nuestro país se le ha concedido una transcendencia que no le corresponde a los principios registrales, los cuales en realidad no nos dicen quién es el real propietario, con mayor razón si existe una doble inmatriculación (2021, p. 3).

Recientemente, ARATA SOLIS, ha opinado que entre los sujetos que teniendo un título de propiedad estarían facultados para demandar la usucapión están los titulares que aparecen inscritos en partidas duplicadas con títulos incompatibles, a quienes denomina “víctimas internas del sistema”, pues se ven afectadas en cuanto a la normal circulación del bien en el mercado inmobiliario debido al conflicto de propiedad que surge, el mismo que no se resolverá en sede administrativa registral, salvo el cierre de la partida menos antigua o la constancia de que alguno de los involucrados se opuso quedando abierta la partida, sino en el proceso judicial correspondiente. Precisa que mayormente gana quien inmatriculó antes que el otro, sin importar quién posee, pero hubo un caso en que el de la titulación más antigua, que venía acompañada de la posesión, ha perdido por falta de certeza en la descripción de su predio (véase Cas. N.º 296-2016-La Libertad, publicada el 03/10/2017) (2020, p.101).

A nivel de tesis de investigación podemos identificar un tipo de investigación que ha abordado el estudio de la doble inmatriculación (duplicidad de partidas) pero sin relacionarla con la aplicación de la usucapión como solución idónea de esta patología registral, sino más

bien enfatizando acriticamente que el remedio al problema está en el criterio cronológico aplicado en virtud del establecimiento de la antigüedad de la inscripción o de los títulos.

Así encontramos que MINCHÁN CRUZADO entre otras ideas concluye que es el principio de prioridad registral el que soluciona el conflicto de derechos originado en la duplicidad de partidas, avalando la razonabilidad de esta solución en atención a la aparición en el tiempo de las inscripciones registrales para decidir qué derecho debe ser preferido (2020).

Asimismo, hay quienes han considerado además de la antigüedad de la inscripción, el análisis de la posesión -no de la usucapión- para solventar la colisión de títulos involucrados en la doble inmatriculación, como refiere CASTRO HUAMÁN (2020), algo que nos parece ciertamente inconsistente, porque la posesión *per se*, en nuestro sistema no es considerado un criterio de oponibilidad de derechos reales en los casos de doble inmatriculación.

Cabe resaltar que abundan las investigaciones que se preocupan por el desfase entre registros y catastro como factor determinante de la doble inmatriculación. En algunas se menciona la aplicación de los principios registrales sin mayor análisis al respecto, como hace REYES LOSSIO quien concluye la duplicidad de partidas afecta gravemente la confianza y certeza que debería brindar el Registro de Predios, reseña las causas de esta patología son muy antiguas y tienen que ver con la inexistencia de un solo registro, trabajos de saneamiento deficientes, en descoordinación entre los catastros de COFOPRI y municipalidades provinciales, lo burocrático y costoso del proceso de rectificación de partidas, así como las inscripciones sin planos (2018).

En la misma visión, otra tesis como la realizada por OCHOA PACHAS centralmente establece que con un buen desarrollo del catastro se permitirá que el registrador evite o advierta inscripciones que superpongan total o parcialmente otras propiedades inscritas en el Registro de Predios, vale decir prevenir la duplicidad de partidas (2020), es decir, a nuestro juicio, el autor citado se plantea una solución a futuro con fines preventivos en virtud de la necesidad de establecer una relación de coherencia entre catastro y registro, pero no se relaciona la solución del problema de investigación con la aplicación de la usucapión en los casos judiciales que se presentan en el día a día.

Exactamente en el mismo sentido, MENDOZA CALDERÓN, infiere que la solución al problema de la doble inmatriculación pasa por la implementación de un sistema integrado de catastro para permitir la inscripción de todos los predios, en ese sentido, apunta que se debe potenciar la Oficina de Catastro de SUNARP para que el registro dé información cierta (2018).

En realidad, data de antiguo la preocupación de los investigadores respecto del problema de la inseguridad jurídica que se origina en la doble inmatriculación, pero esta inquietud académica gira en torno de la identificación de la causa del problema relacionándola con el desfase entre la información registral y el catastro; al mismo tiempo los investigadores apuntan en su mayoría que la solución deseada a este problema sería la implementación de un catastro único e integrador; sin embargo, ninguna de las tesis consultadas vincula el estudio del problema con la usucapión como solución a los conflictos de derecho de propiedad que generan y que con alta incidencia se judicializan, sino más bien se limitan, como se ha explicado, a diagnosticar sus causas.

Al respecto puede citarse la tesis de HUANCAYO FLORES, quien concluyó que la duplicidad de partidas en los Registros Públicos de Trujillo, sobre una muestra constituida por 25 casos ocurridos entre mayo y diciembre de 2008, tiene como causas la inexistencia de base gráfica (48%), la carencia de instrumentos técnicos (36%), omisiones descriptivas del predio (24%), indeterminación del área y ubicación (4%) (2009).

En el mismo norte se enrumba la tesis de MEZA MARTINEZ donde se demostró que la calidad del servicio que se brinda el Registro de Predios en SUNARP- de la Zona VIII sede Huancayo, se ve afectada por: (i) atención extemporánea del área de catastro; (ii) deficiente orientación al usuario (iii) observaciones y reingresos excesivos (iv) desfase de la base gráfica registral (2017).

Esta línea de investigación, que se enfoca básicamente en el desfase entre registros y catastro en el contexto de la doble inmatriculación, se puede apreciar también en la tesis de SALAZAR CARDOZO, sin embargo, debe subrayarse que este realiza una variante en comparación con las investigaciones citadas en los párrafos precedentes, en el sentido que se reconoce que la creación de un único ente generador de catastro a nivel nacional no será suficiente para solucionar por completo el problema, a razón de los predios que han sido inmatriculados sin planos ni memorias descriptivas (2018).

De los antecedentes revisados se puede concluir que la preocupación por los conflictos de derechos de propiedad provocados por la doble inmatriculación y su relación con la usucapión como una forma de solución al problema, por un lado, ha sido descrita de modo

general por la doctrina nacional; y por otro lado, a nivel de tesis de investigación no hemos hallado antecedentes vinculados al tema que nos proponemos estudiar y a la forma en que planteamos hacer nuestro enfoque.

En efecto, según el planteamiento del problema de nuestra tesis, nosotros relacionaremos dos variables en la investigación, por un lado, analizaremos la posibilidad de la aplicación de la usucapión en los casos de doble inmatriculación y por otro, la demostración de que esta es una solución idónea las contiendas de titularidades que se originan en casos judiciales, sea en procesos de declaración de certeza de la propiedad o en procesos de usucapión promovidos o dirigidos en contra de quien cuenta con un título inscrito.

Nuestra tesis no apunta a diagnosticar las causas del problema, que conforme se nota de los antecedentes está comprobadísimo que obedece al desfase del registro con un catastro eficiente y totalizador, esto en realidad es una verdad de Perogrullo, y que como bien sabemos, la pronta superación del problema a través de la erradicación de esta causa de índole técnico jurídica no se avizora en el horizonte, de modo que, precisamente por esta razón urge establecer criterios más sólidos e idóneos para resolver los conflictos de propiedad originados por la doble inmatriculación que son y seguirán siendo judicializados con una frecuencia que irá en ascenso. Nuestra tesis se hunde en el problema de la solución judicial aplicable a los conflictos de derechos de propiedad producidos por la doble inmatriculación.

De los antecedentes expuestos, se puede concluir que es palpable tanto la antigüedad y al mismo tiempo la actualidad, y por tanto la gravedad de la situación patológica que trae

consigo la doble inmatriculación, lo que es objeto de estudio en nuestra tesis perfilando la necesidad y trascendencia que existe en cuanto a aportar ideas y argumentos en el análisis que coadyuve a la solución del problema planteado en el ámbito judicial, es decir, en la dimensión de sus consecuencias patológicas en cuanto a la incertidumbre del derecho de propiedad que genera, mas no como se ha hecho en las investigaciones reseñadas en los antecedentes que han incidido en el ámbito de sus causas, el estudio de estas queda fuera del radio de nuestra tesis.

CAPITULO I

ANÁLISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO

1.1. La doble inmatriculación

En el registro de la propiedad se efectúa la apertura de una partida (folio, hoja) registral autónoma para cada inmueble a través de la inmatriculación, esto se hace orientados por el principio denominado de folio real, de modo que la exclusividad que caracteriza la esencia de la propiedad debería extenderse también a la dimensión de la publicidad del derecho en el registro, es inadmisibles pensar en que el derecho de propiedad que recae sobre un mismo bien inmueble pueda haberse inmatriculado dos o más veces de forma autónoma.

Sin embargo, la realidad nos enseña en no pocas ocasiones que una misma finca ha sido objeto de una doble inmatriculación a nombre de diferentes sujetos. Esto que nos parece, y que, en efecto, es tan grave, en cierto modo es inevitable, porque al fin y al cabo el registro no tiene la virtud de garantizar que esa persona que está inmatriculando un bien como suyo, sea el verdadero titular del derecho de propiedad, así que la primera inscripción no refleja con certeza absoluta la realidad de lo inscrito (2010, p. 251).

La doble inmatriculación es el espacio donde se configura la mayor incoherencia del registro, es la negación radical del principio de publicidad registral porque desnuda algo que los defensores a ultranza de la seguridad jurídica registral nunca quieren aceptar, esto es, que el registro no tiene la aptitud de ser el punto de partida del derecho de propiedad, porque es solo una apariencia, mas no la realidad en sí misma.

Hagamos un poco de comparación jurídica atendiendo al sistema hipotecario español donde se tiene la misma definición de la doble inmatriculación (duplicidad registral, para nosotros), en el sentido de que consiste en abrir más de una partida registral donde se inscribe un mismo predio o si existe una superposición parcial; no obstante el desarrollo legislativo es totalmente diferente. En el país ibérico la solución íntegra de la doble inmatriculación le compete exclusivamente al poder judicial (art. 313 del Reglamento Hipotecario Español).

En nuestro país hay dos rutas a seguir, el procedimiento registral y el proceso; en el primero no se define la pertenencia del derecho de propiedad, solo se ordena el cierre de la partida más reciente, siempre que no se formule oposición, quedando a disposición de quien se oponga el promover el proceso correspondiente donde se declare la oponibilidad del derecho de propiedad por medio de sentencia firme, mientras tanto la partida registral sigue abierta.

En sentido contrario, en España la doble inmatriculación detectada por el registrador se pone de conocimiento del juez, notificándose a los sujetos inscritos en las partidas duplicadas, es el juez quien decide la solución del problema, no depende de los contendores involucrados, lo que se busca con esto es remediar la inexactitud en el registro compatibilizando la información registral con la realidad.

Subráyese entonces, que en ambos sistemas jurídico, el peruano y el español, la el rol del juez civil es decisivo en lo atinente a la solución definitiva del conflicto de propiedad que proviene de la doble inmatriculación, porque cerrando la partida duplicada de menor antigüedad por disposición del registrador, nada se decide en cuanto a quién es el *verus dominus*, eso le compete al juez, sea en el proceso donde se declare la certeza del derecho de propiedad o el prescripción adquisitiva, por ello nuestra máxima atención merece pensar en la solución judicial que sea la más idónea para afrontar esta compleja patología registral.

1.2. La crisis del registro a causa de la doble inmatriculación

Cuando se verifica que un mismo bien ha sido inmatriculado dos veces a nombre de personas diferentes se percibe una atmósfera de alta inseguridad jurídica, porque se entiende que es a la inscripción registral hecha de buena fe a la que compete ser el criterio determinante de los conflictos de titularidades, se sabe que es en el registro donde debemos investigar para descubrir quién aparece inscrito como dueño a fin de establecer según lo que informe la publicidad registral quién tiene el título de propiedad oponible *erga omnes*; pero si el registro nos oculta que existe una duplicidad de partidas y luego por obra del azar descubrimos esta patología, en este contexto se desvanece la efectividad del registro como criterio rector en la solución de los conflictos de derechos de propiedad.

La sensación de zozobra es mayor cuando se alimenta de una muy difundida y equivocada creencia según la cual la publicidad registral es —o debería ser— perfecta y omnipotente, muchos la quieren ver como algo que no es, como ese factor decisivo, único, perfecto e irrefutable que le concede al derecho de propiedad su auténtico ser, cuando en

realidad lo que se publica en el registro no es la propiedad *per se*, el registro solo es uno de los factores —fundado en la apariencia como fuente valiosa e indispensable de seguridad jurídica para el tráfico inmobiliario— que se deben tomar en consideración para saber a quién preferir, a quién le corresponde ser posicionado en una situación de prevalencia de su derecho frente a los demás, cuando estos, blandiendo títulos no inscritos, pongan en discusión la titularidad que informa el registro; brindar seguridad a las adquisiciones inscritas en relación con las no inscritas es la meta del registro.

Muchos, consciente o inconscientemente, soslayan que la publicidad registral en determinadas circunstancias, quizá en la mayoría de las veces, nos brindará la respuesta a una contienda de derechos de propiedad, como en efecto acontece cuando se compulsa un título no inscrito versus un título inscrito; pero en otras tantas no, como cada vez que se confronten dos títulos de propiedad doblemente inmatriculados o inscritos en partidas duplicadas.

Nuestra tesis se desarrolla dentro de un enfoque crítico del tratamiento que a la doble inmatriculación le ha prodigado la jurisprudencia de la Corte Suprema donde aparece una arraigada apreciación judicial que casi por inercia, directa, indirecta o ambiguamente, acude a la aplicación de los principios registrales para solventar estos conflictos de titularidades.

El punto de partida de nuestro estudio pasa por resaltar lo propicio y conveniente que resulta desarrollar algunas reflexiones avocadas a demostrar que deben excluirse los principios registrales en la declaración judicial de oponibilidad de los títulos de propiedad en supuestos de doble inmatriculación, inclusive a elucidar si esta exclusión debe ser total o es

que acaso existen supuestos en los que debe reconocerse que la aplicación de algunos de los principios registrales sea pertinente a pesar de la duplicidad de partidas, como reconoce un sector de la jurisprudencia y de la doctrina. Para luego avanzar hacia la meta de confirmar que la usucapión es una solución idónea a esta patología y también cuál es el modo en que debe promoverse su aplicación.

1.3. Predominio de los principios registrales en la determinación judicial del mejor derecho de propiedad en supuestos de doble inmatriculación

1.3.1. En la jurisprudencia antigua.

En efecto, la tendencia jurisprudencial que aplica irreflexivamente los principios registrales a los casos de doble inmatriculación viene cultivándose desde antiguo, Gonzales Barrón (2009, pp. 45-47) cita cuatro sentencias sobre esta cuestión de la Corte Suprema que datan del período comprendido entre 1999 y 2005 que a continuación reseñamos.

En la primera el problema es tratado tangencialmente (Casación N.º 2556-98-Lambayeque, del 16 de abril de 1999), se trata de una tercería de propiedad promovida por quien tenía su derecho inscrito en la partida más antigua y el embargo que se pretendía suspender estaba anotado preventivamente en la partida más reciente. Se hizo prevalecer a quien se inscribió en la partida más antigua (el tercerista), lo cual era bastante lógico sobretodo porque se estaban compulsando una solitaria anotación preventiva de un embargo contra una partida registral definitiva con toda una cadena de transmisiones, corrigiendo el criterio errado de las dos instancias inferiores que le

concedieron preferencia a la inmatriculación preventiva carente de tracto sucesivo.

Por otro lado, la Casación N.º 1954-98-Puno, del 7 de setiembre de 2000 y publicada en el diario oficial el 5 de noviembre de 2001, tiene a la doble inmatriculación como meollo del caso. La Corte le reconoció preferencia a la partida de mayor antigüedad, incluso, anuló el título inscrito en la partida de menor antigüedad. Predominó también el criterio que considera relevante la antigüedad de las inmatriculaciones, omitiendo enjuiciar cualquier otra cuestión. Al parecer, los argumentos expuestos por las partes hicieron que el debate judicial se empobreciera y, por ende, finalmente, se redujese a un simple criterio temporal de Registro.

De todas maneras, estas dos sentencias parecen ir consolidando un criterio jurisprudencial en el sentido que el elemento predominante para decidir los problemas de doble inmatriculación es la antigüedad de la hoja registral y, en consecuencia, la observancia estricta de los principios registrales.

En la tercera sentencia (Casación N.º 833-2001) la Corte mantiene el criterio de prevalencia de la partida con mayor antigüedad, en este caso el demandado es el Estado y debió interpretarse que éste tiene la propiedad exclusiva sobre tierras eriazas, que no hace indispensable la inscripción registral para tener oponibilidad.

La cuarta sentencia es la Casación N.º 1426-2002-Ica, que trata de una superposición registral total de dos predios, siendo que el segundo inscrito fue hipotecado ante una entidad bancaria y sometido a un proceso de ejecución. Quien tenía la inscripción más

antigua demanda la tercería, obteniendo una sentencia favorable, ordenándose el levantamiento de la hipoteca, aplicando la prioridad registral.

Además de las casaciones evocadas por la citada doctrina, esta tendencia jurisprudencial dominante se ve reflejada también en otras dos sentencias más de aquella época, la Casación N.º 1320-2000-Ica y la Casación N.º 3562-2000-Lima donde aparece primando el criterio de preferencia de la partida con mayor antigüedad parapetado en los artículos 2016 y 2022 del texto sustantivo.

Precisamente, este razonamiento judicial, que casi por inercia se inclina a favorecer al que tiene la inmatriculación más antigua, es el que ha prevalecido desde antaño, y que corresponde ser sometido a la crítica en razón a la inconsistencia que significa solucionar la contienda de títulos con el solo dato de la antigüedad de la inscripción o con la sola información que aparece en los asientos registrales haciendo a un lado la información que proporcionan los títulos contrapuestos u otros datos extrarregistrales relacionados con estos.

Por el contrario, debemos alentar pronunciamientos que excluyan los precepto del derecho registral en los casos de doble inmatriculación, donde el análisis judicial debería hundirse primero en verificar quién de los dos contendientes ha sido cubierto con los efectos adquisitivos de la usucapión, y si ninguno de ellos está en esa situación deberán analizar los títulos, dejando de lado el superficial dato registral de la antigüedad de la partida que predomina en los tribunales, donde proliferan las sentencias que acuden a los principios registrales para preferir a alguna de las partidas

duplicadas, la más antigua, como si fuese inherente a esta elección la tutela del auténtico propietario.

En efecto, si es que los dos “propietarios” inscritos legítima y objetivamente se han autoconsiderado los primeros y los únicos en inmatricular su derecho (cada quien en su respectiva situación subjetiva, ignorando la del otro), porque precisamente es el mismo sistema registral inmobiliario quien ha creado esa apariencia, ¿por qué razón válida no debería ser protegido quien sin haber incurrido en ninguna negligencia o mala fe se inmatricula sin saberlo, tarde, en segundo lugar, pero había adquirido antes que su contendor, si la propia publicidad registral le hizo creer que era el único inmatriculante o le hizo creer que compró de quien tiene un derecho inscrito en una única y exclusiva partida registral?

Ciertamente, ¿si la publicidad registral hubiese generado una situación realmente efectiva de cognoscibilidad respecto del derecho de propiedad primeramente inscrito, quien inmatriculó después en la partida duplicada o quien compró e inscribió su derecho en la partida duplicada, hubiese procedido a consumir la adquisición de la propiedad?, naturalmente, no lo hubiese hecho; y en todo caso, si en estas circunstancias compra e inmatricula o inscribe a sabiendas de la duplicidad de partidas, así se le podría justificadamente imputar una conducta reprochable a quien inmatriculó en segundo lugar o a quien inscribió su compra en la partida menos antigua (por ejemplo, si se compra de quien aparece inscrito en la partida que ha sido cerrada administrativamente y así consta en el registro), quien en estas circunstancias no merecerá ser preferido porque actuó de mala fe, tuvo cabal conocimiento de esta

patología registral; pero si actúa completamente engañado por la misma publicidad registral no hay una razón materialmente válida que justifique la decisión de zanjar el conflicto de titularidades aplicando los principios registrales en su contra.

En efecto, ¿por qué razón válida los principios registrales deben ser tomados en cuenta para determinar quién es el *verus dominus* si ha sido la misma publicidad registral la que ha engañado al que inmatriculó después que era el primero en acceder con su derecho de propiedad a la publicidad registral? De algún modo, sería hasta cierto punto, inmoral, además de incoherente, que la incerteza del derecho de propiedad se resuelva aplicando los principios que nacen del mismo caldo de cultivo de donde ha brotado la incerteza que se busca remediar. La causa de la situación patológica no puede ser, al mismo tiempo, su solución, nada puede ser y no ser al mismo tiempo, aplicar los principios registrales en los casos de doble inmatriculación para determinar quién es el *verus dominus* quebranta toda lógica formal y material.

1.3.2. En la jurisprudencia reciente

En la Casación N.º 20230-2015 San Martín, del 22 de noviembre de 2016 se abordó un caso existió una doble inmatriculación se aplicaron los artículos 2012 (publicidad registral), 2016 (prioridad registral) y 2022 (oponibilidad registral) del Código Civil. Se compulsó una inmatriculación del 21 de setiembre de 1957 y una inmatriculación del 12 de abril de 1999, se resalta que el derecho de la parte demandante está inscrito 42 años antes que el derecho de la demandada, siendo imposible que ignore la

inscripción más antigua.

Se descarta la aplicación del artículo 2014 en atención a la duplicidad de partidas, puesto que no se trata de derechos provenientes de un tracto sucesivo común sino de inmatriculaciones (autónomas), en este caso cualquiera de los dos podría invocar que ha actuado con buena fe registral, por lo que se considera el mencionado artículo es inaplicable.

Si bien es cierto, en este caso la solución basada en los principios registrales coincide con la solución basada en la antigüedad del título visto al margen de su inscripción registral, no deja de ser disfuncional la aplicación judicial de este criterio judicial, porque en el fondo se sigue fomentando la noción de que es la antigüedad de la inscripción registral la que trasciende a la hora de decidir quién es el *verus dominus* en medio de una doble inmatriculación, cuando en realidad como hemos dicho, los principios registrales devienen en inaplicables.

El criterio decisivo del fallo fue la antigüedad de la inscripción, mas no la antigüedad del título *per se*. Lo correcto en casos como este, dado que no se ha puesto en el medio de la controversia la determinación de la usucapión, es adentrarse en el análisis de la antigüedad del título primigenio (no de la inmatriculación) de las cadenas de propietarios duplicadas para establecer cuál goza de oponibilidad, dato que incluso ni siquiera se menciona en la ejecutoria suprema, solo se alude a una remota inscripción que aconteció hace más de cuatro décadas; y esto es así porque según esta inexacta y extendida tendencia jurisprudencial lo único que importa para la determinación cierta

del dominio es saber quién inscribió primero, a pesar de la duplicidad de partidas.

Por otro lado, debemos manifestar que acierta la Corte Suprema cuando declara en el considerando vigésimo que el artículo 2014 es inaplicable, pero al mismo tiempo esto revela una incoherencia insalvable en la argumentación de la Corte, porque por esa misma razón que se excluyó de la solución del caso al artículo 2014 debió desplazarse también a los demás principios registrales, pero que antes sí aplicó para proteger al demandante.

En realidad, ninguno de los principios registrales tiene como supuesto fáctico a la doble inmatriculación, es decir, el razonamiento desarrollado en el fundamento vigésimo no guarda coherencia con las nociones vertidas en los otros fundamentos, donde se avaló el razonamiento de la primera instancia que se basó en la preferencia que nace de la antigüedad de la inscripción soslayando toda consideración respecto de la duplicidad de partidas.

Tampoco creemos que sería aplicable el artículo 1135 del texto sustantivo —no invocado en la ejecutoria suprema pero que aprovechamos en analizar aquí— que regula el supuesto de la doble venta, aunque se asimilan los hechos del caso con el supuesto fáctico que regula el referido artículo, dado que es el Ministerio de Agricultura quien adjudica dos veces la propiedad del mismo inmueble a personas distintas en épocas distintas, sin embargo, las reglas de oponibilidad enunciadas en el referido artículo plantean una hipótesis bastante clara donde el supuesto fáctico del título inscrito versus título inscrito (que surge de la doble inmatriculación o duplicidad

de partidas) está remotamente fuera de sus linderos preceptivos.

En realidad, la solución a los conflictos de propiedad nacidos de la doble inmatriculación no está escrita en ninguno de los enunciados del texto sustantivo que recogen a los principios que inspiran derecho registral, pues estos presuponen la hipótesis de que si interviene la variable de la inscripción registral en el supuesto fáctico de un caso concreto, es que solo existe una partida registral en juego, de modo que, con toda seguridad y sobre todo lógica, se le atribuye a la inscripción registral una funcionalidad como criterio determinante de la aplicación de los principios registrales para inclinar la balanza a favor de quien ha accedido a la publicidad registral en desmedro de quien no ha hecho lo mismo.

En ninguno de los supuestos fácticos contemplados en los artículos 1135, 2012, 2016, 2014, 2022 que albergan a los principios que rigen nuestro sistema registral inmobiliario está comprendido el versus del tipo título inscrito versus título inscrito, en todos ellos se asignan consecuencias jurídicas al versus del tipo título inscrito versus título no inscrito.

Ahora bien, si más allá de observar la data de las inmatriculaciones se quiere poner en el centro del análisis la ponderación de los títulos contrapuestos, lo cual, como venimos sosteniendo debe realizarse después de descartar la aplicación de la usucapión, entonces ¿en base a qué fundamento se tendría que resolver estos casos para saber quién es el *verus dominus*?, somos de la idea que debe aplicarse el principio *prior tempore potior iure*, para tutelar al que compró antes, a quien se hizo dueño en

primer lugar, en fin, al real propietario; al margen del momento en que inscribió en el registro su derecho; por vía de integración normativa. En general, los conflictos de titularidades originados por la doble inmatriculación son casos no regulados, son lagunas normativas.

En la Casación N.º 9706-2017-Lima Sur, del 19 de julio del 2018, la Corte Suprema inaplicó la prioridad y la oponibilidad registrales, pero sin tomar en consideración que la auténtica razón para la referida inaplicación debe relacionarse con la verificación de la doble inmatriculación de los títulos involucrados en este concreto litigio.

En la mencionada ejecutoria suprema se considera que en el pronuciamiento de la Sala Civil se comete un yerro porque sobrepasa la materia controvertida debido a que ha evaluado el mayor hectareaaje que le corresponde a la demandante, debiendo limitarse a examinar los títulos de propiedad inscritos, con mayor razón si existe un proceso sobre rectificación de área donde la demanda ha sido declarada improcedente.

Según aparece en esta sentencia, la información determinante para saber quién es el *verus dominus* siempre es la que consta en los asientos registrales, mas no la realidad que fluye de los títulos, aunque hubiese una duplicidad de partidas, con mayor razón, erróneamente dice la Corte si “durante cerca de setenta años los actores nunca reclamaron un área mayor”.

Este razonamiento judicial ha merecido la crítica de la doctrina, por cuanto, se ha dicho bien que no es correcto dejar de evaluar las cuestiones técnicas del título más

antiguo solo porque la extensión superficial equivocadamente anotada en el Registro era también de antigua data y el propietario no había pedido la rectificación, como si se tratase de una suerte de renuncia al derecho como consecuencia de la inercia del titular, agrega esta doctrina que mientras perdure el dominio, el titular puede exigir que sus documentos sean interpretados correctamente para oponerle frente a tercero en un proceso judicial o para enmendar esos errores por medio de la rectificación de área, dado que estas pretensiones son imprescriptibles según el tenor del artículo 927 CC. (MEJORADA CHAUCA, 2019).

Cabe recalcar que según nuestra perspectiva si es que se hubiese corroborado el supuesto de la usucapión a favor de la parte demandada, que por lo demás nada figura al respecto como hecho discutido en este caso, el sentido del fallo debería hacer un giro copernicano; de modo que, debemos subrayar que si no hay usucapión, la antigüedad de los títulos y lo que en ellos aparece o lo que otros signos extrarregistrales demuestran respecto de los títulos, es lo que debe ser apreciado por el juez en lugar de solo mirar el dato registral para declarar la certeza de la propiedad.

Luego, en la mencionada ejecutoria suprema, al igual que en otras ocasiones, ha hecho la Corte aplica erradamente el Art. 2014 CC y el Art. 2012 CC. a pesar de la doble inmatriculación que existe en el caso. Se explica que en cuanto al primero de los mencionados artículos, debe apreciarse que la Asociación emplazada adquiere su derecho título oneroso por instrumento público de compra-venta a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, la misma que adquirió su Derecho mediante Resolución N.º 07 3-2001-SBN del dieciséis de marzo de dos mil

uno, acto administrativo impugnado por la parte demandante en sede administrativa y judicial por medio de un proceso de amparo denegado, de modo que la Resolución Administrativa se convirtió en una decisión firme. En ese sentido, se argumenta que la Asociación demandada adquirió la propiedad de manos de quien tenía su derecho inscrito y la buena fe en su proceder debe presumirse, pues no se ha comprobado su mala fe.

Luego, en cuanto al segundo artículo, la Corte considera que es un error de la Sala Civil que determine que la Asociación debía verificar además de la información registral, que el área inscrita coincida con los linderos reales del predio; apuntando la Corte que este hecho no está dentro del principio que regula el invocado artículo, según el cual opera una presunción absoluta respecto del conocimiento del contenido de las inscripciones.

Al respecto, la doctrina ha referido que la buena fe registral es inaplicable en estos casos de doble inmatriculación, por dos razones: a) ninguno podría alegar desconocimiento de la partida duplicada; y b) cualquiera podría atribuirse dicha situación de ignorancia y reclamar en base a ello el derecho, así no se soluciona nada. En ese sentido, se indica que lo relevante es examinar cada título para detectar defectos materiales, validez y eficacia, de ese modo establecer si el derecho se ha constituido de forma lícita, si es que proviene de quien decía tener la propiedad (MEJORADA CHAUCA, 2019).

Por otro lado, la citada doctrina está de acuerdo en que debe presumirse que el sujeto

que inmatriculó más tarde tenía conocimiento de que el título que se inscribió antes contenía un error en el área porque sus linderos indicaban un perímetro mayor. Si acaso realmente el Estado y su adquirente no sabían este detalle, sin embargo, la presunción de conocimiento de lo inscrito no admite excepciones (MEJORADA CHAUCA, 2019), es decir, se postula que en la doble inmatriculación el principio de publicidad registral sí es aplicable.

Sin embargo, esa presunción *iure et de iure* relativa al conocimiento universal de lo inscrito deviene en inaplicable respecto de ambos contendientes, porque a ninguno se le puede enrostrar ni la cognoscibilidad absoluta ni mucho menos el conocimiento efectivo de un derecho de propiedad inscrito a nombre de cualquier otro sujeto en una partida duplicada, porque precisamente es la propia información registral la que les genera a ambos contendores la objetiva expectativa legítima de ser el único que tiene un derecho de propiedad inscrito, cuando realmente hay otro sujeto que está en iguales condiciones de publicitación de su derecho de propiedad, pero ilógica e increíblemente al mismo tiempo es clandestino, y lo que es más grave, sin posibilidad técnica que facilite su detección a la hora que acaeció la otra inmatriculación incompatible con su derecho.

¿Estamos obligados a dudar de la publicidad registral? Al contrario, existe la legítima, además de razonable expectativa, que se convierte en regla de derecho según el Código Civil de confiar en ella, pero si ella nos defrauda en cuanto a la seguridad jurídica de la que debería ser fuente, entonces, la razón dicta que así la publicidad registral ha dejado de ser el criterio jurídico decisivo para la declaración judicial del

derecho de propiedad oponible.

Por último, en época mucho más reciente, en la Casación N.º 17942-2019-Cajamarca, aparece una decisión ambigua y por tanto inconsistente, por cuanto por un lado inaplica el Art. 2022 CC. porque considera que “esta norma no resulta aplicable para resolver los casos en que existe duplicidad de partidas, dado que ambos títulos de propiedad se encuentran inscritos en partidas registrales diferentes, por lo cual se neutralizan mutuamente”, pero al mismo tiempo aplica los principios de publicidad registral y el Art. 2014 del CC.

La Casación N.º 17942-2019-Cajamarca, demuestra que en las decisiones judiciales se prosigue en esa ruta trazada desde hace años que centra la ponderación judicial en torno un análisis cronológico de las inmatriculaciones duplicadas para definir quién es el verdadero propietario.

Al respecto, en la mencionada ejecutoria suprema se lee:

Sin embargo, en la sentencia de vista se señala lo siguiente: “2.17
Teniéndose que la propiedad adquirida por la demandante mediante usucapión, se ha inscrito de manera definitiva a su favor, el 02 de octubre del 2002 (predio con UC N.º 5862 y 5860) y el 14 de agosto de 2003 (predio con UC N.º 5860); mientras que la compra-venta efectuada al demandado, por la sociedad Inmuebles y Recuperaciones Continental S.A., ha sido inscrita en registros públicos el 01 de marzo del 2005. Por lo que, conforme lo dispone el artículo 2022 del Código Civil, es el título de

la demandante, el que resulta preferente sobre el título del demandado”.

Lo que conlleva a una indebida aplicación del artículo 2022 del Código Civil, pues existiendo duplicidad de partidas, las inscripciones registrales que efectuó la demandante no pueden prevalecer en el tiempo respecto a la realizada por el emplazado, en la medida que se efectuaron en partidas distintas, lo que implica que se neutralizan entre las mismas como se ha glosado anteriormente, y como también se indica en la Casación N.º 602-2011 La Libertad invocada por el recurrente.

En este sentido, para resolver la presente controversia se tiene que la demandante obtuvo la inscripción de sus predios en calidad de propietaria a través del Decreto Legislativo N.º 667 - Ley de Registro de Predios Rurales. Sobre esta normatividad, cabe señalar que tuvo por objeto crear el Registro de Predios Rurales, así como, entre otros, la regulación de la inscripción del derecho de posesión de predios rurales de propiedad de particulares y, posteriormente, la inscripción de esta propiedad, en tanto, se esté poseyendo y explotando económicamente el predio rural en forma directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo mayor de cinco años. Sobre el particular, el artículo 16 de esta norma, referido a los Predios Rurales no afectados por Reforma Agraria, dispone: “Para la primera inscripción del derecho de propiedad de los predios rurales que no hubiesen sido afectados por Reforma Agraria y que no se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble, deberá presentarse: [...]”. En consecuencia, en esta norma se precisa que el predio objeto de usucapión no debe encontrarse inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, sin embargo, en el presente caso los predios de 4.5235, 3.0617 y 4.4995 hectáreas que la

demandante inscribió se encuentran contenidos en el predio del demandado de 49.95 hectáreas, el mismo que se encontraba inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de Cajamarca, por lo tanto, no se cumplía el presupuesto de hecho establecido en esta norma para la primera inscripción del derecho de propiedad de la actora sobre los tres predios antes mencionados. De esta manera, se observa que la demandante procedió a inscribir su posesión y posterior adquisición vía prescripción adquisitiva en los Registros Públicos en el año de dos mil uno y dos mil dos, en virtud del procedimiento regulado en el Decreto Legislativo N.º 667, en tres partidas registrales distintas a la Partida N.º 11035418 asignada por Registros Públicos desde el año de mil novecientos noventa y cuatro, inscrita por los propietarios que antecedieron al demandado, lo que vulnera lo dispuesto en el acotado artículo 16 del Decreto Legislativo N.º 667 - Ley de Registro de Predios Rurales.

Sin embargo, contradictoriamente, se termina la fundamentación del numeral precedente expresando que “cabe considerar que la demandante tenía conocimiento de la existencia de la Partida N.º 11035418, atendiendo a la aplicación del principio de publicidad registral, sin embargo, de forma ilegal procedió a inscribir su derecho en una partida distinta, no observándose con ello la existencia de buena fe ni de un procedimiento regular en la titulación de la demandante, bajo el Decreto Legislativo N.º 667”.

No se explica por qué razón la verificación de la duplicidad de partidas motiva que se descarte la aplicación del principio de oponibilidad, pero luego no es tomada en consideración para suprimir la aplicación del principio de publicidad, incluso se le

imputa al demandante una mala fe —se entiende objetiva, es decir, no corroborada concretamente, ni justificada— en base a una irracional aplicación de esa presunción absoluta relativa al conocimiento de lo inscrito, a pesar de la doble inmatriculación.

Es sobre la base presuntiva legal que establece el principio de publicidad—a nuestro juicio inaplicable en los casos de doble inmatriculación— que se dé concluye que el pretensor ha tenido conocimiento de la inmatriculación más antigua que ha dado lugar a la partida donde está inscrito el tracto sucesivo donde se inserta el título de la parte demandada, por tanto, finalmente aplica el principio de publicidad, que como hemos dicho tantas veces, no viene a cuento, porque al que inmatricula más tarde que el otro la misma información registral le hace saber pública e indudablemente que él es quien está llevando su derecho de propiedad por vez primera al registro.

Finalmente, como para redondear la inconsistencia del fallo comentado, sin ningún reparo en torno a la duplicidad de partidas detectada, como ha hecho en otras decisiones judiciales, la Corte Suprema aplica la fe pública registral:

Así también, se evidencia que a la fecha en que el demandado inscribió el bien materia de controversia, ocurrido en el dos mil cinco, no obraba ninguna inscripción en la partida del bien sobre el procedimiento de prescripción adquisitiva, bajo el Decreto Legislativo N.º 667, que permitiera al demandado conocer esta circunstancia y optar conforme a sus intereses; por lo que, se verifica que adquirió el inmueble bajo registro al amparo del principio de buena fe registral, siendo que ha venido ostentando la posesión del mismo como lo demuestra con lo resuelto

dentro del Expediente N.º 2956-2009-0601-JR-PE-02, sobre usurpación, seguido por el ahora emplazado contra la actora y otros, que concluyó con la ministración de la posesión a favor del primero. Siendo ambos aspectos determinantes para que prevalezca su derecho de propiedad sobre la demandante.

De las ejecutorias supremas glosadas se desprende que el tratamiento jurisprudencial de la cuestión es ciertamente disfuncional, donde sigue apareciendo la aplicación de los principios registrales para elucidar la oponibilidad de los títulos de propiedad, atribuyendo a la publicidad registral una cualidad que claramente se desvanece cuando no nos informa toda la realidad de los títulos contrapuestos, cuando en lugar de apariencia que concede seguridad jurídica la publicidad registral se degenera en un mecanismo de engaño que lesiona derechos de propiedad preexistentes (en virtud de títulos) u originariamente existentes (en virtud de la usucapión), conforme a las circunstancias extrarregistrales, es decir, conforme a los hechos, a la realidad, que es la que debería primar en el análisis, excluyendo los principios registrales como criterios definitorios respecto de quién es el *verus dominus*.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

Subcapítulo I

Tutela constitucional y oponibilidad de la usucapión

2.1. La tutela constitucional de la usucapión

Es una falacia que debemos desmentir aquella idea que se repite sin mayores reparos de que el artículo 2, inciso 16, y el artículo 70 de la Constitución solo protegen a la propiedad que se pueda acreditar con algún título que reconozca la adquisición del derecho, sea esta adquisición derivativa, originaria, *inter vivos* o *mortis causa*; mas no a la propiedad adquirida por medio de la usucapión si no se tiene el título o la sentencia que declare la adquisición del derecho, aunque se cumpla con los requisitos de la prescripción adquisitiva que exige el artículo 950 del Código Civil.

Al respecto, conviene poner sobre relieve que usucapión no es igual a posesión, usucapión es igual a propiedad, esta es una premisa que no deberíamos eludir en el análisis de la cuestión planteada. Si se nos permite expresarnos en un sentido figurativo, muchas veces se percibe en la atmósfera de nuestro sistema como si se hubiese organizado la fiesta del derecho civil patrimonial y a la usucapión se le ve como a ese invitado que muchos esperan que no se presente, que es como el invitado que varios quisieran que no llegara, pero, al fin y al cabo, por más escozor que produzca para quienes no es bienvenida, la usucapión está invitada.

En esta representación simbólica que hemos trazado ¿quién es el que cursó la invitación a la usucapión?: el legislador. Ciertamente, en todos los códigos civiles que hemos tenido, incluido el Código Civil de Santa Cruz de 1836, ha estado regulada la usucapión, entonces,

si se desea que no se presente la usucapión a la fiesta del derecho civil patrimonial, pues, tendrían que desinvitarla (es decir, derogarla), solo en ese momento se podrá decir, que si a pesar de haberle retirado y cancelado la invitación, se asomara la usucapión estaría agrediendo ilícitamente su presencia a alguno de los demás invitados, mientras eso no ocurra la el derecho de propiedad que nace de la usucapión es tan igual de constitucional que cualquier otra forma de propiedad.

La usucapión es la propiedad en sí misma, no es una simple posesión. El usucapiente no es un poseedor que ayer tomó el control efectivo del bien, el usucapiente es el sujeto que se ha convertido en el titular del derecho de propiedad después de haber subido ese camino empinado que lo ha llevado hasta la situación de propietario después de haber cumplido con todos y cada uno de los requisitos de la usucapión que exige el Código Civil; esta es una de las formas que reconoce nuestro ordenamiento para asumir la situación subjetiva de propietario, la prueba de la usucapión es la prueba de la adquisición del derecho de propiedad; por tanto, como cualquiera de las otras formas en que también es posible adquirir este derecho fundamental, la usucapión merece ser tutelado por la Constitución.

En efecto, la Constitución reconoce el derecho a la propiedad (art. 2, inc. 16) y también que el estado lo garantiza porque es uno de los pilares del régimen económico de la economía social de mercado (art. 70), pero en ningún caso discrimina sobre las formas de propiedad que protege; en general, la Constitución tutela la propiedad, luego, la ley, es la que regula la forma en que la propiedad es adquirida, donde ciertamente, la usucapión figura como una de ellas (arts. 950 al 953).

Como referimos antes, en todos los códigos civiles que han ordenado las relaciones entre los privados en nuestro sistema se ha regulado a la usucapión, incluso, ahora que soplan vientos de cambio de reforma, la regulación de la usucapión sigue en pie, al artículo 950 se le está añadiendo dos incisos y al artículo 952 ni siquiera se le ha tocado (GRUPO DE TRABAJO DE REVISIÓN Y MEJORA DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984, 2019), y así será *per saecula saeculorum*.

Por tanto, si según el texto constitucional el derecho de propiedad se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley, y es precisamente, en virtud de la ley (específicamente arts. 950 al 953 del CC) que nace la propiedad por efecto de la usucapión, entonces, la constitución protege también a quienes son propietarios en calidad de usucapiantes, siempre que hayan adquirido su derecho conforme a ley. Es la constitución la que garantiza la propiedad, pero no define qué es, ni cómo se adquiere, ni qué tipos de propiedad existen, eso le compete a la ley (el Código Civil).

Todos los propietarios están cubiertos por la Constitución, los que han adquirido por medio de compraventa o por cualquier acto *inter vivos* onerosa o gratuitamente, *mortis causa* a título universal o singular, quienes serán protegidos por haber adquirido su derecho conforme a ley, siempre que acrediten algún título -inscrito o no inscrito- que demuestre la adquisición de su derecho; incluso, por supuesto también los propietarios por efecto de la usucapión tanto los que hayan sido declarados propietarios mediante algún título o sentencia como aquellos

que demuestren haber adquirido su derecho de propiedad conforme a ley (arts. 950 a 953 del Código Civil), la condición de propietarios de estos últimos no depende de la demostración de ningún título que así los declare, sí de la probanza de la usucapión *per se*, la misma que importa la demostración de la misma propiedad.

Esto explica la razón por la que según la normativa relativa a la expropiación vigente, quien tiene en su poder predios estatales que son de dominio privado y predios no inscritos, reuniendo los requisitos de la usucapión aunque no tenga la declaración de su derecho, se le reconoce como destinatario de la expropiación, o sea como el propietario de dichos inmuebles, a la sazón titular del derecho al justiprecio según lo manda el artículo 70 de la Constitución, a quien para merecer el pago correspondiente no se le exige que acredite contar con algún título o sentencia que declare su situación de propietario, sino se le requiere que aporte la prueba escrita de una posesión decenal que reúne los requisitos de la usucapión; es decir, se le pide que demuestre que es el dueño *ad usucapionem*, para lo cual lógicamente, como se ha explicado, no se le exige mostrar su derecho a través de un título o sentencia preexistente.

Claramente, la legislación de expropiación es una norma de desarrollo constitucional que establece como requisitos la autorización legal previa, que se persiga el bien común y se pague el justiprecio respectivo a quienes sean los propietarios expropiados; luego, si la misma legislación de expropiación le reconoce este derecho al justiprecio a quienes han cumplido con los requisitos de la usucapión aunque no tengan el título que declare la adquisición de la propiedad, entonces, debemos concluir, que los usucapios consumados aunque no tengan

su derecho formalmente declarado a través de título o sentencia preexistente son protegidos por el artículo 70 de la Constitución, pues son los propietarios *ad usucapionem* de los predios expropiados, por tal razón, merecedores del justiprecio.

2.2. La oponibilidad de la usucapión en virtud de la constatación del cumplimiento de sus requisitos mas no de la sentencia que la declare

Otra falacia es aquella difundida premisa según la cual quien ha cumplido con los requisitos de la usucapión, pero no cuenta con la sentencia que lo declare propietario no tiene más que una mera expectativa, mas no un derecho de propiedad constituido; al contrario de esta falaz proposición, en realidad, el derecho de propiedad del prescribiente que aún no ha obtenido la resolución judicial que lo declare propietario sí es un derecho al que debe reconocérsele la naturaleza de ser un derecho real oponible *erga omnes*, porque en efecto lo es.

La falsedad de aquella premisa se sustenta objetivamente en la ley y en la jurisprudencia, e incluso, en el último Anteproyecto de Reforma; y cómo no, la doctrina mayoritaria o la historia pueden proporcionarnos también poderosos insumos argumentativos que hagan patente la automaticidad de los efectos de la usucapión y que la resolución judicial que ampara la demanda de prescripción adquisitiva no es indispensable para que el prescribiente pueda enervar las pretensiones reales que apunten a cuestionar su situación de propietario.

2.2.1. La usucapión opera desde que se cumplen sus requisitos (artículo 952 del Código Civil)

Según el enunciado del artículo 952 del Código Civil una vez que se ha adquirido la propiedad por efecto de la prescripción, se entiende una vez que se han cumplido los requisitos de los artículos 950 y 951 del Código Civil, el titular tiene la facultad de demandar su declaración judicial, es decir, debe interpretarse que la usucapión surte efectos de forma automática y que la sentencia que ampara la demanda es de naturaleza declarativa.

La función de la sentencia, además de declarar el derecho de propiedad del usucapiente es el instrumento público susceptible de inscripción registral por medio del cual se cancelará el asiento de propiedad del antiguo dueño, o en todo caso, si es que el bien no ha accedido al registro aun, será el título en mérito del cual se inmatriculará el derecho de propiedad del usucapiente.

Esta interpretación ha sido desarrollada por Maisch Von Humboldt, quien cataloga a la prescripción adquisitiva como una acción de naturaleza declarativa (REVOREDO DE DEBAKEY, 1985, p. 188). En la misma subcomisión de Derechos Reales se contempló efectuar ciertos cambios, tales como aclarar que la adquisición se produce una vez transcurrido el plazo y que el adquirente puede entablar la acción para que se le declare propietario.

El mismo razonamiento que ha desarrollado esta doctrina relativa a la oponibilidad de la usucapión contra la reivindicación se puede extender respecto de su oponibilidad contra cualquier otra pretensión real como el mejor derecho de propiedad o el desalojo, que se dirija contra el usucapiente consumado que carece de la sentencia que declare

la adquisición de su derecho, a fin de ser tratado como propietario y reconocerle oponibilidad a su situación jurídica en contra de las pretensiones reales que se formulen en su contra.

Si la jurisprudencia interpreta lo contrario solo puede ser fruto de una suerte de activismo judicial que se revela contra el nítido sentido de la ley, que quiere crear sus propias reglas al margen de la principal fuente del derecho en nuestro sistema, que es la ley, parece que hay un activismo judicial que ve a la ley y cree que debe darle luz verde para que se aplique, cuando la ley debe ser aplicada *per ser* desde el día siguiente de su publicación, previamente interpretada pero no degenerada en su significado por el juez.

2.2.2. La autotutela posesoria no procede contra quien ha cumplido los requisitos de la usucapión (artículo 920 del Código Civil)

La autotutela posesoria puede aplicarse a cualquier sujeto (errónea e innecesariamente se indica al “poseedor precario” en el enunciado normativo correspondiente) que haya tomado por la fuerza o subrepticamente la posesión material del bien, por medio de este mecanismo de tutela extrajudicial el poseedor y el propietario están facultados a oponerse fácticamente al acto de despojo que se realice en su contra o contra el bien con el objeto de recobrarlo, remediando así el despojo, siempre que lo hagan dentro de los 15 días siguientes de haber tomado conocimiento, sin incurrir en conductas que las circunstancias no justifiquen.

Pero de ninguna manera podrá usarse esas facultades de recuperación contra quien tiene el bien en su poder si este ha cumplido con los requisitos de la usucapión, latamente se alude al “el poseedor precario que ha usufructuado el bien como propietario por 10 años”, ¿quién es este “particular poseedor precario” al que el propietario ni otro que se considere con derecho puede expulsar del bien por medio de la autotutela posesoria?, obviamente, la norma se está refiriéndose, con una terminología que no es la deseable, a quien haya cumplido con una posesión *ad usucapionem*.

Y ¿por qué esta excepción?, ciertamente, porque no se debería despojar a quien viene poseyendo el bien en la situación de legítimo dueño por haber adquirido su derecho de

forma originaria, al margen de la existencia de un título dominical que así lo reconozca, no se presenta en este caso el supuesto fáctico de la defensa posesoria extrajudicial que presupone una agresión ilegítima a la posesión de otro que puede ser el poseedor o el propietario, pero aquí esas dos condiciones están reunidas en un mismo sujeto, el usucapiente consumado no declarado que debe seguir ejerciendo la posesión con total normalidad, como lo ha venido haciendo hace más de 10 años.

Incluso, en la parte final el legislador pone un dique, para que esto no sea una secuela infinita en el que uno por la fuerza saca al otro una tras otra vez, estableciendo que en ningún caso se podrá ejecutar la autotutela posesoria contra el propietario, a menos que a favor de quien va a recuperar la posesión en contra del formal propietario sea un sujeto respecto del cual haya operado la prescripción adquisitiva.

Nótese que en ningún extremo del precepto normativo que estamos analizando se exige que el usucapiente ostente la resolución judicial que lo declare dueño para poder ejercer los derechos que se le confiere, es más solo se exige tan vagamente “10 años de haber usufructuado el bien como propietario” y luego con mayor precisión se indica la salvedad de que haya operado la prescripción; es decir, fluye que la usucapión es oponible con el solo cumplimiento de los requisitos sin que sea indispensable contar con sentencia.

2.2.3. Quien ha reunido los requisitos de la usucapión tiene derecho al justiprecio.

El estado cuando expropia tiene la obligación de realizar la compensación legal a través de indemnización justipreciada, luego de valorizado y tasado el bien expropiado, a favor únicamente del destinatario de la expropiación (ZECERRANO MONGE, 2017), según la derogada Ley General de Expropiaciones, Ley N.º 27117, se consideraba como tal al titular del dominio y a quien pruebe una posesión decenal con su derecho inscrito, o en todo caso, que acredite poseer durante dicho lapso ofreciendo un pronunciamiento judicial o de la administración, o al menos con constancias o certificados de posesión expedidas por la autoridad competente (art. 11.1).

En el Decreto Legislativo N.º 1192 vigente, que derogó la anterior Ley N.º 27117, respecto de bienes inscritos, se considera como sujeto pasivo al propietario inscrito, salvo que exista un poseedor que haya adquirido por usucapión declarada judicial o notarialmente con título no inscrito (art. 6.1); pero, tratándose de bienes de dominio privado del Estado, el sujeto pasivo es el poseedor decenal que acredite la inscripción de su título posesorio, o en todo caso, que su posesión haya nacido de una decisión judicial o de la administración, o mediante certificado, constancia o documento que acredite la posesión emitido por autoridad competente de conformidad con las leyes de la materia. En estos casos el poseedor adjunta prueba en calidad de prueba complementaria (art. 6.3), esa misma condición la tiene quien posee con las mismas particularidades un inmueble que carece de inscripción registral (art. 7.2).

Entonces, si la legislación sobre expropiación ha reconocido y reconoce como destinatario de la expropiación, es decir, como el titular de la propiedad a quien tiene que indemnizársele a fin de compensar el eventual perjuicio, al usucapiente consumado que tiene solo las pruebas de su posesión mayor a diez años, esta conclusión debe llevarnos a la convicción de que la usucapición surte efectos de forma automática.

Las normas contenidas en los artículos 6.3 y 7.2 que solo exigen la prueba de una posesión mayor a un década aludiendo, claro está, al usucapiente consumado que aún no ha sido declarado propietario; guardan coherencia con el Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N.º 1192, Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura (D. S. N.º 011-2019-Vivienda), al respecto, se mantienen las mismas reglas en el mismo sentido.

2.2.4. Quien prueba los requisitos de la usucapión no es poseedor precario (precedente 5.6 del IV Pleno Casatorio)

Con mayor razón si el Cuarto Pleno Casatorio le ha reconocido efectos a la usucapión, aunque no haya sido declarada para oponerse y prevalecer contra el desalojo por posesión precaria, así consta en el numeral 5.6. de sus reglas vinculantes.

Ergo, si el poseedor a quien se le imputa la precariedad de su situación logra aportar la prueba que luego de ser valorada produce en el juez del desalojo la convicción de que corresponde negar el derecho de poseer reclamado por el pretensor, y que en cambio, es el demandado en calidad de usucapiente quien tiene derecho a conservar la posesión pues no es un precario, entonces, la pretensión de desalojo debe ser desestimada; subráyese que el precedente vinculante no exige al poseedor que exhiba el título donde conste su reconocimiento como propietario por efecto de la usucapión para oponerse con éxito a la pretensión de desalojo.

El precedente es lo suficientemente categórico al respecto, únicamente le exige al juez del desalojo que se limite a analizar las pruebas y los hechos a fin de decidir si existe o no la usucapión del demandado, esta comprobación vale como un título oponible que desvirtúa la restitución que se solicita en la demanda; es decir, el juez del desalojo debe concluir en la sentencia, si el demandado ha podido probar la usucapión a su favor lo que cercenará la toda posibilidad de desalojo.

Por cierto, no será declarada en esta sentencia la usucapión corroborada, solo ha de servir para decidir en cuanto a la infundabilidad del desalojo, porque se ha demostrado que no se trata de un poseedor precario, sino de alguien posicionado en la situación de propietario por prescripción, es la misma prueba de la usucapión el título que diluye la imputación de posesión precaria, no es necesario ostentar la sentencia o acto notarial o administrativo que previamente haya reconocido la adquisición de propiedad del usucapiente, para aniquilar la pretensión de desalojo.

En fin, según el precedente 5.6, que enuncia la más valiosa de las reglas vinculantes del IV Pleno Casatorio, la usucapión es oponible a partir de la comprobación del cumplimiento de sus requisitos. Naturalmente, si en lugar del desalojo por posesión precaria se tratase de la pretensión reivindicatoria o del mejor derecho de propiedad, el razonamiento debe ser el mismo, se debe aplicar por analogía este valioso precedente.

2.2.5. Los emplazamientos judiciales contra el poseedor que sean posteriores a la consumación de la usucapión son intrascendentes (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2010)

En este pleno jurisdiccional se concluyó plenariamente que una vez cumplida la usucapión, toda pretensión real dirigida al poseedor con posterioridad es intrascendente, por cuanto la adquisición del derecho de propiedad por usucapión ya está constituida, de modo que no se interrumpe la posesión ni mucho menos esto implica algún acto perturbatorio en desmedro de la posesión que viene siendo ejercida

por quien en este punto histórico, no solo es un mero poseedor, sino es quien tiene el bien en su poder en calidad de propietario por efecto de la usucapión, por tanto no solo está legalmente habilitado para acudir ante el juez civil para pedir la declaración de su derecho, sino que también puede oponer *erga omnes* su derecho si se le quiere despojar del bien que le pertenece. Tributa el pleno a la automaticidad de la usucapión.

2.2.6. Procede la usucapión respecto de bienes estatales de dominio privado si se han cumplido sus requisitos antes de que entre en vigencia la Ley N.º 29618 (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil de 2016)

Desde siempre he invariablemente la Constitución prohíbe que los bienes que le pertenecen al Estado y sean de dominio público pudiesen ser objeto de usucapión, la lógica hace visible que, si se trata de bienes que el Estado debe garantizar su accesibilidad comunitaria para atender al cumplimiento de sus funciones o servicios públicos, entonces, debe prohibirse la posibilidad de que solo alguno o algunos puedan obtener derechos exclusivos sobre dichos bienes.

En ese sentido, dada la exclusión constitucional de estos bienes del radio de acción de la usucapión, declarados bienes imprescriptibles, es correcto afirmar que es jurídicamente imposible adquirir por usucapión bienes estatales de dominio público, se infiere, con toda claridad, que esta restricción no alcanzaba a los bienes estatales de dominio privado, los cuales sí podrían ser objeto de usucapión.

Sin embargo, la usucapibilidad de bienes de dominio privado del Estado fue prohibida con la dación de la Ley 29618 que entró en vigencia el 25 de noviembre de 2010, a partir de esta fecha se presume que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y los bienes inmuebles de dominio privado estatal son imprescriptibles.

En este punto se abren dos escenarios temporales que deben tomarse en cuenta, la época previa a la vigencia de la Ley 29618 y la época posterior a su vigencia, la duda es ¿en la actualidad el usucapiente podría plantear su demanda respecto de bienes estatales que no son de dominio público si ha cumplido con los requisitos de la usucapición antes de la prohibición legal?

En el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil de 2016 se concluyó que sí, contribuyendo a la interpretación judicial que reconoce los efectos automáticos de la usucapición, separando lo que significa cumplir los requisitos de la usucapición que determina la constitución del dominio a favor del usucapiente de lo que es la declaración judicial de ese derecho constituido en la realidad.

Lo que el pleno deja claro es que lo que importa para que la usucapición gane reconocimiento y oponibilidad no es la sentencia sino el cumplimiento de los requisitos que la configuran, de modo que si esta se ha consumado antes de la prohibición legal no hay óbice para solicitar judicialmente la declaración del dominio *ad usucapionem* en la actualidad, es decir, en la época que está prohibido usucapir bienes estatales de

dominio privado, así se está respetando el mandato de la Ley 29618, la cual como toda ley es irretroactiva, siendo imposible que la prohibición que trae consigo se aplique a la usucapión constituida en la época anterior a su entrada en vigencia.

2.2.7. Según la Ley 31145 Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales del 26 de marzo de 2021:

Puede declararse la prescripción adquisitiva administrativa a favor de particulares sobre predios rústicos de propiedad estatal si es que se comenzó a poseer antes de la entrada en vigencia de la Ley N.º 29618.

El criterio que desde 2016 se gestó en la jurisprudencia de la prescripción adquisitiva judicial a partir del pleno jurisdiccional civil de ese año, ha sido positivizado el 26 de marzo de 2021 en el ámbito de la prescripción adquisitiva administrativa que se aplica por los Gobiernos Regionales con fines de regularización de la propiedad de predios rústicos que son de propiedad del Estado, pero enunciando un radio de reconocimiento de los efectos de la usucapión de más honda dimensión en comparación con la conclusión del Pleno Jurisdiccional de 2016.

En efecto, en el ARTÍCULO 6 de la Ley 31145 se prescribe que:

Los poseedores de un predio rústico de propiedad del Estado, destinado íntegramente a la actividad agropecuaria, que se encuentren en posesión en forma pública, pacífica y continua, podrán regularizar su situación jurídica ante el gobierno regional

correspondiente, siempre que dicha posesión se hubiera iniciado con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal.

Nótese que en sede administrativa, según la Ley 31145 del 26 de marzo de 2021, se abre la posibilidad de aplicar la usucapión respecto de predios rústicos de propiedad del Estado siempre que la posesión *ad usucapionem* haya iniciado antes de la vigencia de la Ley 29618, mientras que en el Pleno Jurisdiccional Civil de 2016 respecto de todo tipo de predios no solo los rústicos, para que sea posible aplicar la usucapión se exige comprobar no únicamente el inicio del decurso posesorio antes de que entre en vigencia la Ley 29618, sino se requiere la constatación de la usucapión consumada, o sea la acreditación de una posesión que haya cumplido con todos y cada uno de los requisitos de la usucapión en cuanto a su antigüedad decenal, continuidad, pacificidad, publicidad y *animus domini*; en ese sentido, puede decirse que el pleno jurisdiccional de 2016 no reconoció que la usucapión tenga efectos retroactivos, pues si la usucapión no se consumó antes de la prohibición legal, simple y llanamente no hay usucapión.

En virtud de la Ley 31145 no solo se está reconociendo la automaticidad de los efectos de la usucapión sino además se le está atribuyendo un efecto retroactivo, por cuanto la ley toma como punto de referencia para que la usucapión desencadene su eficacia respecto de la usucapión de predios rústicos que son de dominio privado del Estado que la posesión haya iniciado antes de la prohibición legal (25 de noviembre de 2010),

lo que implica reconocer que la consumación de la usucapión sobre predios rústicos estatales puede acontecer dentro del período de vigencia de la ley prohibitiva, pero eso sería irrelevante, porque se interpreta que para su eficacia lo que tiene que haber acontecido antes de la Ley 29618 es solo el comienzo de la posesión conducente a la usucapión, mas no la consumación de la misma, esto presupone que se admite que la usucapión surte efectos no desde el momento en que se consuma el cumplimiento de sus requisitos, sino desde cuando se inició la posesión *ad usucapionem*.

Por ejemplo, si algún usucapiente de un predio rústico de propiedad estatal inició su posesión el 24 de noviembre de 2010, es decir, un día antes de la prohibición de la Ley 29618 y ha conservado esa posesión hasta la actualidad en que se ha promulgado la Ley 31145, cumpliendo los requisitos que se señalan en el artículo 6 de esta ley -a) destinación íntegra a la actividad agropecuaria y b) posesión pública, pacífica y continua-; está facultado para solicitar ante el Gobierno Regional competente que se regularice la situación jurídica preexistente, o sea su situación de propietario en virtud de la usucapión no declarada aún; es decir, la Ley 31145 ha reconocido que la declaración de la usucapión tiene efectos retroactivos, pues su eficacia depende del momento inicial de la posesión *ad usucapionem*, se entiende que los efectos de la usucapión que se ha consumado recién en la época de vigencia de la Ley 29618, conforme a lo enunciado en el artículo 6 de la Ley 31145 del 26 de marzo de 2021, se retrotrae al 24 de noviembre de 2010, momento en que inició la posesión el usucapiente de nuestro ejemplo, cuando no estuvo prohibido adquirir por usucapión bienes de

dominio privado estatal por tanto, se reconoce que la usucapión tiene efectos retroactivos.

Véase entonces, que la mirada del legislador a partir de la Ley 31145 se encamina con mayor decisión hacia el establecimiento de la premisa según la cual para que la usucapión surta efectos, sea oponible, prevalezca, incluso contra los efectos de una ley prohibitiva como la Ley 29618, lo que se necesita ni siquiera es que se demuestre el cumplimiento de sus requisitos en la época previa a la prohibición legal, sino que basta con la comprobación del inicio de la posesión previo a su vigencia, esto último puede ser sometido a discusión en el ámbito doctrinario, pero de lo que no quepa duda, conforme a las otras razones antedichas, es que esta ley apenas promulgada, descarta por completo que sea indispensable contar con una sentencia o cualquier otro título que declare la situación de propiedad en virtud de la usucapión para que ésta sea oponible *erga omnes*.

2.2.8. La usucapión no declarada puede hacerse valer contra la reivindicación como excepción sustantiva (Anteproyecto de Reforma del Código Civil de 1984)

En el último Anteproyecto de Reforma se está proponiendo hacer una importante modificación al artículo 927 en lo relativo a los mecanismos de tutela de la propiedad, enunciando que la prescripción adquisitiva se pueda oponer en vía de acción o de

excepción (GRUPO DE TRABAJO DE REVISIÓN Y MEJORA DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984, 2019, p. 177).

En la exposición de motivos, se explica lo siguiente:

[S]e propone la imprescriptibilidad, además de la acción reivindicatoria, de cualquier otro mecanismo de tutela del derecho de propiedad. Con la propuesta de modificación también se pretende aclarar la relación entre la acción reivindicatoria y la prescripción adquisitiva para evitar pronunciamientos judiciales que dispongan que quien ha adquirido un bien por prescripción no puede oponerse a la acción reivindicatoria u otra pretensión de tutela de la propiedad en el mismo proceso judicial, sino que debe iniciar su propio proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio. Finalmente se reafirma la función de la prescripción adquisitiva como medio de defensa de la propiedad (GRUPO DE TRABAJO DE REVISIÓN Y MEJORA DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984, 2019, p. 177 Y 178).

Así se superaría la tantas veces negada posibilidad que tiene el usucapiente de defenderse contra las pretensiones reales que se implementen en su contra -subráyese que el texto legal no se limita a la reivindicación, sino alude a “cualquier otro medio de tutela de la propiedad”-oponiendo la usucapición en la contestación de la demanda, porque supuestamente se suele decir esto rebasa la controversia de la reivindicación; con la modificación propuesta se piensa implementar a la usucapición como una excepción sustantiva que se haría valer, precisamente, a la hora de contestar la

demanda, dejando positivizado que no sería indispensable exhibir la sentencia que haya previamente declarado propietario al usucapiente.

No habría que pasar por alto que la nueva visión de los codificadores, resucita una noción que existe desde antiguo, la historia nos informa que en el Código Civil de 1852 se reguló esta excepción, incluso era la única forma de hacer valer la usucapión la cual no se podía plantear como acción (ROMERO, 1950, p. 169), fruto de la influencia del Código de Napoleón y de las institutas de Gayo.

2.2.9. Según la contundente postura de la doctrina mayoritaria: la usucapión surte efectos de forma automática

Para la doctrina alemana la usucapión opera automáticamente con el cumplimiento de sus requisitos (WESTERMANN, *et al*, 2007, p. 706.), la doctrina italiana esclarece que la usucapión surte efectos por imperio de la ley al momento del cumplimiento de sus requisitos sin que fuese indispensable la sentencia que declare el derecho, que incluso sin ella se puede hacer valer como excepción

La doctrina nacional en su mayoría entiende llanamente que la usucapión es automática independientemente se la sentencia que declara el derecho, tanto aquella que se desarrolló en la época del Código Civil de 1936, la misma que consideraba facultativo iniciar el proceso correspondiente y que la sentencia importaba para que el derecho

adquirido se inscriba en el Registro, pero no para constituir el derecho (ROMERO, 1950, p. 169).

Igualmente pensaba Jorge Eugenio Castañeda (1965, p. 345.) y Maisch Von Humboldt, esta última precisó que los efectos de la sentencia declarativa de la usucapión se desencadenaban de forma retroactiva mas no desde la fecha de emisión (1980, p. 63).

En la doctrina de nuestra época, Gonzales Barrón sostiene también que procurar la formalización del derecho es algo que queda en manos del usucapiente, sin perjuicio de ellos la se es propietario con el cumplimiento de los requisitos (2010, p. 411), por su parte Lama More, es de la idea que la usucapión se puede confrontarse a la acción reivindicatoria sin que requiera para ello de sentencia (2008, p. 32).

Asimismo, Avendaño Arana subraya que la sentencia no indispensable para que surta efectos la usucapión, motivo por el cual, en nuestro sistema civil, incluso los notarios son competentes para declarar la usucapión que constaten en la realidad (2012, p. 20.), tan igual como considera Nerio Gonzales Linares (2012, pp. 500-507).

Incluso, la doctrina procesalista asume esta perspectiva, pero para plantear que se incorpore en el Código Procesal Civil como una nueva forma de excepción procesal la posibilidad de oponer la usucapión contra la reivindicación (LEDESMA, 2012, p. 308). Propuesta que no compartimos, porque sería insuficiente el marco incidental de una

excepción procesal donde se decida si se ha consumado o no la usucapión, además de ser una propuesta cuya viabilidad depende de una remota posibilidad de reforma legislativa; pero con la que sí coincidimos en cuanto se mira la automaticidad de los efectos de la usucapión.

Subcapítulo II

La doble inmatriculación como justificante de la usucapión del propietario inscrito

1. La inmatriculación no garantiza el derecho de propiedad del inmatriculante

Según una archiconocida doctrina la inmatriculación es el acto de acceso del predio al Registro, el punto de partida de la historia jurídica registral del predio (DIEZ & GULLÓN, 2002, p. 123). Desde un punto de vista teórico, inmatriculación y primera inscripción de dominio son cosas distintas, uno es la apertura de la partida donde aparece inscrito un bien, mientras que la primera inscripción de dominio es la anotación de titularidad del bien inmatriculado, sin embargo, en nuestro sistema registral ambos se hacen de forma simultánea. En efecto, la inmatriculación en ese sentido implica una declaración sumaria de propiedad que trae consigo efectos de legitimación procesal (GONZALES BARRÓN, 2009, p. 39).

La inmatriculación no comprueba irrefutablemente la real identificación del bien como tampoco de la pertenencia del derecho de propiedad inscrito, puesto que se trata solamente de una situación de apariencia a fin de dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, debemos ser conscientes de que no existe una garantía de plena coincidencia ni de verdad respecto de lo que aparece en el registro.

En efecto, con toda naturalidad hemos de esperar que la inmatriculación pueda no reflejar la realidad del bien (área, linderos, ubicación, etc.) ni del derecho de propiedad que recae sobre el bien, sobre todo en sistemas inmobiliarios como el nuestro donde se han inscrito

predios sin planos y carecemos de un sistema catastral total y actualizado, es decir, es perfectamente posible, de hecho así pasa con frecuencia, que se inmatricule a quien no es el dueño del bien, porque quizá existe otro sujeto inmatriculado con anticipación pero cuya existencia el sistema catastral no es capaz de detectar e informar al segundo inmatriculante.

Dada la tangible posibilidad de discrepancia entre lo inmatriculado y lo real, es razonable distinguir el acto de inmatriculación que publicita una situación de propiedad, del derecho de propiedad en sí mismo considerado y que lo uno no necesariamente prueba lo otro, por lo que en cuanto a la prueba de la propiedad de los bienes inscritos, *a priori*, no se debe renunciar a lograrla válidamente por medio de criterios extra registrales, porque son estos los que determinan la constitución de la propiedad.

En el Registro de Propiedad Inmueble por cada bien debería abrirse una sola partida autónoma, a través de la inmatriculación, de modo que la exclusividad que caracteriza la médula del derecho de propiedad debería extenderse también a la publicidad del derecho en el registro y si el registro atenta contra la exclusividad del derecho de propiedad, entonces, la publicidad registral no será capaz de darnos un escape a este problema con el solo dato de quién inscribió primero su derecho, como ordinariamente acontece.

2. La doble inmatriculación (o duplicidad de partidas) disipa la oponibilidad de la publicidad registral.

Ciertamente, la doble inmatriculación constituye la mayor irracionalidad de la publicidad registral, en este escenario no se le puede seguir fiando la oponibilidad de los derechos a la publicidad y a los principios registrales; sin embargo, la jurisprudencia sigue aplicándola a pesar de aquella grave patología.

No se avizora en el horizonte el día en que coincidan absolutamente, como lo cóncavo con lo convexo, la realidad del derecho de propiedad de los bienes con el registro, de modo que aspirar al arribo de ese momento como la más óptima solución al estado patológico de la doble inmatriculación es en realidad renunciar a pensar en la forma efectiva de cómo solucionar las negativas consecuencias de la doble inmatriculación en el sistema de propiedad inmobiliaria.

En efecto, la doctrina española ha enfatizado en cuanto a la doble inmatriculación su alta frecuencia (GORDILLO, 2010, p. 436); además de eso, su gravedad (DIEZ & GULLÓN, 2002, p. 361), debido a que esta patología es provocada por el mismo sistema registral incapaz de detectar la existencia de inmatriculaciones previas (GARCÍA, 1999, p. 456.).

La doble inmatriculación exige a la razón indagar quién es el real propietario dejando de lado los datos que aparecen en el registro, porque en estas circunstancias el registro es inidóneo para ser el factor decisivo de la oponibilidad de los derechos contrapuestos, pues

si los dos contendores están inscritos, es ilógico argumentar a favor de uno u otro la aplicación de los principios registrales, porque formalmente ambos deberían ser protegidos y ninguno debería sufrir consecuencias adversas en virtud de la aplicación de esos principios, razonablemente la eficacia de los principios registrales queda lógicamente cercenada.

En estas circunstancias lo que menos relevancia jurídica tiene es saber quién se inmatriculó primero, porque quizá el que tenga la partida más reciente sea quien debe prevalecer por haberse situado en la posición de propietario por efecto de la usucapión, si la doble inmatriculación diluye los principios registrales, entonces el único propietario podría ser quien reúne las condiciones de la usucapión aunque esté inscrito su título en la partida más reciente, mas no así quien tiene su derecho inscrito en la partida más antigua que solo aparenta ser el titular pero en realidad ha perdido su derecho por efecto de la usucapión del otro.

La función del registro de ser el guardián de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario declina en los casos de doble inmatriculación, el registro queda reducido a una frágil apariencia que debe romperse por la realidad de la usucapión, o en su defecto, si esta no se ha consumado a favor de ninguno de los contendores debe indagarse quién adquirió primero el derecho, es decir, quién tiene el título de propiedad más antiguo, el registro se queda sin voz ni voto para decidir quién tiene el derecho oponible, deja de ser esa muralla que determina la oponibilidad de lo inscrito, precisamente porque no hay un solo inscrito para

ser elegido como el vencedor sino hay dos propietarios en la misma condición de inscritos en su respectiva partida.

3. ¿Cómo se deben solucionar los conflictos de propiedad provocados por la doble inmatriculación?

Para Mejorada Chauca la doble inmatriculación es uno de los supuestos más críticos del conflicto de títulos que acarrea desconcierto y dudas sobre quién es el verdadero dueño de un bien (2014, p. 98), dicho autor es del parecer que debe inaplicarse el principio de buena fe registral porque ninguno podría ampararse en el desconocimiento de la partida del adversario y ambos alegarían la buena fe, aconseja entonces examinar cada título para verificar su validez, eficacia, legitimación del otorgante (2019).

Esta doctrina reconoce que la forma más segura de proteger realmente el derecho de propiedad que se inscribe es verificando que quien aparece en el registro como titular cumpla con los requisitos de la usucapión (MEJORADA, 2014). Gonzales Barrón también la considera especialmente a la usucapión como una de las salidas a la incerteza que arraiga la doble inmatriculación (2009, p. 48), que también debe analizarse la antigüedad de los títulos, la legitimidad del tracto sucesivo y confrontando los títulos débiles y los fuertes, pero en ningún caso trasciende la antigüedad de las inscripciones, debido a que la doble inmatriculación anula todo efecto del registro (GONZALES BARRÓN, 2016, p. 472).

En el mismo sentido, Pasco Arauco, comparte la perspectiva de que ante la doble inmatriculación corresponde que las inscripciones registrales sean neutralizadas,

solucionando el caso conforme a la validez de los títulos, la usucapión y la validez del tracto sucesivo (2017, p. 283).

El desfase entre catastro y registro reclama que el conflicto de títulos doblemente inmatriculados no se resuelva con los principios registrales, sino como si se tratase de títulos no inscritos, el análisis judicial debe sobrepasar el solo dato de las fechas de inmatriculación que en estas circunstancias no dicen nada sustantivo, debe indagarse en la descripción de los predios que aparece en los títulos, su facción misma, la legitimidad de los otorgantes, su data, para esclarecer la oponibilidad de los títulos *per se*, en cuanto lo que figura estipulado en ellos, y por supuesto en la usucapión si hubiese operado a favor de alguno de los contendores, circunstancia que sobrepasa el superficial análisis de los títulos contrapuestos, siendo nulo en ambos casos el rol de los principios registrales en el análisis judicial, precisamente porque hay una duplicidad de partidas.

Ciertamente, el predio inscrito no puede sembrarnos dudas en cuanto a su apariencia, pues un predio descrito de forma deficiente equivale a un predio no inscrito (GUERRA, 2014, p. 340). Incluso, de darse el caso, como apuntan bien las doctrinas citadas precedentemente, en esta búsqueda del “real propietario” llegado a determinado punto, deben hacerse a un lado los títulos, si es que acaso se hubiese configurado la consecución del dominio en virtud de la usucapión a favor de alguno de los contendores que tienen sus títulos inscritos en partidas duplicadas.

4. La doble inmatriculación justifica la usucapión del propietario inscrito

En general, la cuestión referida a la posibilidad de que el propietario pueda valerse de la usucapión apriorísticamente ha sido vista con cierto halo negacionista, no obstante, la praxis nos exige profundizar en esta cuestión. En este estudio se plantea un enfoque que valida esta posibilidad en torno a una situación más concreta en la que el usucapiante no solo tiene título de propiedad, sino que además ese título se inscribió en el registro, pero se encuentra sumergido en una doble inmatriculación, planteando la hipótesis de que en este contexto la usucapión soluciona el problema de raíz.

Es conveniente precisar que la posibilidad de que quien tiene título de propiedad pueda valerse de la usucapión ha sido jurisprudencialmente reconocida. Así puede verse en la CASACIÓN N.º 3247-2014-JUNÍN, que en este caso la sentencia de segunda instancia declaró improcedente la demanda en razón de que el demandante tenía un contrato privado mediante el cual compró el bien, considerando que entonces no correspondía demandar la usucapión sino más bien solicitar el otorgamiento de la respectiva escritura pública.

La Corte Suprema anuló la sentencia de vista porque si el propietario tiene un título ineficaz que acredite la adquisición del derecho está habilitado para emplear la usucapión, en ese caso, el juez debe analizar si el pretensor cumple con los requisitos de ley.

En este mismo sentido, en la CASACIÓN N.º 4753-2016 VENTANILLA, considera que no es un obstáculo el título de compraventa para pretender la usucapión, esta tiene la misión de consolidar una situación jurídica vacilante. En efecto, la Corte Suprema ha ido

desarrollando una línea jurisprudencial respecto a esta funcionalidad de la prescripción adquisitiva relacionada con el saneamiento de la propiedad que asume la usucapión cuando sirve para consolidar la situación de quien tenga una compraventa o algún otro negocio o acto jurídico del cual dimane un derecho de propiedad, siempre y cuando, este título no le sea suficiente para que su derecho sea oponible *erga omnes* por ser imperfecto, por haberlo otorgado quien no es el *verus dominus* o por tener deficiencias estructurales que afecten el pleno despliegue de sus efectos en lo atinente a la adquisición de la propiedad y su oponibilidad.

Es cierto que no existe uniformidad en la jurisprudencia, es decir, se han expedido ejecutorias supremas que niegan la posibilidad del propietario de hacer valer a su favor a la usucapión; no obstante, debemos subrayar que por ejemplo en los casos de usucapión corta, lo que hace la jurisprudencia, es reconocer llanamente que la usucapión tiene una función de saneamiento o consolidación del derecho de propiedad respecto de aquellos títulos inoponibles o imperfectos que calzan en el concepto de justo título que especialmente se requiere en esta modalidad de usucapión, llamada también usucapión ordinaria, donde la transmisión del derecho de propiedad la ha efectuado quien no es el *verus dominus* y quien hace las veces de adquirente, a la sazón el poseedor actual, ha procedido de buena fe, es decir ignorando la ausencia de legitimación para contratar del transmitente.

Entonces, una objetiva regla jurisprudencial aplicable a ambos tipos de usucapión puede extraerse de estos pronunciamientos supremos: la usucapión sirve también para consolidar el derecho de propiedad de quien tiene en su poder un título dominical, si es que este por sí

solo no es suficiente para que su titular sea reconocido por el sistema jurídico como el único y exclusivo propietario del bien, es decir, si este título carece de eficacia u oponibilidad.

Por lo demás, la uniformidad jurisprudencial en cuanto a la posibilidad jurídica de la usucapión de quien cuenta con título de propiedad quiere abrirse paso a partir del reciente Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2020 realizado los días 24 y 25 de noviembre de 2020, donde se debatió como cuarto tema el relativo a esta cuestión: ¿es válido, jurídicamente, que quien adquirió un bien inmueble por título privado (incluso del titular registral) como la compraventa, pretenda también la declaración de propiedad mediante la prescripción adquisitiva?.

El tema ha sido objeto de plenos jurisdiccionales discrepantes entre sí. En el Pleno Distrital Civil de La Libertad del año 2011 la mayoría se aprobó a la posición que niega la posibilidad de la usucapión del propietario, en tanto que en el Pleno Regional Civil de Talara del año 2012 por mayoría se aprobó la posición a favor de la referida posibilidad.

Más allá de lo criticable del uso de la categoría de validez insertada en la formulación de la pregunta del Pleno Nacional de 2020, se tiene claro que lo que se aborda es el problema de la procedencia o fundabilidad de la pretensión de usucapión cuando es formulada por quien cuenta un título de propiedad.

En el citado pleno del 2020 se concluyó por mayoría lo siguiente:

Sí es válido, pues la prescripción adquisitiva de dominio, en este caso, tendría la función de consolidar o asegurar el derecho del propietario usucapiente como para acceder a la inscripción registral. Lo que conlleva a afirmar: por un lado, a que no hay prohibición de acumulación de títulos de dominio y, por otro lado, la prescripción garantiza un nuevo título que consolide y asegure la situación del usucapiente. En razón, que la usucapión aparte de ser un modo de adquirir la propiedad, es también un modo de consolidar la propiedad.

Al respecto un sector de la doctrina ha manifestado su conformidad, subrayando que en cuando la judicatura le pone trabas a la usucapión afecta el mercado inmobiliario porque este utiliza a la usucapión como una forma de probar la propiedad (ARATA, 2020, p. 106).

Sin embargo, nótese que el mencionado tema debatido en el Pleno del 2020, así como la respectiva conclusión plenaria se han elaborado sobre un supuesto donde el demandante de la usucapión es un sujeto que tiene un título de propiedad no inscrito que es inidóneo para lograr la inscripción registral por sí solo y que necesita de la prescripción adquisitiva, precisamente, para poder incorporar la propiedad en el registro no en base al título, que es inoponible, sino en virtud de la usucapión, que ha hecho nacer originariamente el derecho de propiedad al margen del título preexistente, en todo caso, la compraventa servirá como prueba del *animus domini* y quizá del inicio del decurso posesorio, pero no como fuente del derecho *per se*.

En el enfoque desarrollado en el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil 2020 no aparece por ninguna parte aquel sujeto que tuviese su título ya inscrito, que es quien pensamos en el desarrollo de nuestra tesis, quien igualmente que aquel otro que no tiene su título inscrito, precisa de la usucapión para consolidar su derecho de propiedad porque el sistema registral ha creado otra partida donde otro sujeto aparece con derecho de propiedad inscrito sobre ese mismo bien.

Esta omisión del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil de 2020 ha acontecido a pesar de que los conflictos de titularidades provocados en nuestro sistema registral inmobiliario como corolario de la doble inmatriculación (duplicidad de partidas) es tan usual en la jurisprudencia.

Entonces, el Pleno Jurisdiccional del 2020 no ha respondido a la pregunta ¿puede el propietario inscrito invocar la usucapión?, nosotros creemos que sí, justamente para poder remediar esa patología de la doble inmatriculación que hace imprescindible recurrir a la usucapión, no para acceder al registro, porque irónicamente el título del usucapiente está inscrito, sino para cancelar el asiento de propiedad del otro que figura también con derecho inscrito sobre el mismo bien, pero en una partida diferente, la misma que debe ser cerrada luego de haberse cancelado el asiento de propiedad que consta en la partida duplicada; así solucionar idóneamente esa grave patología de la doble inmatriculación.

Ante una doble inmatriculación, somos de la idea de que antes de preocuparnos por saber a qué título favorece el principio “*prior tempore potior iure*” viendo las fechas del calendario

para fijar cuándo acontecieron las respectivas inmatriculaciones o inscripciones-o mejor dicho cuándo se presentaron los títulos ante el registro-, e incluso antes de ver la antigüedad de los títulos mismos aisladamente de su acceso a la publicidad registral; debería evaluarse si ha operado la usucapión a favor de alguno de los contrincantes; pues si esto es así, dados los efectos cancelatorios de la usucapión, en realidad no habría un auténtico conflicto de titularidades; luego, descartada la usucapión, recién correspondería aplicar aquella regla cronológica para definir, ahora sí, el comprobado conflicto de títulos. Y en todo caso, al usucapiente que tiene un título de propiedad sobre un bien doblemente inmatriculado debe reconocérsele sin ambages su derecho de invocar la usucapión.

Criticamos ese razonamiento judicial que aparece cuando se trata de conflictos de propiedad provocados por una doble inmatriculación, que casi por inercia se inclina a favorecer al que tiene la inmatriculación más antigua, en todo caso queremos esbozar algunos argumentos para que se conciba a la usucapión como solución idónea a esta patología registral, más concretamente, creemos que la verificación de la usucapión ha de ser entendida como la primera regla de solución en los casos de doble inmatriculación.

El análisis de la usucapión siempre debería ser previo a la averiguación de la sola antigüedad de la inmatriculación y debe entenderse que un efecto de la usucapión es la cancelación del asiento de propiedad que consta en la partida duplicada, procediéndose luego al cierre de la misma, puesto que la corroboración de la doble inmatriculación justifica la usucapión del propietario inscrito para colmar de certidumbre la incerteza que ilógicamente le concede el registro en estas peculiares circunstancias.

Subcapítulo III

La usucapión como solución a la doble inmatriculación

1. La aplicación de la usucapión en el mejor derecho de propiedad

1.1. El mejor derecho de propiedad

1.1.1. Concepto

La doctrina italiana considera que el propietario tiene la posibilidad de ejercitar la acción de declaración de certeza (positiva) de su derecho para remediar la negación o discusión que haga otro del derecho de aquel sin que haya de por medio una privación de la posesión, lo que solicita es que judicialmente se afirme que una cosa cierta le pertenece, debiendo demostrar su derecho y la carencia de derecho en el emplazado (MESSINEO, 1971, p. 365).

Según nuestra doctrina, lo que se consigue con la acción declarativa de dominio es una sentencia de mero reconocimiento mas no una sentencia condenatoria, luego de comprobar el derecho del pretensor en la denominada equívocamente “mejor derecho de propiedad”(GONZÁLES BARRÓN, 2013, pp. 1412-1417), donde se esclarece quién es el verdadero y único dueño (*verus dominus*) (RAMÍREZ, 2011, p. 19).

La Corte Suprema la ha definido como:

[A] quella pretensión de naturaleza real que busca se le reconozca al actor como el verdadero o mejor propietario de un bien contra la persona que se opone a reconocer dicha condición, y busca que se le declare como propietario del referido bien con exclusión de cada otra persona que alegue tener el mismo derecho. Asimismo, el mejor derecho de propiedad es discutido en un proceso en el cual se confrontan títulos contradictorios sobre el mismo bien, los mismos que servirán para determinar el derecho de propiedad de las partes, esto es, el derecho preferente de propiedad sobre otro (Casación N.º 4815-2018 Lima) .

Nótese la utilización del todo inconveniente y antitécnico de la noción “mejor propietario” que se alinea con la usada —y también inadecuada— denominación de “mejor derecho de propiedad”, sin duda, es sumamente aconsejable en su lugar llamarle declaración de certeza del derecho de propiedad como lo hace la doctrina italiana o acción declarativa de dominio como lo ha hecho la doctrina española, no obstante, no podemos ocultar que la plausible legitimidad de su erróneo pero acostumbrado uso en nuestra cultura jurídica hace improbable su sustitución o eliminación del léxico jurídico, por lo que finalmente debemos asumir como equivalentes todas estas formas de llamar al mecanismo de tutela que tiene por objeto finiquitar los conflictos de titularidades, que como se dice en la citada definición “sirve para determinar el derecho preferente de propiedad”.

Con estilo tautológico y poniendo en el centro del análisis un artículo que, ciertamente, es el menos pertinente —2016 del CC— y otro que no es el único que ha de aplicarse al conflicto de titularidades —2022 del CC—, se ha dicho también que “la presente acción de Mejor Derecho de Propiedad persigue la declaración judicial del mejor derecho de dominio, luego de confrontados títulos contradictorios sobre el mismo bien, que van a determinar el derecho de propiedad, esto es, la declaración de un derecho preferente de propiedad sobre otro, teniendo presente la regla del artículo 2016 del Código Civil, concordante con el artículo 2022 del mismo cuerpo legal” (Casación N.º 473-2017 Lima Norte).

Más allá de aquel vituperado, pero legitimado por la costumbre *nomen iuris* y de aquellas imprecisas referencias a las reglas aplicables, la jurisprudencia ha dicho bien que el Mejor Derecho de Propiedad supone la existencia de dos derechos sobre un mismo bien, los mismos que se sustentan en títulos y documentos de los cuales solo uno determinará el mejor derecho por antigüedad, rango o inscripción registral (Casación N.º 1063-2017 Lambayeque).

En fin, puede definirse a este mecanismo de tutela dominical como la pretensión real que concede al propietario la declaración de certeza de su derecho respecto de un bien que no solo le pertenece, sino que además tiene en su poder, mediante ella se logra el reconocimiento jurisdiccional de que es el *verus dominus*, destinada a comprobar que su título de propiedad es oponible *erga omnes*, y que es particularmente oponible frente al demandado quien, anómalamente, tiene un

título dominical sobre el mismo bien, no obstante, es un propietario aparente, porque de su título nace un derecho inoponible al pretensor del mejor derecho (declaración de certeza) de propiedad.

1.1.2. Rasgos esenciales

Puede ocurrir que el propietario, sin dejar de ser poseedor, sea inquietado en su titularidad, o tenga el temor fundado de serlo por quien se jacta de ser dueño de la cosa, en esas circunstancias el propietario puede ejercitar una acción dirigida a la demostración judicial de sus títulos y la consistencia de su derecho, solicitando una declaración con eficacia *erga omnes* (LACRUZ, 2008. p. 304.).

En la acción declarativa de dominio no se persigue la condena del opositor a la restitución del bien sino que se declare judicialmente la existencia de una determinada relación de pertenencia que ha sido puesta en duda o ha sido puesta en discusión; no está consagrada a una satisfacción coercitiva del derecho sino a su aclaración (ALBALADEJO, 2002, p. 332.).

Según la Corte Suprema la pretensión de mejor derecho de propiedad se fundamenta en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado y en el artículo 923 del Código Civil; la propiedad se desarrolla de manera plena si es que 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 y al igual que la reivindicación es imprescriptible (Casación N.º 2689-2009 Callao).

Por otro lado, se ha explicado que:

[C]uando el dominio de uno o más bienes es reclamado por dos o más titulares, estamos frente a un conflicto que se circunscribe a saber quién de ellos tiene el mejor derecho de propiedad. Al respecto, nuestra Corte Suprema de Justicia ha sostenido que se da la pretensión de mejor derecho de propiedad cuando un mismo bien es reclamado por dos o más titulares, pero para que ello se dé en propiedad, el origen de cada uno de los títulos en discusión debe estar cabalmente establecido, por un tracto sucesivo adecuado, pues de no existir el tracto sucesivo no se acredita el mejor derecho de propiedad y por tanto no puede haber concurso alguno, que es la base fáctica para hablar de un Mejor Derecho de Propiedad (Casación N.º 473-2017 Lima Norte).

Destáquese entonces, que la pretensión de declaración de certeza del derecho (mejor derecho) de propiedad, está consagrada a tutelar la propiedad frente al puro conflicto de titularidades sin desposesión, susceptible de ser solucionado bajo las mismas reglas que al respecto se aplicarían en la reivindicación cuando se requiera además de recuperar el bien zanjar una disputa respecto de la pertenencia; el razonamiento es el mismo, salvo que en la declarativa de dominio (mejor derecho de propiedad) no debe decidirse sobre la desocupación del bien, porque es el mismo demandante

quien tiene el control material y efectivo de la cosa, solo su derecho de propiedad ha sido puesto en duda por un tercero que sin tener la posesión se reputa dueño del bien.

En cambio, si se cuenta con título dominical oponible, pero la exclusividad, no solo en lo que atañe a la titularidad sino también respecto del ejercicio exclusivo del derecho, la ha quebrantado un tercero que se ha apoderado del bien arrogándose también titularidad, el mejor derecho de propiedad no es el remedio idóneo, sino la pretensión reivindicatoria, dentro de la cual se dilucidará la contienda de títulos para restablecer la unicidad en la titularidad, y a la par, se verá satisfecho también el interés en la recuperación del bien reclamado para recomponer el monopolio en el ejercicio del derecho de propiedad.

En el supuesto fáctico cubierto por el mejor derecho de propiedad, el titular de la propiedad tiene el bien en su poder, en frente se ubica un titular aparente que se proclama como el propietario de ese mismo bien, negando la titularidad de su oponente; contrario es el supuesto fáctico cubierto por la reivindicación donde el titular de la propiedad privado de la posesión se enfrenta con quien tiene el bien en su poder, sea de facto o con un título inoponible.

Es inocultable la diferencia entre los supuestos fácticos que configuran a ambos remedios, si nos hallamos en el primero es inadecuado recurrir a la reivindicación, si lo único que se necesita solucionar es un puro conflicto de titularidades sin desposesión, lo idóneo en este caso es pedir la declaración de certeza de la

propiedad; además, es antinatural —en sentido jurídico—, si estamos en el segundo supuesto fáctico pretender la recuperación de la posesión mediante la mencionada pretensión, lo genuino en este escenario fáctico es plantear la reivindicación.

Una doctrina inspirándose, según declara, en una salida que piensa en la justicia y no en el respeto de formalismos, opina que cuando el actor que tiene la posesión demanda por reivindicación esto implica en la práctica que está acumulando dos pretensiones jurídicas (declaración + condena), pero solo se comprueba lo primero por tanto el juez se encuentra perfectamente facultado para desdoblar las pretensiones, por lo que corresponde amparar parcialmente la demanda en el extremo de probada la propiedad del actor, e infundada en cuanto a la puesta en posesión (GONZÁLES BARRÓN, 2013, p. 1427).

Parecer que no compartimos, por las razones expresadas antes, si el demandante tiene el bien en su poder, claramente, carece de interés para obrar respecto de la pretensión reivindicatoria; si se admite aquella propuesta se estaría borrando la frontera que separa los supuestos fácticos de cada uno de los remedios reales estudiados, no debe soslayarse que si solo se requiere finiquitar la incertidumbre en torno a la titularidad del bien, es impropio recurrir a la reivindicación, debe pedirse sola y autónomamente el mejor derecho de propiedad; es inviable o cuando menos azarosa, esa apuesta por pedir la reivindicación esperanzados en que el juez desdoble la pretensión y declare solo el mejor derecho de propiedad e infundada la desocupación.

Por el contrario, prosigue la citada doctrina, si el actor demanda erróneamente mejor derecho de propiedad cuando en realidad también quiere la condena de puesta en posesión a su favor, entonces allí sí el problema no puede solucionarse en el mismo proceso, en efecto, si el demandante solo formula una pretensión (declarativa), entonces el juez solo puede concederle eso, y no puede resolver una cuestión no demandada o extra petita, como la condena, por tal motivo, el actor deberá plantear un segundo proceso para lograr la puesta en posesión del bien, en lo que sin duda tendrá éxito, pues ya goza de una sentencia firme que le reconoce la propiedad, por lo que solo quedará hacer efectivo el ejercicio del derecho (GONZÁLES BARRÓN, 2013, p. 1427).

Ciertamente, si se solicita la declaración de certeza de la propiedad el juez no debe ordenar la entrega del bien porque ese es un aspecto absolutamente extraño a tal pretensión, pero a nuestro juicio la hipótesis planteada es contradictoria y confunde otra vez los supuestos fácticos de los remedios involucrados, dado que, si el primer requisito de la pretensión solicitada es que el propietario esté en posesión, parece altamente improbable que en esa circunstancia a la vez tenga interés por recuperar el bien, en todo caso, si el propietario ha sido privado de la posesión no se verifica este elemental requisito, por lo que la demanda debería desestimarse; sin duda, configurado este supuesto fáctico el remedio es la reivindicación y dentro de ella pedir el la declaración de certeza de la propiedad, mas no formular esta como pretensión autónoma.

Si como hemos dicho, son distintos los supuestos fácticos de cada una de estas pretensiones reales, discrepamos de aquella doctrina que concibe que ambas pueden utilizarse de forma alternativa o intercambiable (GONZÁLES BARRÓN, 2013, p. 1427) , pues lo correcto es considerar o se plantea el mejor derecho de propiedad si se cumplen los requisitos que exige el supuesto fáctico del puro conflicto de titularidades sin desposesión o, a la inversa, se plantea la reivindicación si se da el supuesto fáctico del conflicto de titularidades con desposesión, llevando dentro de sí, implícitamente o como sugerimos pidiéndose expresamente, la declaración de certeza de la propiedad.

La Corte Suprema ha dejado sentado que el registro no tiene el rol de ser constitutivo de la propiedad, no obstante, en los casos de conflicto de títulos son especialmente aplicables las normas de prioridad registral, oponibilidad de derechos reales, buena fe pública registral y las que regulan la concurrencia de acreedores (Casación N.º 1035-2002 Callao).

En efecto, como explica ALVAREZ CAPEROCHIPÍ, el registro no crea los derechos, pero es un medio de preferencia que hace que los títulos que no están inscritos sean inoponibles a aquellos que han sido cobijados por la publicidad registral, sin embargo el registro no garantiza la titularidad de quien transmite ni la eficacia del título inscrito, solo hace que se presuma la propiedad (ÁLVAREZ, 2010, p. 570.).

Ahora bien, si quien aparece como propietario inscrito, al mismo tiempo ejerce una posesión *ad usucapionem*, en este caso, sí se garantiza la propiedad, no gracias a la publicidad registral sino como consecuencia de la usucapión, la seguridad jurídica en cuanto a la propiedad es total en virtud de la usucapión que confirma lo que revela el registro, pues en este caso la información registral no da lugar a una presunción o una apariencia, se trata de una situación auténtica, real en todo el cabal sentido de la expresión, respecto al derecho de propiedad de un determinado bien inscrito, por ello, en medio de una doble inmatriculación, con mayor razón es la usucapión quien ha de decirnos quién es el *verus dominus*, mas no la inmatriculación más añeja.

Cabe subrayar que ordinariamente la oponibilidad que confiere la publicidad registral no otorga prevalencia a situaciones que no provengan de la buena fe, naturalmente, prevalecerá el título inscrito contrapuesto al título que no lo está, solo si el adquirente del derecho inscrito ignoraba —de darse estas circunstancias concretas— de la existencia de otra persona que fuese el *verus dominus*. Únicamente se compulsará si el título ofrecido por el demandante es suficiente para el mejor derecho de propiedad o si no lo es, debiendo ampararse o desestimarse la demanda, según sea el caso, sin que sea indispensable adentrarse a la cuestión referida a la validez o eficacia del título en sí mismo.

Efectivamente, el examen de la inscripción registral dentro del mejor derecho de propiedad, sea que exista o no una duplicidad de partidas no apunta a decidir sobre la validez de los títulos contrapuestos sino a su oponibilidad, su preminencia respecto de los títulos no inscritos o entre los títulos doblemente inmatriculados.

Conviene recordar una jurisprudencia donde se conoció un caso de mejor derecho de propiedad en el que la demandante adquirió el bien objeto de litigio por prescripción adquisitiva notarial, este formaba parte de un predio de mayor extensión y como no se había efectuado la subdivisión no se inscribió la respectiva escritura pública en el registro. Por otro lado, la Municipalidad Metropolitana de Lima, propietaria inscrita del predio de mayor extensión, autorizó un aporte de capital en bienes -entre los cuales estaba el bien usucapido por los demandantes- a favor de la Caja Municipal de Crédito Popular de Lima S.A., este acto traslativo sí se inscribió en el registro (Casación N.º 3214-2018 Lima).

En este caso, razona la máxima instancia que la seguridad jurídica en la circulación de los bienes, que se justifica en la doctrina de protección de la apariencia, no es tan sólida si quien inscribió el derecho no actuó de buena fe y perjudicando a quien es propietario sin derecho inscrito. La inscripción declarativa (protección del inscrito frente al no inscrito) es una hipótesis excepcional, pues implicaría la derogación de la regla consensual prevista en el artículo 949º. En tal sentido, la tutela que otorga el registro no puede beneficiar a quienes hayan actuado con mala fe; la inscripción registral no sana el acto jurídico si este se encuentra afectado de nulidad, ni cobertura a quienes hayan adquirido quebrando el principio de la buena fe (Casación N.º 3214-2018 Lima).

Finalmente concluye la Corte que los demandados han actuado de mala fe porque encontrándose aun en trámite el proceso de nulidad de la prescripción adquisitiva

notarial, cuya demanda estaba anotada en el registro, se autorizó la transferencia del bien materia de litis de lo cual se infiere que como las inscripciones registrales son de conocimiento público, entonces la adquirente tenía pleno conocimiento de que se venía discutiendo la propiedad del referido bien y cuestionando la validez de la escritura pública mediante la cual la demandante fue declarada propietaria por prescripción adquisitiva notarial. Es decir, la adquirente en todo momento supo que compraba un bien que no le pertenecía a su transferente sino a unos usucapientes no inscritos notarialmente declarados, por tal razón, no le asiste la preferencia que ordinariamente concede el registro a los títulos inscritos (Casación N.º 3214-2018 Lima).

El solo dato de la inscripción no debe inclinar la balanza a favor del contendiente con derecho inscrito, su título será investido de la oponibilidad que concede la publicidad registral únicamente si ha obrado de buena fe, es decir, si ha adquirido ignorando que en realidad su transferente, quien aparece como propietario inscrito con facultades para disponer, no es el auténtico propietario, solo si ignora o no tiene la posibilidad de conocer que su transferente no goza de la titularidad actual porque existe otro sujeto que cuenta con un título no inscrito sobre el bien que adquirió ha de ser favorecido con el mejor derecho de propiedad.

Lo central en el mejor derecho de propiedad no consiste en el análisis de validez o eficacia de los títulos en conflicto, lo capital es evaluar la oponibilidad de los mismos; ciertamente, la Corte Suprema por ejemplo ha precisado que en su seno no se puede pronunciar sobre la rescisión de la venta del bien ajeno, por cuanto

decisiones de esta naturaleza están fuera de la controversia del mejor derecho de propiedad (Casación N.º 1035-2002 Callao).

Tampoco corresponde al juez del mejor derecho de propiedad pronunciarse por la resolución extrajudicial del contrato que exhibe como título dominical el reconviniente, como pretendía el demandante de un caso, quien denunció ante la Corte Suprema, la infracción de los artículos 1429 y 1430 del Código Civil.

Respecto a este extremo se declaró que el impugnante arguye que la Sala Superior inaplicó los artículos mencionados que prevén mecanismos de resolución dentro del marco de un contrato con prestaciones recíprocas, toda vez que en el caso de autos no existe un mecanismo que prevea resolver lo pactado en caso de incumplimiento de los primeros beneficiarios. Sin embargo, estos hechos no conforman parte de la controversia debatida en primera y segunda instancia, no pudiendo ingresar en sede casatoria supuestos nuevos, además la resolución de contrato competiría a la Municipalidad Provincial del Callao y a la parte demandada, pues entre ellos se ventilará el incumplimiento o no de sus prestaciones, dado que en el mejor derecho de propiedad no puede ventilarse una resolución de contrato y menos ser activada por persona ajena a la mencionada relación contractual (Casación N.º 1035-2002 Callao).

En otro caso, yerra la Corte Suprema, pero solo a nivel terminológico cuando emplea el término “análisis de validez de los títulos”, lo que da la apariencia de estar contradiciendo su constante forma de razonar en el mejor derecho de propiedad,

pero en realidad lo que se indica es que debe llevarse a cabo un análisis de oponibilidad respecto de las cadenas de propietarios donde se originan los títulos opuestos en el debate judicial, lo que ciertamente es afín a la controversia desarrollada en este tipo de casos.

La Corte declara que el análisis respecto de la validez de los títulos en conflicto, es decir, el análisis del tracto sucesivo del cual estos derivaban, resultaba un paso obligatorio (lógicamente necesario), es decir, un punto controvertido implícito, pues solo así sería posible determinar jurídicamente cuál de los dos títulos prevalece por sobre el otro, teniendo en cuenta que el presente es el mejor derecho de propiedad (Casación N.º 2002-2017 Callao).

En rigor, si se analizan diversas cadenas de propietarios respecto de un mismo bien en el mejor derecho de propiedad, como en efecto se debe hacer y se hace para resolver los casos de conflictos de titularidades, no será con el propósito de comprobar la validez de los títulos, porque este no es un proceso de nulidad, si es necesario llevar a cabo ese examen será con la finalidad concreta y bien delimitada de sopesar la oponibilidad de los títulos contrapuestos.

No se puede cuestionar la validez del título del demandado mediante el mejor derecho de propiedad, mucho menos si está inscrito y proviene de un procedimiento administrativo, conforme aparece en una ejecutoria donde se especifica las instancias de mérito no ha efectuado un análisis minucioso respecto de los antecedentes como son la ilegitimidad de los trámites de cancelación de la partida

efectuadas por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, pues conforme a lo ha establecido por la Sala de Vista, ello va dirigido a cuestionar el acto administrativo que por su inadecuada tramitación efectuada por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI conllevó a la inscripción registral a su favor. En efecto lo pretendido es una declaración de nulidad del acto administrativo en mención y con ello entrar al análisis del mejor derecho de propiedad a favor del recurrente.

En efecto, la Corte añade que, conforme a la pretensión contenida en la demanda, el proceso está circunscrito a establecer si debe declararse fundada la demanda de Mejor Derecho de Propiedad mas no a establecer la nulidad del acto jurídico administrativo que generó la inscripción de titularidad a favor de la demandada, con mayor razón, se desestima la demanda porque el derecho real del actor se sustenta en una compraventa que consta en Escritura Pública de fecha quince de octubre de mil novecientas ochenta y seis, pero no se encuentra inscrita registralmente y por el contrario, la primera y única inscripción de dominio figura a favor de los demandados en virtud del mencionado título otorgado por COFOPRI (Casación N.º 570-2016 Ica).

En el mismo sentido, en otro caso se elucidó que los supuestos vicios que se habrían cometido (a decir de los demandados) en el proceso de Título Supletorio interpuesto por el demandante, no son materia de análisis en el presente proceso, más aún cuando se trata de un proceso judicial en la que intervino el representante del Ministerio Público, por lo que no existiendo mandato y decisión judicial alguno que

anule o invalide dicho proceso, este mantiene su validez, vigencia y eficacia; tanto más que el título inscrito de los pretensores fue otorgado con fecha diecisiete de setiembre de mil novecientos ochenta y seis, desde cuyo momento se encontraba en aplicación el Principio de Publicidad prescrita en el artículo 2012 del Código Civil; publicidad que garantiza seguridad, al brindar o permitir que interesados o terceros ajenos, conozcan de su contenido o de los antecedentes del inmueble inscrito, para de acuerdo a ello procedan conforme les convengan y de acuerdo a ley (Casación N.º 1085-2017 Tumbes).

El razonamiento es el mismo si el análisis sobre la certeza del derecho de propiedad se encuentra insertada dentro de la controversia establecida respecto de la pretensión reivindicatoria, al respecto la Corte Suprema ha declarado que no está comprendido dentro de la naturaleza y fines de la reivindicación la simulación de una compraventa, con mayor razón, si no se ha aportado prueba de colusión entre los codemandados con fines de causar perjuicio a la parte demandante (Casación N.º 1675-2017 Lima).

Particular atención merece un caso en el que se declaró improcedente una demanda de mejor derecho de propiedad, en razón de que la Corte Suprema consideró que el demandante no acreditó su título dominical, pero en estricto lo que aconteció es que el demandante presentó un título manifiestamente nulo y es en base a este hecho comprobado que se desestimó la demanda.

En la ejecutoria mencionada se explica que de la valoración de una carta el *ad quem* y *a quo* han colegido que se trataría de una donación, la misma que no cumplió con las formalidades de ley y por ende no surte efectos la misma, por lo cual, no adquirió la propiedad del bien en disputa, y por consiguiente no ostenta título alguno que acredite la propiedad y que se oponga al título de la parte demandada, que tienen la calidad de copropietarios, dado que por la presente demanda la probanza no está destinada a decidir sobre la validez de los títulos de las partes, sino su oponibilidad *erga omnes*, y siendo que la demandante no posee título alguno de propiedad del bien en disputa que pueda oponer al título de los demandados; motivos por los que, el *a quo* y *ad quem* decidieron no amparar la demanda (Casación N.º 3456-2019 La Libertad).

Ciertamente, en este caso vemos con toda nitidez que la Corte reafirma el criterio jurisprudencial según el cual dentro de los propósitos del mejor derecho de propiedad solo cabe declarar la oponibilidad/inoponibilidad, mas no la validez/invalidéz del título del demandante, no obstante pensamos que en este caso concreto el juez pudo proceder de oficio a la declaración de nulidad manifiesta de la donación porque no cumplió con la solemnidad exigida por la ley, en aplicación del artículo 220 del Código Civil; al fin y al cabo, esa fue la *ratio decidendi* de la sentencia aunque no se haya dejado expresa constancia de su aplicación ni se haya declarado la nulidad de la supuesta donación.

En efecto, creemos que en estos casos donde analizar la validez de los títulos ordinariamente es prescindible (como ocurriría en cualquier otro proceso donde la

declaración de nulidad de un determinado acto jurídico no sea parte de la controversia), si se configura un supuesto de nulidad manifiesta respecto de los títulos sopesados, esta patología negocial debe ser examinada y declarada por el juez, previo cumplimiento de los pasos señalados por el IX Pleno Casatorio Civil tendientes a asegurar que previamente se lleve a cabo el correspondiente contradictorio en torno a la posibilidad de la declaración judicial de la nulidad de oficio por tratarse de un vicio manifiesto.

Sumamente interesante resulta también revisar un caso en el que sin declarar la nulidad, se pondera negativamente el título inscrito del demandante bajo el análisis de la Ley N.º 26569, Ley de Privatización de Mercados de Propiedad de los Municipios, donde se concluyó que “la Asociación de Comerciantes del Mercado Central del Callao, nunca fue propietaria, esto es, no adquirió el bien para sí, sino para los actuales conductores de los puestos del mercado, en los términos de la legislación especial, ergo, el demandante no podía adquirir el puesto materia de litigio”(Casación N.º 269-2018 Callao).

En cambio, se reconoce la oponibilidad del título de la demandada quien también tiene su derecho inscrito y se declaró fundada su reconvención en el extremo de que se le declare propietaria (exactamente eso es lo que solicitó la demandada, no reconvino textualmente el mejor derecho de propiedad, pero naturalmente, como esta tiene por objeto la declaración del *verus dominus*, así fue encauzada la pretensión reconvencional); argumenta la Corte Suprema:

SÉTIMO. [...] teniendo en cuenta quienes son los conductores actuales, es que la Municipalidad realizó un empadronamiento de aquellos, en los que se encuentra la parte demandada, F.L.A., en relación al puesto materia del proceso. Por otro lado en el contrato celebrado por la Municipalidad Provincial del Callao y la Asociación se señala que la relación de conductores deberá respetarse invariablemente a excepción de aquellos conductores que no cancelen el valor de su establecimiento dentro del plazo estipulado en el contrato, con cargo a dar cuenta a la Municipalidad Provincial del Callao (el subrayado es nuestro), agregado a ello el reglamento aludido indica que si no se realiza la primera venta a favor del conductor actual, si hubiera próximas ventas, aquellas se realizarán por subasta pública, situaciones que no han sucedido a fin que el ahora demandante pueda adquirir el puesto materia del proceso; por lo tanto lo expuesto por el impugnante debe ser desestimado (Casación N.º 269-2018 Callao).

En este caso la Corte Suprema haciendo un análisis de validez dado un supuesto de nulidad manifiesta, a pesar que no haya expresamente aplicado el artículo 220 del Código Civil, ni haya declarado la invalidez del contrato de compraventa del demandante, determinó que fue jurídicamente imposible (aunque no lo dice en esos términos no queriendo cruzar la raya del análisis de oponibilidad de los títulos) la consecución del derecho de propiedad a favor del demandante porque según una ley

especial (Ley N.º 26569, Ley de Privatización de Mercados de Propiedad de los Municipios) la Asociación de Comerciantes del Mercado Central del Callao (vendedora del demandante) no adquirió para sí la propiedad de los puestos del mercado sino a favor de los conductores empadronados (entre los que figura la demandada).

De modo que, si la asociación vendedora no adquirió la propiedad del bien que vendió, igualmente, el comprador (demandante) no adquirió nada, esta es la más elemental aplicación del *Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet* (Nadie es capaz de traspasar a otro más de los derechos con los que cuenta); además de no haberse cumplido las disposiciones reglamentarias para la venta de los puestos de mercado a favor de terceros. Sin duda, como dijimos antes, nada obsta para que cualquier juez en cualquier causa declare de oficio la nulidad negocial manifiesta conforme al artículo 220 del Código Civil y las reglas del IX Pleno Casatorio, aquí claramente se justificaría cruzar no solo hacia el análisis, como ha hecho la Corte Suprema en la ejecutoria reseñada, sino hasta la declaración de la nulidad del contrato en la sentencia a razón de la nulidad manifiesta del título en cuestión.

En líneas generales, para la jurisprudencia la sentencia del mejor derecho de propiedad implica desconocer el derecho de propiedad de uno de los contendores, aunque no exista razón para invalidar su título con el fin de solucionar el conflicto de intereses suscitado, porque es necesario determinar la prioridad y preferencia de los derechos contrapuestos (Casación N.º 4179-2017 San Martín), pero no es

impensable la declaración de nulidad de oficio de alguno de los títulos compulsados si existiera un supuesto de nulidad manifiesta o si quizá se acumuló la pretensión de nulidad en la demanda o se le formuló mediante la reconvención.

En estricto, si solo interesa acabar con la discusión que el demandado realiza respecto del derecho de propiedad del demandante o de esclarecer la incertidumbre que produce la sola circunstancia de que exista otro título sobre el mismo bien, la pretensión idónea será la declarativa de dominio, la misma que, como se ha dicho correctamente en la jurisprudencia, en puridad pretende la “declaración de inoponibilidad del título del demandado respecto del título del demandante y la consecuente preferencia del mismo”(Casación N.º 3565-2012 Callao), mas no la declaración de nulidad o ineficacia de los títulos contrapuestos.

1.1.3. Requisitos

A diferencia de lo que acontece respecto de la reivindicación, la jurisprudencia no se ha ocupado de desarrollar los requisitos del mejor derecho de propiedad, pero sí la ha definido refiriendo que “conocida también como acción declarativa de dominio, constituye aquella acción real orientada a que se declare en sede judicial, que el accionante es el verdadero titular del derecho del dominio respecto de un determinado bien, y no la parte demandada quien ilegítimamente se atribuye la propiedad de dicho bien, o niega el derecho del actor”(Casación N.º 20230-2015 San Martín).

Nótese la referencia que se hace a la ilegitimidad del título de quien niega el derecho del *verus dominus*, sin embargo, creemos que la ilegitimidad del título es una categoría que en estricto no debería evaluarse en el mejor derecho de propiedad, sino, por el contrario, específicamente debe desarrollarse un juicio de oponibilidad de los derechos que dimanen de los títulos contrapuestos.

Identificamos los siguientes requisitos:

- a) El propietario con título oponible que tiene la posesión del bien
- b) El contradictor aparentemente propietario sin posesión
- c) El bien debe estar plenamente identificado

Estudiemos cada uno de estos requisitos del mejor derecho de propiedad, los dos primeros son de orden subjetivo, referidos a los contendientes, mientras que el último de orden objetivo, referido al bien.

1.1.3.1. El propietario con título oponible que tiene la posesión del bien

El propietario tiene el bien en su poder en virtud de un título oponible al demandado, se dirige contra el sujeto que sin haberlo privado del bien, somete a discusión o negación el derecho de propiedad del *verus dominus*, quien no solicita la restitución, sino que se deje en claro su situación de ser el único propietario de un determinado bien.

Con esta pretensión real se remedia el conflicto de titularidades puro, sin desposesión. El pretensor debe ofrecer prueba idónea de su derecho de propiedad, debe contar con un título del que nazca un derecho oponible *erga omnes* porque pretende que el sistema de justicia declare que él es el único sujeto que debe ser reconocido como titular del derecho de propiedad sobre un bien concreto, lo que busca es una declaración judicial que establezca que él es el *verus dominus*.

Al pretensor del mejor derecho de propiedad no le interesa la recuperación del bien porque lo tiene en su poder, además de aportar la prueba documental de su título oponible *erga omnes* debe estar en posesión, porque su interés para obrar radica en la incertidumbre sobre la titularidad del derecho de propiedad respecto del cual solicita una declaración de pertenencia, inseguridad que se genera por la existencia de otro sujeto que también tiene un título sobre el mismo bien.

El demandante cuenta con título oponible *erga omnes* y está en posesión del bien que le pertenece, no obstante, la titularidad del derecho de propiedad que por antonomasia debería ser exclusiva es menoscabada por un tercero que también cuenta con un título dominical sobre el mismo bien. El pretensor del mejor derecho de propiedad está inmerso en una patológica situación en la que se ha resquebrajado la esencia misma del derecho de propiedad, esto es, la exclusividad en la titularidad del derecho, existe una antieconómica multiplicidad de títulos sobre un mismo bien, el interés en

restablecer esta exclusividad quebrantada es lo que justifica a esta pretensión.

El análisis judicial de la oponibilidad del título ha de ser exhaustivo para determinar con absoluto grado de convicción su prevalencia, lo que implica examinar el tracto sucesivo para corroborar si realmente estamos ante quien le pertenece el derecho de propiedad, por ejemplo en un caso se desestimó el mejor derecho de propiedad, considerando que el juez ha concluido que los demandantes, si bien han probado que C.G.G. celebró un contrato de compraventa de fecha veintinueve de agosto de mil novecientos ochenta, con los señores J.M.Z. y V.L.L.C., respecto al inmueble sub materia, en autos no aparece la documentación que acredite que los vendedores eran los propietarios del referido inmueble, de lo cual se desprende que la finada C.G.G. (madre de los recurrentes) no habría tenido la propiedad del bien sub litis, sino solo la posesión del mismo, derecho que no puede ser transferido por sucesión hereditaria. Por tanto, las conclusiones arribadas por la primera y segunda instancia, son correctas por cuanto los pretensores no han acreditado tener un derecho de propiedad sobre el bien en disputa (Casación N.º 2393-2019 Arequipa).

1.1.3.2. El contradictor aparentemente propietario sin posesión

El demandado niega o discute la propiedad del demandante mediante un título inoponible o sin negar ni discutir, simplemente ostenta tal título sobre el mismo bien, lo que de por sí atenta contra la seguridad del derecho de propiedad de aquél. Esta pretensión real está consagrada a que se haga reconocer al demandado y a la colectividad en general el derecho de propiedad del pretensor.

El emplazado de la acción declarativa de dominio solamente pone en tela de juicio el derecho del verdadero dueño, se atribuye la propiedad a sí mismo mediante un título que en realidad es inoponible al pretensor, no se le exige la restitución del bien porque este se halla en poder del pretensor mas no del emplazado.

En cuanto al demandado del mejor derecho de propiedad, este es un aparente dueño, que si bien es cierto tiene un título, de este solo brota un ilusorio derecho de propiedad, en buena cuenta inoponible, motivo que hace indispensable un pronunciamiento judicial que diluya esa titularidad aparente que acarrea inseguridad en el tráfico inmobiliario, pues pueden dar lugar, como efectivamente ocurre, a cadenas de propietarios que competirán entre sí por establecer la auténtica relación de pertenencia respecto del incierto derecho de propiedad sobre determinado bien.

Puede pasar que se corrobore que el demandante en efecto tiene un título de propiedad, pero es inoponible al demandado, esto, naturalmente da lugar al rechazo de la demanda. Por ejemplo en un caso se aprecia que a pesar que los demandantes alegan la nulidad del título de propiedad otorgado por COFOPRI e inscrito a favor de los demandados, no existe una declaración judicial de la nulidad esbozada, al contrario se ha comprobado que la Municipalidad Provincial de Islay tenía competencia para adjudicar la propiedad del bien sub litis a favor de los codemandados, por cuanto la entidad edil es la propietaria inscrita y ha actuado conforme a la Ordenanza Municipal N.º 007-200-PI (Casación N.º 2393-2019 Arequipa).

1.1.3.3. El bien debe estar plenamente identificado

En efecto, pacíficamente se concibe que si no estamos ante un bien concretamente individualizado la pretensión de mejor derecho de propiedad deviene en inviable, por cuanto, si no se sabe a ciencia cierta la ubicación y la cabida, así como los linderos del bien objeto de la pretensión real, esta se hace materialmente impracticable, correspondiendo que la demanda sea declarada infundada.

No es suficiente demostrar un título de propiedad sobre un determinado bien, es necesario demostrar que el derecho de propiedad que nace de ese título recae exactamente sobre el polígono de extensión superficial que posee el pretensor; para esto en la actualidad se usan los sistemas de

georreferenciación con sistemas de posicionamiento global (GPS) mediante el uso de coordenadas UTM en la elaboración de los planos perimétricos y de ubicación así como en las memorias descriptivas de los predios a fin de posibilitar su ubicación catastral, a fin de dar soporte material a la individualización del bien objeto del mejor derecho de propiedad.

1.2. La patente conexidad entre usucapión y mejor derecho de propiedad: si uno de los contendores cumplió los requisitos de la usucapión en realidad no existe un conflicto de titularidades, hay un solo dueño, el usucapiente

Como hemos dicho antes, puede definirse a esta pretensión real como aquella que concede al propietario la declaración de certeza de su derecho respecto de un bien que no solo le pertenece, sino que además tiene en su poder, mediante ella se logra el reconocimiento jurisdiccional de que es el *verus dominus*, destinada a comprobar que su título de propiedad es oponible *erga omnes*, y que es particularmente oponible frente al demandado quien, anómalamente, tiene un título dominical sobre el mismo bien, no obstante, es un propietario aparente, porque de su título nace un derecho inoponible al pretensor.

En ese orden de ideas, de esta definición se disgregan los tres requisitos que deben estar presentes para que prospere el mejor derecho de propiedad:

- a) El propietario con título oponible que tiene la posesión del bien
- b) El contradictor aparentemente propietario sin posesión

c) El bien debe estar plenamente identificado

Es inequívoco entonces que si el primer requisito del mejor derecho de propiedad exige que el pretensor cuente con un título de propiedad oponible al demandado, es decir, si únicamente se le puede entregar la llave que abre las puertas de la tutela de la propiedad a quien demuestre ser el propietario del bien reclamado; en buen romance, si el mejor derecho de propiedad está consagrado a proteger este derecho y en un caso dado, contrariamente, es el demandado quien demuestra ser el propietario por efecto de la usucapión, naturalmente la demanda de mejor derecho de propiedad deviene en infundada.

Ahora bien, si queremos llevar adelante un análisis con mayor pulcritud, conviene preguntarnos: si uno de los contendientes ha cumplido con los requisitos de la usucapión ¿hay aquí un conflicto de títulos, aunque estuviesen doblemente inmatriculados?, pues si la usucapión produce la adquisición originaria del derecho de propiedad y entre sus efectos el más importante es aniquilar cualquier otro derecho real que se le oponga, aquí solo hay un dueño, el inmatriculante que devino en propietario *ad usucapionem*, la usucapión finiquita de raíz el conflicto de titularidades de cualquier índole, la utilidad del dato cronológico de las inmatriculaciones en estas circunstancias desaparece, aquí lo crucial no consiste en elucubrar la manera en que se debe aplicar a como dé lugar algún principio registral, aunque esto cueste malabares y piruetas del razonamiento sin ton ni son.

1.3. La posibilidad de aplicar la usucapión a favor del demandado en el mejor derecho de propiedad

Esta pretensión real es -junto a la reivindicación- una de las garantías externas de la propiedad que busca garantizar la incolumidad de este derecho subjetivo, pero parece, bastante lógico desde un punto de vista formal como material o práctico, que antes que nada se verifique la existencia del derecho mismo para que se active el mecanismo de tutela, caso contrario, se estaría concediendo una protección sin la preexistencia del derecho que se dice garantizar.

En ese sentido, y dada la evidente conexidad entre la usucapión y el mejor derecho de propiedad, conviene explicar la forma en que ambas pretensiones reales a veces se confrontan, y en otras tantas veces conviven o se encuentran; queremos organizar estas posibilidades de forma sistémica, a eso nos dedicamos en las líneas siguientes.

1.3.1. La usucapión opuesta mediante la contestación de demanda

Normativa y teóricamente la usucapión consumada no declarada puede hacerse valer contra el mejor derecho de propiedad de forma idónea como argumento de fondo a la hora de contestar la demanda, escoltada por un adecuado y convincente soporte probatorio, de modo que esta cuestión sea incorporada dentro de la controversia a fin de ser objeto de pronunciamiento en la sentencia del mejor derecho de propiedad, no respecto de la declaración de la usucapión, pues no ha sido formulada como pretensión, pero sí la apreciación de su configuración, pues ha sido alegada como argumento de defensa, esencialmente para rebatir el

cumplimiento del primer y fundamental requisito de la pretensión declarativa de dominio (ser propietario con título oponible), solicitando el demandado que por esta razón que se declare infundada la demanda.

La Corte Suprema en la sentencia expedida con ocasión del Cuarto Pleno Casatorio le reconoció efectos a la prescripción consumada no declarada frente una pretensión real en concreto, el desalojo por posesión precaria, señalando en el numeral 5.6. de las reglas vinculantes que:

La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

La regla establecida por este precedente debería aplicarse por analogía al versus que protagonizan el mejor derecho de propiedad y la usucapión que es opuesta a aquella en la contestación de la demanda, no obstante, existe una fuerte renuencia judicial a considerar que frente a la pretensión reivindicatoria, que lleva inmersa la pretensión de mejor derecho de propiedad cuando además se necesita recuperar la posesión del bien, sea oponible la usucapión que no ha sido previamente declarada mediante sentencia; la misma Corte Suprema, como ha hecho notar en la Casación N.º 3332-2013-La Libertad, publicada el 1 de junio del 2015 sobre prescripción adquisitiva, es quien encarna este fuerte sesgo hacia una concepción constitutiva de la sentencia de la usucapión, sin la cual se considera que esta es inoperante frente al mejor derecho de propiedad contenida dentro de la pretensión reivindicatoria.

En este caso, el demandante sostenía que en el año 1989 celebró una compraventa con S.V.C., época desde la que ejerce la posesión del bien en disputa, pero desconocía que era un bien social y que el vendedor era viudo, que judicialmente obtuvo la respectiva escritura pública; sin embargo, no pudo inscribir su derecho porque el registrador observó que en la compraventa falta la firma de la esposa del vendedor, luego de que este falleciera, sus herederos le comunicaron que demandarían la pretensión reivindicatoria del mencionado bien.

Los emplazados refieren que desde el año 1970, el inmueble se encontraba inscrito en los Registros Públicos como un bien social de sus extintos progenitores, por lo que no puede alegar el pretensor desconocimiento (art. 2012

del CC.) de que celebró un contrato nulo, que en todo caso, el pretensor nada más fue un mero depositario, alguien que ejerció una posesión inmediata, además, se le ha demandado la reivindicación lo que desvirtúa la pacificidad de la posesión, pues ha esperado hasta este momento para recién iniciar el proceso de usucapión.

La sentencia del juez civil amparó la usucapión porque en efecto, el demandante cuenta con un contrato de compraventa de un bien social que no pudo inscribir en el registro porque solo intervino como vendedor uno de los cónyuges, que si bien es cierto, ese contrato no le hizo adquirir la propiedad, pero es conducente para probar la posesión del usucapiente que inició en 1989, es decir, más de 10 años, respaldado con otros documentos como la ficha de inscripción de asegurado de fecha 1 de diciembre de 1993, el recibo de acreditación provisional del 7 de julio de 1999, la acreditación de asegurados con expedientes de pensión en giro de fecha 26 de febrero y 4 de octubre de 1999, documento del 18 de agosto de 2000, expedido por la Oficina de Normalización Previsional, Solicitudes de Certificación de Numeración de Finca del 19 de diciembre de 1988 y del 25 de julio de mil 1989, así como con la Certificación expedida por el Servicio de Administración Tributaria de Trujillo – SATT del 28 de junio de 2020, comprobándose así los requisitos del artículo 950 del Código Civil.

Por otro lado, existe un proceso de reivindicación en trámite contra el usucapiente, pero se inició luego de completado en exceso el plazo legal para usucapir, ni mucho menos existen requerimiento extrajudicial dirigido a recuperar la posesión, no existe interrupción de la posesión ad usucapionem.

Del fallo de primera instancia se aprecia claramente que la usucapión ya estaba consumada antes de que se interpusiera la reivindicación, por ello el razonamiento del juez es idóneo, las pretensiones reales dirigidas contra el usucapiente consiguen interrumpir el decurso prescriptorio (no desvirtúan la pacificidad) solo si son dirigidas contra el poseedor ad usucapionem antes de que se cumplan el plazo legal y demás requisitos concurrentes (art. 950 del CC.), es inocua la pretensión reivindicatoria después de que se haya consumado la usucapión (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2010), incluso, si hubiera una sentencia que ordene la reivindicación o se hubiese ejecutado la sentencia, estos hechos siguen siendo posteriores a la configuración de la usucapión, hechos que no frustran la declaración de la usucapión.

A propósito de esto, debemos tomar como referente lo establecido en la parte final del precedente contenido en el numeral 5.6 del IV Pleno Casatorio:

De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

Entonces, en el caso que venimos comentando, extrapolando el razonamiento judicial del numeral 5.6 del IV Pleno Casatorio, si antes de haber demandado la usucapión quienes figuran como propietarios en el registro han demandado la

reivindicación contra el poseedor ad usucapionem, y la sentencia de la reivindicación se expide antes que la sentencia de la usucapión, e incluso si se hubiese ejecutado el lanzamiento correspondiente (esto no había pasado en el caso), el demandante de la usucapión tiene expedito su derecho, dependiendo de las circunstancias, para solicitar que se declare la inejecutabilidad la orden de lanzamiento o de ser el caso para solicitar la reintegración del bien si ya se hubiese ejecutado el lanzamiento.

Nótese que, en la lógica del citado precedente, que debería aplicarse por analogía al versus entre mejor derecho de propiedad (como pretensión autónoma o insertada en la pretensión reivindicatoria) y usucapión, esta se habría consumado antes que se solicitara judicialmente la entrega del bien, ergo, dado que el fallo que reconoce la consecución de la propiedad por efecto de la usucapión es meramente declarativa, quien en ese momento tiene la condición de propietario es el usucapiente no declarado mas no el favorecido con la sentencia de la reivindicación, por eso el derecho de propiedad que debe tutelarse es el de aquel.

Sin embargo, la Sala Superior revocó la sentencia del Juez Civil, conforme a los motivos que aparecen en el considerando cuarto de la ejecutoria suprema porque en el proceso de reivindicación que se tramita paralelamente se han emitido sentencias de primera y segunda instancia que reconocen y tutelan la propiedad de los demandados en el proceso de prescripción adquisitiva, siendo que en la actualidad no existe sentencia que declare la propiedad por usucapión, en el entendido que esta es constitutiva, el propietario formal tiene la posibilidad de

llevar adelante la reivindicación del bien sin ninguna limitación, en virtud, de su derecho de propiedad inscrito.

Finalmente, la Corte Suprema, avala el erróneo razonamiento de la sentencia de segunda instancia enfatizando esa idea bastante arraigada en un gran sector de la jurisprudencia de que la usucapión no declarada mediante sentencia no es nada más que un “derecho expectatio”, que es lo mismo que decir, que es nada; en ese sentido se declara infundado el recurso de casación del demandante.

Considera la Corte Suprema que la satisfacción de los requisitos del artículo 950 del Código Civil solo genera un derecho expectatio sobre el derecho de propiedad, es la sentencia firme la que genera la nueva situación de propiedad por usucapión, por tanto, es necesario iniciar el respectivo proceso judicial, pues mientras no se expida dicha sentencia el derecho a reivindicar está en manos de quien aparece inscrito en el registro como propietario.

Esta ejecutoria suprema vulnera el precedente vinculante 5.6 del IV Pleno Casatorio, por cuanto este le concede oponibilidad contra el desalojo a la usucapión sin exigir sentencia firme que la declare, pero en esta ejecutoria suprema se dice exactamente lo contrario, que solo si se tiene sentencia firme la prescripción adquisitiva puede oponerse a la reivindicación.

Es una incoherencia insalvable interpretar que contra el desalojo sí se puede oponer la usucapión sin sentencia, bastando el cumplimiento de los requisitos, conforme al IV Pleno Casatorio; y al mismo tiempo interpretar que contra la reivindicación no se puede oponer la usucapión si es que no se cuenta con sentencia firme siendo insuficiente la demostración de los requisitos del artículo 950 del Código Civil, conforme a la ejecutoria suprema glosada.

Lo cierto es que, en estas circunstancias tanto en el desalojo como en la reivindicación o incluso en el mejor derecho de propiedad insertada dentro de esta última, el real dueño del bien no es el pretensor sino el demandado, por tanto, en todos los casos, la usucapión debe oponerse contra todas estas pretensiones reales para hacer prevalecer al único propietario del bien en disputa, el usucapiente que tiene el bien en su poder.

Y acaso ¿alguna vez la Corte Suprema ha aplicado las reglas del IV Pleno sobre desalojo por posesión precaria a los casos de reivindicación o esto es impensable porque son pretensiones heterogéneas e incompatibles?, pues sí, en la Casación N.º 2529-2015, Lima Norte se aplicó sin ambages la regla vinculante 5.5 del IV Pleno Casatorio, así, se dispuso que el juez de la reivindicación deberá resolver el fondo de la causa sin que sea necesario que se demuestre la pertenencia de las construcciones existentes sobre el lote o se haya demandado la accesión, tal cual, se ha establecido en el citado precedente.

Sin embargo, como dijimos antes, bastante arraigada es la perspectiva jurisprudencial que concibe a la usucapión no declarada como una mera expectativa inoponible al mejor derecho de propiedad como pretensión autónoma o inmersa en la pretensión de reivindicación.

En ese mismo sentido, en otro caso, la Corte Suprema ha considerado que el argumento de defensa de la demandada relativa a la adquisición del derecho de propiedad por efecto de la prescripción adquisitiva no merece ser tutelado por cuanto solo tiene un proceso judicial en trámite mas no una sentencia firme que haya declarado fundada aquella demanda, esta última es necesaria e imprescindible para oponerse eficazmente a la reivindicación (Casación N.º 2978- 2014 Lambayeque).

En igual sentido, en otro caso la Corte Suprema declaró nula la sentencia de vista e insubsistente la sentencia de primera instancia que habían denegado la reivindicación contra un usucapiente no declarado, y ordenó que el juez de la causa emita una nueva resolución teniendo en cuenta que las sentencias revisadas se afirma que el demandado tiene un probable derecho de prescripción adquisitiva, además de haberse rechazado la pretensión de usucapión que formuló por la vía reconvencional el demandado, pues sin sentencia no hay propiedad ganada por efecto de la prescripción adquisitiva (Casación N.º 364- 2017 Lima Norte).

Al respecto debemos señalar que el rechazo de la reconvención que contenía la pretensión de declaración de propiedad por usucapión no implica vendarse los ojos en cuanto a la evaluación que el juez debe hacer respecto de la prescripción adquisitiva opuesta como defensa de fondo en la contestación, sobre todo si se ha aportado medios probatorios idóneos que sustentan esos alegatos destinados a contradecir el cumplimiento del primer requisito de la pretensión reivindicatoria.

En efecto, así fue como procedió el juez del caso comentado, en cuyo fallo explica, sustentado en los medios probatorios aportados al proceso, que es jurídicamente imposible que quien tiene un probable derecho de usucapión pueda ser pasible de la reivindicación del bien, que solo evalúa los requisitos de la usucapión para decidir si se cumple el primer requisito de la reivindicación, esto es que el pretensor pruebe ser el dueño del bien que reclama, mas no para declarar la usucapión en la sentencia de la reivindicación.

Tal vez su pecado fue decir que la demandada ostenta “un posible derecho (por prescripción adquisitiva)” que luego generó la escolástica corrección que le hizo la Corte Suprema, no obstante, fue bastante claro cuando refirió que si evalúa la usucapión no es para declararla en la sentencia, porque nadie la ha pedido, sino para cotejar si se cumplen los requisitos de la reivindicación, dado que lógicamente, si el demandante no es el propietario no merece ser tutelado por medio de la reivindicación.

En este caso, la probanza de la usucapión fluía meridianamente del abundante material probatorio que abonaba a la realidad de la usucapión, actuado y valorado por el juez de primera instancia; sin embargo, para la Corte Suprema no se debe “declarar implícitamente un derecho que aún no ha sido judicializado, es decir, que no hay una sentencia con la calidad de cosa juzgada en la que se ampare la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio a la demandada”.

Esta visión jurisprudencial que hace inoponible a la usucapión no declarada frente a las pretensiones reales es de antigua data, ha transitado los pasillos de la justicia civil al lado de su antípoda, esa otra tendencia jurisprudencial que sí reconoce que la usucapión es oponible a partir de la comprobación de sus requisitos mas no recién desde la sentencia que la declara. En efecto, del análisis del artículo 927 del Código Civil, se interpreta claramente que la reivindicación declina ante la usucapión porque, lógicamente, el nuevo dueño es el usucapiente mas no el pretensor de la reivindicación, esta interpretación ha de hacerse extensiva respecto del mejor derecho de propiedad.

Sin embargo, siempre se ha dudado en la jurisprudencia desde cuándo opera la adquisición de la propiedad por efecto de la usucapión, es decir, desde cuándo el nuevo propietario *ad usucapionem* tiene una situación subjetiva oponible a cualquier pretensión real, dilema que nosotros juzgamos inadmisibles porque se ha construido sobre una falacia, tal como hemos explicado antes, dado que el artículo 952 del Código Civil responde nítidamente a tal cuestión de forma por demás coherente con el plexo normativo que se relaciona con la prescripción

adquisitiva y con un sector importante de la jurisprudencia y la doctrina mayoritaria.

A nuestro juicio, es incomprensible este nivel de discrepancia en las perspectivas de un sector de la jurisprudencia, la doctrina y la legislación. En todo caso, después del 2012, el enfoque debería haber cambiado, dado el precedente judicial 5.6 del IV Pleno Casatorio, al respecto se suman también en el mismo sentido los Plenos Jurisdiccionales Nacionales Civiles de 2010 y 2016.

Sin embargo, tal como lo hemos desarrollado antes a través del análisis de la Casación N.º 3332-2013-La Libertad del 24 de noviembre del 2014 y la Casación N.º 2978-2014-Lambayeque, publicada el 1 de febrero del 2016, esta corriente jurisprudencial que exige la sentencia de la usucapión para que esta sea oponible al mejor derecho de propiedad o a la reivindicación sigue presente en las decisiones de la Corte Suprema.

No obstante, en una jurisprudencia más reciente, se ha condensado lo que en rigor debería ser seguido como criterio modélico -extrapolable a los casos de mejor derecho de propiedad y reivindicación-: que es perfectamente viable oponer la usucapión contra el desalojo a la hora de contestar la demanda siempre que se pruebe la usucapión, aun cuando no se tenga la sentencia que declare la propiedad del prescribiente, conforme al precedente vinculante número 5.6 del IV Pleno Casatorio; así se ha declarado en una esclarecedora y tan valiosa ejecutoria suprema, criterio jurisprudencial que como hemos dicho tantas veces,

analógicamente debe aplicarse al versus entre usucapión y el mejor derecho de propiedad o la reivindicación a fin de desacreditar el cumplimiento del primer requisito de ambas pretensiones reales (que el demandante sea el propietario del bien).

En la aludida sentencia casatoria se observa un razonamiento intachable digno de emulación:

DÉCIMO.- Conforme a lo expuesto precedentemente tenemos que tanto para la Sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil como para la Casación 3-2015- Tacna, cuando el poseedor demandado alegue haber adquirido por prescripción adquisitiva un inmueble, el título que justifica su posesión, enervando que la misma pueda ser calificada de precaria, no sólo lo constituye una sentencia firme que lo declare propietario por prescripción, sino que en ausencia de sentencia firme, corresponde que el juzgador que conoce el proceso de desalojo valore las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado –la usucapión–, pronunciándose respecto a si le generan convicción para declarar el derecho de poseer, sin que ello afecte lo que se decida al interior del proceso de prescripción adquisitiva.

DÉCIMO PRIMERO.- En la sentencia de vista instancia materia de casación contenida en la Resolución número ochenta, la Sala Superior ha incumplido el mandato dictado por esta Sala

Suprema, toda vez que tras advertir que aún no existía una sentencia firme que haya declarado fundada la demanda de Prescripción Adquisitiva (se encontraba pendiente de resolver la casación planteada contra la sentencia de vista que confirmó la sentencia de primera instancia que a su vez había declarado fundada la demanda de Prescripción Adquisitiva planteada por la demandada A.V.C. viuda de T.), no analizó los medios probatorios recabados durante el proceso de Desalojo, a fin de determinar si se generaba convicción respecto a si la demandada podría haber usucapido el bien por reunir los requisitos legales establecidos, sino que el pronunciamiento se sustentó en un nuevo análisis sobre el derecho de retención y la nulidad de una Compraventa celebrada a favor de la demandada, aspectos ajenos a la evaluación que correspondía realizarse para discernir si ella había adquirido, o no, el inmueble por prescripción; pronunciamiento requerido para emitir la decisión en este proceso de desalojo y que, como se ha indicado, no afectaría lo resuelto dentro del proceso de Prescripción Adquisitiva mismo.

DÉCIMO SEGUNDO.- Conforme a lo expuesto precedentemente, no solo se observa vulneración del derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional, sino también se advierte la afectación del deber de motivación de las resoluciones judiciales previsto en el inciso 5 del artículo 139 de la

Constitución Política del Perú, puesto que, habiendo alegado la parte demandada que había adquirido el inmueble por prescripción, el Colegiado Superior no sólo debía verificar si existía sentencia firme que así lo declare sino que, en ausencia de la misma, y conforme a lo resuelto en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, debió analizar los medios probatorios existentes para dilucidar si los mismos le generaban convicción respecto al derecho a poseer, lógicamente, en tanto estaba pendiente de resolverse en definitiva el proceso de Prescripción Adquisitiva (Casación N.º575-2017 Tacna).

En ese sentido, se anuló la sentencia de vista que declaró fundada la demanda de desalojo.

Por otro lado, mediante la Casación N.º 2870-2017 Lima Norte, publicada en el diario oficial *El Peruano* el 9 de enero del 2020, se resolvió un caso de reivindicación (por extensión puede aplicarse el análisis que desarrollaremos a la pretensión de mejor derecho de propiedad) y accesión de lo edificado de mala fe, la sentencia de primera instancia amparó la primera pretensión por cuanto se consideró acreditado el derecho de propiedad del demandante y que los demandados solo alegaron haber adquirido la propiedad del bien por usucapión pero carecían de una resolución firme que les declare como titulares de dicho inmueble; por otra parte, se denegó la pretensión accesorio y se ordenó que la demandante pague a los demandados el valor de la edificación realizada.

La sentencia de la Sala Superior revocó la sentencia apelada, declarando infundada la demanda en todos sus extremos, por cuanto en el proceso civil número 1764-2011-0-0901-JR-CI-02 se había declarado fundada la demanda de usucapión incoada por el demandado, se argumentó que el solo hecho de que exista esta sentencia es suficiente para desestimar la reivindicación, porque se considera que la sentencia de la usucapión solo es declarativa mas no constitutiva y que además usucapión y reivindicación se puede acumular en un solo proceso.

Finalmente, la Corte Suprema anula la sentencia de la Sala Superior por cuanto esta omitió pronunciarse respecto de la solicitud de suspensión del proceso presentada por la demandada, en tanto deben evitarse pronunciamientos contradictorios en procesos conexos y además la referida sentencia de usucapión no fue objeto de contradicción por la parte pretensora, pues no se le notificó válidamente con la misma.

Somos partidarios de la visión que contempla a la sentencia de la usucapión como de naturaleza declarativa, es decir, creemos que la usucapión opera de forma automática. Sin embargo, creemos que no puede válidamente fundamentarse la sentencia desestimatoria del mejor derecho de propiedad o de la reivindicación en la sola valoración de una sentencia de primera instancia que amparase en otro proceso la usucapión a favor del demandado, ni aun si hubiese sido formal y válidamente ofertada como medio probatorio en el proceso de mejor derecho de propiedad o reivindicación podría coadyuvar a probar la usucapión alegada.

Esta pretensión particularmente azarosa relativa a la valoración probatoria de una sentencia expedida en otro proceso, sería desplazada por una situación procesal más segura si se hubiesen acumulado ambos procesos, en lugar de ofrecer ciertas piezas documentales del proceso de usucapión, que no le otorgan al juez de la reivindicación una valoración integral de la probanza de la usucapión consumada a favor del demandado. Los argumentos de una sentencia que no está investida de la cosa juzgada, con base en una actividad probatoria que no le consta al juez de la reivindicación, no tendrían por qué producirle una pizca de convicción respecto de la usucapión alegada por el demandado.

En fin, así dadas las cosas, es incorrecto aquilatar una sentencia que acoge una demanda usucapión a favor del demandado del mejor derecho de propiedad o de la reivindicación como un factor generador de convicción suficiente para desestimar la demanda por dos motivos básicos, no tiene la condición de cosa juzgada (no es más que un medio probatorio no actuado por el juez del mejor derecho a la propiedad o de la reivindicación que tiene una eficacia transitoria), y no ha sido objeto de contradicción, de modo que imponer la perspectiva interpretativa de la naturaleza declarativa de la sentencia de la usucapión haciendo tabla rasa de las reglas y garantías procesales en desmedro del pretensor del mejor derecho de propiedad o del reivindicante es inadmisibile.

Es más, aún si la referida sentencia de la usucapión hubiese sido correctamente admitida y hubiese sido objeto de contradicción ¿qué valor probatorio tendría en este proceso si no se integró como parte de la controversia la apreciación de la

usucapión del demandado? el panorama no es alentador para la oposición efectiva de la usucapión contra el mejor derecho a la propiedad o la reivindicación si se ha procedido de esta forma.

Por otra parte, en el caso de la ejecutoria suprema que venimos comentando (Casación N.º 2870-2017 Lima Norte), la cuestión es grave, porque si bien es cierto, según las reglas procesales, aquella solicitud de suspensión del proceso de reivindicación hasta que se resuelva la prescripción adquisitiva promovida por la demandada debería ser, conforme a ley, reconducida por el juez de la reivindicación hacia la acumulación de ambos procesos, sin embargo, esto actualmente sería jurídicamente imposible por cuanto recordemos que el primer párrafo del artículo 90 del Código Procesal Civil prescribe que la acumulación sucesiva de procesos debe pedirse antes que uno de ellos sea sentenciado.

1.3.2. La usucapión opuesta mediante reconvención

Del latín *reconventio*, que significa rechazar algo, simplifica la forma como el demandado contraataca lo peticionado por el demandante. Es una forma de enfrentar la pretensión del actor, por ello es que la reconvención forma parte del derecho de defensa del demandado. Con la reconvención el demandado ejercita dos derechos a la vez (contestar la demanda) y conjuntamente el derecho de acción (postular una nueva pretensión)(HURTADO, 2014, p. 650).

Esta nueva pretensión se debe proponer en el ejercicio del contradictorio, es decir, al contestar la demanda, con la reconvención el demandado busca un pronunciamiento conjunto con la pretensión del actor. Por ello, la pretensión postulada se debe tramitar y resolver conjuntamente con la pretensión del actor, se resolverán en la sentencia, tanto la pretensión del actor como la del demandado, ambas al momento de decidir la litis. Se sustancian y se resuelven conjuntamente (HURTADO, 2014, p. 650).

Según el artículo 445 del Código Procesal Civil:

La reconvención se propone en el mismo escrito en que se contesta la demanda, en la forma y con los requisitos previstos para ésta, en lo que corresponda.

La reconvención es admisible si no afecta la competencia ni la vía procedimental originales. La reconvención es procedente si la pretensión contenida en ella fuese conexa con la relación jurídica invocada en la demanda. En caso contrario, será declarada improcedente. El traslado de la reconvención se confiere por el plazo y en la forma establecidos para la demanda, debiendo ambas tramitarse conjuntamente y resolverse en la sentencia

En caso de que la pretensión reconvénida sea materia conciliable el Juez para admitirla deberá verificar la asistencia del demandado a la Audiencia de Conciliación y que conste la descripción de la o las controversias planteadas por éste en el Acta de Conciliación Extrajudicial presentada anexa a la demanda.

Conforme se desprende del texto normativo, son requisitos para la reconvención:

a) la conexidad, en este punto, nos remitimos a las ideas desarrolladas líneas arriba en el numeral 3 relativas a la patente conexidad que existe entre usucapión y mejor derecho de propiedad, pues si el emplazado ha logrado adquirir la propiedad del bien por efecto de la prescripción adquisitiva, esto da lugar la inobservancia del primer requisito del mejor derecho de propiedad (ser propietario con título oponible). El siguiente requisito es: b) la competencia del mismo juez, al respecto no hay óbice en reconvenir la usucapión, la misma que al igual que el mejor derecho de propiedad es sustanciado ante el juez civil.

Asimismo, se requiere que: c) no se afecte la vía procedimental original. Al respecto, una atenta doctrina elucida que aunque la norma es clara en este aspecto y puede servir para rechazar reconvenciones que no se ajusten a este requisito, sin embargo, en la práctica se han podido establecer criterios que la hacen permeable, con lo cual, se permite en algunas circunstancias, aun cuando la vía procedimental es diferente a la que se usa para tramitar la pretensión del actor, que se admita a trámite la reconvención (HURTADO, 2014, p. 663).

Según la citada doctrina, debemos acudir al principio que se usa mucho en la actividad jurídica el cual se reduce a la fórmula “quien puede lo más puede lo menos”, entendiendo que muchas veces la pretensión de la demanda se tramita por la vía más lata (conocimiento, por ejemplo) y la pretensión involucrada en la reconvención, pese a tener una vía menos lata (por ejemplo abreviado), debería

admitirse (HURTADO, 2014, p. 663). Esto es exactamente lo que acontece entre el mejor derecho de propiedad (conocimiento) y la usucapión (abreviado), en ese sentido, en aplicación del invocado principio sí es posible reconvenir la usucapión contra la demanda de mejor derecho de propiedad.

Además, somos de la idea, que necesariamente debe efectuarse una interpretación sistemática entre los artículo 445 del Código Procesal Civil que regula los requisitos de la reconvención y el artículo 85 del Código Procesal Civil que regula los requisitos de acumulación de pretensiones, dado que, ciertamente, se configura una acumulación objetiva sucesiva de pretensiones, cuando por un lado, está la pretensión reivindicatoria del demandante y por el otro, la pretensión reconvenzional de usucapión del demandado.

Es importante poner sobre relieve que mediante el artículo 2 de la Ley N.º 30293, publicada el 28 de diciembre del 2014, se modificó el rígido requisito de procedencia de la acumulación que exigía que las pretensiones acumuladas sean tramitables en una misma vía procedimental, admitiéndose en el ordenamiento procesal a partir de la indicada fecha que también son susceptibles de acumulación las pretensiones que no sean tramitadas en la misma vía, las que se acumulan para ser tramitadas en la vía procedimental más lata que corresponda a cualquiera de ellas (art. 85, num. a).

Entonces, conforme a lo esbozado por la citada doctrina (aplicación del principio “quien puede lo más puede lo menos”) en cuanto a la interpretación del requisito

de la “no afectación de la vía procedimental original”, que se consigna el artículo 445 del Código Procesal Civil y de una interpretación sistemática con el texto modificado del artículo 85 del Código Procesal Civil, debemos concluir que la regla general sobre la acumulación de pretensiones es que esta también procede aunque a las acumuladas pretensiones les corresponda ser sustanciadas en vía procedimental diversa, y siendo que la reconvención de la usucapión contra el mejor derecho de propiedad da lugar a una particular forma de acumulación (sucesiva) de pretensiones que precisamente tienen diversa vía procedimental, esto no es impedimento para que se pueda válidamente reconvenir la usucapión, pues se seguirá la sustanciación de la causa en la vía más lata, la de conocimiento que corresponde a la pretensión de mejor derecho de propiedad.

Tanto desde un plano estrictamente teórico como legal no hayamos ninguna razón para considerar improcedente la reconvención de la usucapión contra el mejor derecho de propiedad, no obstante, consideramos que es muy probable que la materialización de esta forma de oponer la usucapión contra el mejor derecho de propiedad se enfrentaría a obstáculos de orden práctico, nos referimos al oportuno cumplimiento de los requisitos especiales que debe reunir la demanda de prescripción adquisitiva a la hora de ser implementada por la vía reconvencional, pues la pretensión reconvencional debe reunir no solamente los requisitos de los artículo 424 y 425 del Código Procesal Civil, sino además, tratándose de reconvenir la usucapión, deben cumplirse los requisitos adicionales que imperativamente exige el artículo 505 del Código Procesal Civil.

En ese sentido, según lo que aflora del dato que nos proporciona la praxis, reunir los requisitos especiales para demandar la usucapión no es algo que se consiga tan pronto ni tan sencillamente, en general, no es nada fácil implementar esta demanda con todos y cada uno de sus recaudos, pues mucho menos lo será cuando se tiene que actuar con la premura de tener que plantearla como reconvención contra la pretensión el mejor derecho de propiedad, salvo que estemos ante un usucapiente precavido o que por el determinismo de las circunstancias o el puro azar tiene todo listo y encarpetado para demandar justamente en la época que es emplazado en el proceso de mejor derecho de propiedad, y que aprovechará para formularla como una reconvención dentro del plazo legal (30 días hábiles) para contestar la demanda; es esta una variante que si bien parece remota no deberíamos calificar de imposible factura, aunque sí altamente improbable.

Para muestra un botón, nos parece cándido pensar en la obtención de la visación por autoridad competente del plano y memoria descriptiva del predio que es objeto de la usucapión dentro del plazo legal para contestar la demanda que precisamente es el plazo que se tiene para reconvenir la usucapión, sin este requisito adicional adjuntado en la reconvención, la misma sería observada y rechazada de plano sino se hace oportunamente la subsanación, a menos que se quiera jugar con la Diosa Fortuna de tener por fin los planos visados antes que venza el tiempo concedido para subsanar la inadmisibilidad de la demanda, lo cual es absolutamente irracional.

En todo caso, si se reconviene en estricta observancia de los requisitos formales prescritos por los artículos 424, 425 y 505 del Código Procesal Civil, dando por descontado que al reconvenir la usucapión contra el mejor derecho de propiedad se está cumpliendo los requisitos de procedencia de los artículos 85 y 445 del Código Procesal Civil, esto debe conducirnos hacia una sentencia que finiquite la incertidumbre relativa a saber si el reivindicante es o no el propietario del bien que reclama, o si por el contrario, es el demandado el propietario del bien por efecto de la usucapión.

De esta forma, no habrá pretexto para soslayar el análisis de la usucapión, porque ahora no ha sido solamente alegada en oposición al mejor derecho de propiedad en la contestación de la demanda como defensa de fondo, sino que ha sido planteada como una pretensión reconvencional que ha de ser declarada fundada o infundada en la sentencia que se pronuncie por las dos pretensiones acumuladas sucesivamente.

Un último detalle es el siguiente: el inciso 1 del artículo 505 del Código Procesal Civil, requiere que se indique el nombre y dirección de los propietarios u poseedores de los predios colindantes para que sean emplazados, quienes en efecto, son personas distintas del pretensor del mejor derecho de propiedad, en ese sentido se podría cuestionar la procedencia de la reconvención porque no es posible en términos jurídico procesales reconvenir contra un sujeto que no tiene la condición de parte de la pretensión originaria, es lo que se conoce como

identidad subjetiva. No se podría reconvenir contra nadie más que no sea el demandante del mejor derecho de propiedad.

Sin embargo, en realidad, lo colindantes no tienen la condición de parte demandada en la pretensión reconvencional de la usucapión, solo que se les pone de conocimiento la existencia de la causa por si tienen que defender algún derecho o interés que pudiera resultar comprometido respecto del área que es objeto de la declaración del derecho de propiedad que busca el prescribiente, incluso puede ser que la pretensión de usucapión, como mayormente ocurre en la casuística, al colindante le resulte totalmente indiferente y ni siquiera se tome la molestia de apersonarse al proceso, pero la ley exige que se le emplace con la demanda con la finalidad antes descrita.

En todo caso, inspirados por los principios de celeridad y economía procesales debería flexibilizarse el sentido de la exigibilidad de este requisito, a fin de darle lugar a la reconvención de la usucapión contra el mejor derecho de propiedad, debido a su indudable conveniencia para solventar una incertidumbre que en los hechos resulta esencial e ineludible que se resuelva con razonabilidad y justicia estas dos interdependientes pretensiones en una misma sentencia, evitando así pronunciamientos judiciales contradictorios que puedan acarrear nocivas consecuencias para una auténtica efectividad de la tutela jurisdiccional del derecho de propiedad.

1.4. La imposibilidad de aplicar la usucapión a favor del pretensor en el mejor derecho de propiedad

Se incurriría en una incongruencia procesal si es que se admitiese que el juez del mejor derecho de propiedad aplique la usucapión a favor del pretensor, por cuanto, la prescripción adquisitiva se puede llevar a juicio como una pretensión autónoma, mas no incorporada dentro de una pretensión ajena, diferente como lo es respecto de ella, el mejor derecho de propiedad.

Si el pretensor ha optado por pedir al juez que sopesa la oponibilidad de su título de dominio en relación con el título de propiedad que flamea el demandado, con la meta de que se declare la certeza de su derecho de propiedad, el juez está impedido de modificar la controversia hacia el análisis de los requisitos de la usucapión, pues, salvo en lo que atañe a la norma aplicable respecto de la cual es admisible su trastocamiento por parte del juez en virtud del *iura novit curia*, la configuración de la pretensión, concretamente del *petitum* le compete exclusivamente a quien demanda.

La sentencia que se emita en un proceso originado en una demanda de mejor derecho de propiedad que ampare la pretensión en base a la verificación de los requisitos de la usucapión a favor del demandante sería insalvablemente nula por atentar contra el principio de congruencia procesal, por tal razón, es posible, además de correcto que quien cumpla con los requisitos de la usucapión, pero no tenga el título oponible *erga omnes* y se haya aventurado a demandar el mejor derecho de propiedad sufra la denegación de su pretensión.

En ese sentido, cuando existe doble inmatriculación consideramos que es conveniente antes de precipitarse a demandar el mejor derecho de propiedad, evaluar si se cuenta con los requisitos de la prescripción adquisitiva, porque en ese caso el propietario inscrito debería elegir el camino de demandar la usucapión mas no el mejor derecho de propiedad.

Si se tiene un título que a pesar de estar inscrito carece de oponibilidad *erga omnes*, pero se es quien reúne los requisitos de la prescripción adquisitiva, en estas circunstancias no hay utilidad en promover un proceso de mejor derecho de propiedad que podría ir derechamente al fracaso, lo que debe hacerse es demandar la declaración de propiedad por efecto de la usucapión (usucapión del propietario inscrito), claro está si se tiene los requisitos de la misma.

En efecto, el usucapiente con título inscrito inmiscuido en la doble inmatriculación para finiquitar la incerteza de su derecho de propiedad puede acotar la controversia al análisis de la satisfacción de los requisitos del artículo 950 del Código Civil demandando la prescripción adquisitiva, en lugar de demandar el mejor derecho de propiedad donde se someterá a una multiplicidad de variables de análisis como por ejemplo demostrar que cuenta con el título más antiguo, que ha sido otorgado por el *verus dominus* u otros aspectos que necesariamente serán cotejados en un proceso de mejor derecho de propiedad para verificar la oponibilidad de su título, elementos de análisis que pierden relevancia si asoma la usucapión.

2. La aplicación de la usucapión del propietario inscrito como pretensión

Al respecto, tal como hemos expuesto al momento de plantear la realidad problemática de nuestra investigación, conviene traer a colación que la jurisprudencia de la Corte de Justicia de Lambayeque ha reconocido la posibilidad de plantear como pretensión la usucapión del propietario inscrito a razón de la preexistencia de una doble inmatriculación; en efecto, según lo decidido en el caso seguido ante el Cuarto Juzgado Civil de la ciudad de Chiclayo, en el expediente 466-2017, aquella posibilidad teórica de que se declare la propiedad ganada por usucapión respecto de quien tiene un título perfectamente válido y eficaz, pero que dada la doble inmatriculación del bien, es inoponible a pesar de estar inscrito, sí tiene amparo a nivel judicial.

Siempre que se compruebe que el propietario que tiene su derecho inscrito en una partida duplicada ejerce la posesión pública, continua, pacífica y con *animus domini* por el plazo legal, dadas estas peculiares circunstancias, aquel propietario inscrito queda cabalmente legitimado y premunido de un evidente interés para obrar, para demandar hoy el reconocimiento de una situación de propiedad del usucapiente a fin de finiquitar el conflicto de propiedad provocado por la doble inmatriculación.

2.1. Quien primero ha perdido el mejor derecho de propiedad, no está impedido de demandar luego la usucapión

Si un propietario inscrito que además ejerce la posesión, pretende hacer prevalecer su derecho mediante la declaración de certeza (mejor derecho) de propiedad, aun cuando su demanda sea declarada infundada, con esa conducta revela de forma manifiesta una posesión con *animus domini*.

Si el pretensor del mejor derecho de propiedad afirma categóricamente que es quien ostenta el título dominical oponible *erga omnes*, y solicita que se declare que su título, específicamente, es oponible frente al demandado; sin embargo, este proceso concluye sin éxito para él, declarándose infundada la demanda, esta sentencia desestimatoria no desdice el *animus domini* que movió al pretensor, con mayor razón si ejerce esta posesión cualificada (art. 950 del Código Civil) por más de tres décadas.

De modo que actualmente, a efectos de la sentencia que declaró infundada la demanda de mejor derecho de propiedad presentada por la mencionada sociedad conyugal, para el sistema registral inmobiliario, no obstante tener aún el derecho de propiedad inscrito en el Registro, esta no es reconocida como la propietaria del inmueble, porque como resultado de la contraposición de su título frente al título de la sociedad anónima cerrada que también tiene inscrito su derecho en otra partida pero respecto del mismo bien, el título de aquella no es el título oponible.

Este conflicto de títulos se definió jurisdiccionalmente con la sentencia del proceso de mejor derecho de propiedad, adverso a los intereses de la sociedad conyugal, pero este evento ha acontecido después de décadas de posesión pacífica, continua, publica y con *animus domini*, que configura una usucapión consumada pero no declarada, que no se ha borrado de la historia, que no ha sido debatida en la justicia civil.

Esa demanda de mejor derecho de propiedad declarada infundada, es la verificación irrefutable del *animus domini* de los usucapiantes. No es óbice para demandar la usucapión aquel pronunciamiento judicial adverso, por cuanto, allí se efectuó un análisis formal de los títulos contrapuestos en la controversia, mas no se ha efectuado el análisis material de la posesión que habilita a la sociedad conyugal para ser declarada propietaria por efecto de la usucapión y para cancelar el derecho de propiedad de la sociedad anónima cerrada que formalmente (registralmente) existe sobre el referido inmueble, pero que *ipso facto* se ha extinguido desde la fecha en que la sociedad conyugal se ha erigido como la —única— propietaria *ad usucapionem*, legitimada hoy para pedir la declaración de propiedad vía usucapión.

En el referido proceso de mejor derecho de propiedad se ha determinado con autoridad de cosa juzgada que la sociedad conyugal como adquirente derivativa (por medio de contrato) no ha merecido tutela jurisdiccional en cuanto a la reclamada declaración de oponibilidad de su título inscrito frente a la sociedad anónima cerrada que también tiene su titularidad inscrita, empero con la pretensión de usucapión aquella busca tutela jurisdiccional posicionada en la situación subjetiva de propietaria adquirente de forma originaria por efecto de la usucapión larga, a fin de cancelar de derecho de propiedad

que la sociedad anónima cerrada tiene sobre el mismo bien inscrito en otra partida registral.

La controversia sobre la oponibilidad o prevalencia de los títulos contractuales que ostentan ambas partes ha quedado decidida incontrovertiblemente mediante la sentencia del mejor derecho de propiedad, sellado por la cosa juzgada. En ese sentido, la controversia en torno a los títulos de propiedad doblemente inmatriculados que exhibe cada una de las partes, ya está cerrada, sin embargo, nada obsta para evaluar la prescripción adquisitiva como pretensión de la sociedad conyugal (propietaria inscrita que ha perdido el mejor derecho de propiedad).

Si bien en el proceso de mejor derecho de propiedad se declaró infundada la demanda, empero en ningún escenario previo se ha discutido la controversia en torno a la usucapión a favor de la sociedad conyugal; por tanto, el juez de la prescripción adquisitiva debe sustanciar dicha discusión, relacionada con el proceso previo, pero absolutamente diferente, respecto de la cual no existe cosa juzgada. En ese orden de ideas, el juez tiene el deber de pronunciarse mediante sentencia respecto de la pretensión de usucapión contenida en la demanda correspondiente.

Precisamente, en la previa desestimación del mejor derecho de propiedad, radica el legítimo interés para obrar de los usucapientes, porque de haber prevalecido su título de propiedad frente a la sociedad anónima cerrada, no existiría la necesidad, actual, seria y

urgente de buscar la declaración jurisdiccional de propiedad vía usucapión frente a la misma demandada.

La sentencia de mejor derecho de propiedad constituye cosa juzgada respecto de si el pretensor tiene el título de propiedad oponible, mas no respecto de quién es el propietario del bien, porque su base fáctica es el de las adquisiciones derivativas de la propiedad que termina en dos cadenas de propietarios que se han confrontado en aquel proceso.

No obstante, sabemos que no solo se hace uno propietario de un bien por haberlo adquirido mediante *acto inter vivos* o *mortis causa*, sino podría acontecer que uno se convierta en propietario por accesión o usucapión, por mencionar las dos formas de adquisición originaria de mayor impacto en el sector inmobiliario, situación que, bajo ninguna perspectiva jurídica, es abordada en el proceso de mejor derecho de propiedad.

3. La aplicación de la usucapión a través de la acumulación de procesos

En el escenario que vamos a esbozar ahora se ha esfumado el plazo que nos da la ley para contestar la demanda y no se ha alegado la usucapión como defensa de fondo, o sí se ha hecho, pero es más que nada un discurso sin el suficiente sustento debido a la falta de tiempo y organización para ofertar los medios probatorios pertinentes y conducentes, además de tener plena conciencia de lo azaroso que significa caminar al borde del precipicio cuando se apuesta por esta alternativa; ni tampoco se ha postulado la prescripción adquisitiva como pretensión reconvencional; en cambio, se ha demandado la usucapión luego —o talvez antes,

dependiendo de las circunstancias del caso concreto— en un proceso incoado ante otro juez civil.

Dadas, así las cosas, conviene traer a colación a la prejudicialidad, que es una de las formas en que se presenta conexidad de pretensiones, la prejudicialidad implica pretensiones conexas. Se trata de pretensiones que tienen elementos comunes y que indispensablemente entre esas pretensiones debe existir una relación de subordinación lógica, lo que se decida respecto de una pretensión es presupuesto lógico de los que se decida en la otra pretensión (PRIORI, 2010, pp. 281 y 282.).

Salta a la vista, la prejudicialidad que abraza a la usucapión y el mejor derecho de propiedad, puesto que, aquello que se decida respecto de la usucapión se convierte en presupuesto lógico necesario de lo que se decida en cuanto al mejor derecho de propiedad, ciertamente, sería atentatorio a la tutela jurisdiccional efectiva que un juez civil en un determinado proceso conceda tutela de declarando el mejor derecho de propiedad a un sujeto respecto del cual su derecho corresponda ser declarado extinto como efecto de la pretensión de usucapión interpuesta en su contra en otro proceso, que naturalmente, viene siendo conocido por otro juez.

Esta forma de proceder es la ideal, la más conveniente para zanjar de forma definitiva el conflicto de intereses en juego, sin embargo, puede darse el hecho de que no se llegue a pedir oportunamente la acumulación procesal, es decir, que se deje precluir la posibilidad de acumular los procesos debido a que cualquiera de ellos hubiese sido sentenciado (art. 90 del CPC).

Si la acumulación procesal deviene en improcedente porque antes se declara fundada la demanda de mejor derecho de propiedad, en tales circunstancias, debemos reiterar que lo que se haya decidido en esta sentencia no debería afectar lo que finalmente se decida en la usucapión si es que esta se ha consumado antes del emplazamiento con la pretensión de mejor derecho de propiedad.

En ese sentido, si con posterioridad se ampara la demanda de usucapión, el demandante de este proceso puede solicitar, dependiendo de las circunstancias, la inejecución de la sentencia del mejor derecho de propiedad o de la reivindicación; o la devolución del inmueble si ya se hubiese ejecutado el lanzamiento (criterio jurisprudencial extrapolado analógicamente del numeral 5.6 del precedente vinculante establecido en el IV Pleno Casatorio).

En lo que atañe a esta cuestión, resulta sumamente ilustrativo revisar la jurisprudencia de Tribunal Constitucional, donde se ha establecido que una orden judicial de desalojo se transforma en inejecutable si la demandada obtiene una sentencia que declara su derecho de propiedad en un proceso de prescripción¹, un lúcido criterio interpretativo que debería aplicarse también al versus entre la ejecución de la sentencia de la reivindicación y la posterior sentencia que con autoridad de cosa juzgada declare propietario por usucapión al vencido en aquel proceso.

En este caso, la parte vencedora del desalojo, recurre a la justicia constitucional mediante un proceso de amparo en el que pretende que se deje sin efecto la resolución que declaró procedente la solicitud inejecutabilidad de lo resuelto en el proceso de desalojo formulado por la demandada, alegando la contravención de la garantía constitucional a la cosa juzgada y a la efectividad de las resoluciones judiciales.

El Tribunal Constitucional considera que si bien es cierto el demandante ha obtenido una sentencia que tiene la calidad de cosa juzgada que ordena a su favor restitución del bien que tiene en posesión el demandado, y que como tal debe ejecutarse, por ello la resolución que declara la inejecutabilidad de la sentencia de desalojo, implica una desnaturalización de esa orden judicial; sin embargo, a criterio del Tribunal el hecho de que posteriormente a la sentencia de desalojo y en el camino de la tramitación de su ejecución se haya expedido una sentencia con autoridad de cosa juzgada que declara fundada la demanda de prescripción a favor del demandado del desalojo crea una variación significativa de la situación existente en la época de la expedición de la sentencia que ordenó el desalojo (TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, Expediente N.º 02414-2014-PA/TC, 2018).

En ese sentido, el Tribunal considera tiene una justificación material la declaración de inejecutabilidad de la sentencia de desalojo, por cuanto, se puede corroborar que los presupuestos fácticos y jurídicos que la sustentaron se extinguieron como consecuencia de la expedición de la sentencia de usucapión favor de los poseedores, es decir, no está vulnerando derecho constitucional alguno, al declararse la inejecutabilidad de lo resuelto el cuestionado proceso de desalojo (TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, Expediente N.º 02414-2014-PA/TC, 2018).

Si antes que se emita o se ejecute la sentencia del mejor derecho de propiedad o de la reivindicación se expide la sentencia firme que declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva, naturalmente, esta será capaz de dejar sin fundamento a la pretensión reivindicatoria. Nótese cómo este contrasentido y despilfarro de tiempo y esfuerzo puede evitarse si se solicita oportunamente la acumulación de ambos procesos.

Si bien en todo momento estamos pensando en el cotidiano supuesto donde es el demandado de la reivindicación quien incoa luego la usucapión ante un juez distinto y es al mismo tiempo el solicitante de la acumulación procesal, sin embargo, debemos precisar que autorizada doctrina española y conforme a su legislación, plantea como un supuesto de acumulación, el de un proceso donde A reivindica de B la restitución de una finca. Es posible al mismo tiempo que como cuestión prejudicial se ponga en duda la calidad de propietario de A y en este sentido también esté pendiente un proceso donde C pide frente a A que se le declare propietario de la finca. Se trata de dos litigios entre los cuales, si bien falta la identidad subjetiva, es clara la relevancia que la decisión del segundo proceso ejerce en la resolución del primero. La acumulación de ambas causas sería procedente precisamente porque la situación de conexión descrita en que se encuentran ambos asuntos (reivindicación de una finca por parte de un sujeto y su dudosa condición de propietario) hace que si se tramitasen por separado se corriese el riesgo de obtener sentencias contradictorias (NEYRA, 2006, p. 271).

La prejudicialidad presupone la existencia de dos procesos lógicamente conexos que están siendo tramitados coetáneamente, uno de ellos no puede ser sentenciado sin importar lo que se haya decidido en el otro, pues la sentencia del uno es el antecedente lógico del otro, en ese sentido la razón indica, en aras de evitar pronunciamientos contradictorios, que un mismo juez

debe resolver ambos casos, lisa y llanamente, se comprende que la acumulación de ambos procesos es el remedio idóneo a la prejudicialidad, mas no la suspensión de alguno de los dos procesos.

Como bien explica la doctrina española, citando a RAMOS MÉNDEZ, GIMENO SENDRA y ARMENTA DEU, las razones que aconsejan la reconducción a un procedimiento único de dos o más procesos conexos y con tramitaciones procedimentales separadas son fundamentalmente dos. Por una parte, el principio de seguridad jurídica esgrimido para hacer frente al riesgo de obtener sentencias contradictorias que podría derivarse si las pretensiones conexas se tratasen en procedimientos diferentes. Por otra, el principio de economía procesal, en virtud del cual es recomendable tramitar juntas las pretensiones conexas con el fin de evitar reiteraciones inútiles de actuaciones procesales. No obstante, debe advertirse que no siempre una acumulación sirve a este principio de economía procesal, puesto que la reunión de dos procedimientos puede incrementar en algunos supuestos tanto la dificultad de la tramitación de la causa resultado de la acumulación como su duración temporal (NEYRA, 2006, p. 266), de modo que la razón decisiva para promover la acumulación procesal reside, ante todo, en la seguridad jurídica que debe procurar toda solución judicial en pos de una auténtica tutela jurisdiccional efectiva.

En efecto, el inciso 3 del artículo 88 del Código Procesal Civil regula la acumulación de pretensiones por reunión de procesos. Este opera de oficio cuando los dos procesos giran ante el mismo juzgado (art. 90). También opera a petición de parte, a fin de lograr una sola sentencia para evitar fallos contradictorios (LEDESMA, 2015, p. 264), estas son las reglas aplicables al supuesto de la usucapión incoada por el demandado de la reivindicación, como vemos, incluso

existe la posibilidad de la acumulación de oficio; por otra parte, vale precisar, conforme al numeral a) del inciso 3 del artículo 85 del Código Procesal Civil, que no será óbice para la acumulación de procesos que las referidas pretensiones sean tramitables en distinta vía procedimental, pues serán encausadas en la vía procedimental más larga, la de conocimiento, prevista para la reivindicación; por lo demás, ambas son de competencia del mismo juez, el civil.

Sin embargo, la acumulación de procesos tiene un requisito infranqueable: que el juez competente para conocer ambas pretensiones sea el mismo; si por ejemplo en un proceso se está tramitando la reivindicación ante el juez civil y en un proceso penal se está investigando el delito de falsedad documental respecto del título de propiedad del demandante de la reivindicación, entonces, no se podrá sentenciar la reivindicación sin antes saber si el título del pretensor es auténtico, pues no se cumpliría con el primer requisito de la pretensión real, y eso se sabrá cuando se sentencie el proceso penal de falsedad documental; en esta hipótesis es impracticable la acumulación procesal dado que una causa le compete al juez civil y la otra al juez penal.

En efecto, en estas circunstancias cuando se ha desechado la posibilidad de acumular, solo después de eso, tendría lugar una figura distinta, residual, la suspensión procesal, una de las instituciones del proceso que CARNELUTTI englobó junto con la interrupción y la cesación dentro de una categoría más grande que llamó la crisis del procedimiento, para denotar el efecto que sobre él ejercen ciertos hechos que le impiden conseguir, prosiguiendo normalmente su curso, la finalidad a que tiende. Crisis es, por tanto, *un modo de ser anormal en virtud del cual se detiene su curso, temporal o definitivamente* (CARNELUTTI, 1959, p. 148).

La suspensión procede de forma residual, es decir muy excepcionalmente cuando hay causas razonables que la justifican siempre que no fuera posible la acumulación procesal; por efecto de la suspensión el proceso queda congelado por un lapso. El proceso saldrá de esa fase de congelamiento y se reanudará una vez que cese la causa o haya vencido el plazo de la suspensión; como se ha dicho, es el último remedio a la prejudicialidad (PRIORI, 2010, p. 284), esto conforme al artículo 320 *in fine* del Código Procesal Civil que expresamente exige *que las pretensiones sean conexas, a pesar de lo cual no puedan ser acumuladas, caso contrario deberá disponerse su acumulación.*

Descartada queda entonces, la procedencia de la suspensión del proceso de mejor derecho de propiedad o de reivindicación hasta que se sentencie el proceso de usucapión, habida cuenta de las razones que hacen posible acumular ambos procesos, sobre todo, si según el texto expreso de la ley, conforme con la *opinio iuris* dominante, el juez, en este caso el del mejor derecho de propiedad o el de la reivindicación, ante el pedido de suspensión a expensas del proceso de usucapión, siendo ambos procesos susceptibles de ser acumulados, debería reconducir la solicitud de suspensión y disponer la acumulación de los procesos.

4. El cierre de partidas a consecuencia de la usucapión

Efecto natural de la declaración judicial de la usucapión es la cancelación del asiento registral del demandado, esta regla aparece en el segundo párrafo del artículo 952 del Código Civil, aludiendo al antiguo dueño en lugar del demandado.

La usucapión declarada en la sentencia a la par que declara el derecho de propiedad del demandante y posibilita su inscripción registral, tiene como efecto extinguir la propiedad del demandado, de modo que si este cuenta con un título inscrito en el registro lo que corresponde es que este sea cancelado, esto fluye con meridiana claridad del texto del artículo 952 del Código Civil.

Claramente, si se demanda la usucapión del propietario inscrito contra otro propietario inscrito también, siguiendo el sentido interpretativo el mencionado artículo 952 del Código Civil, el fallo debe ordenar también, se sobreentiende que así se ha solicitado en la demanda, que se cancele el asiento registral de la partida duplicada donde consta inscrito el derecho de propiedad de quien ha sido vencido en el proceso de usucapión.

Corolario de haberse acogido la demanda de usucapión solo subsistirá inscrito un derecho de propiedad, el del vencedor de la usucapión, pues en la otra partida duplicada aparecerá la cancelación del asiento registral del vencido en el proceso de prescripción.

Luego, en sede administrativa, dado que la partida registral ha quedado vacía de contenido sustantivo, correspondería cerrar la partida duplicada donde antes aparecía inscrito el derecho de propiedad de quien ha sido vencido en el proceso de prescripción adquisitiva y ahora aparece cancelado el asiento donde constaba ese derecho, así se justifica el cierre de la partida duplicada para eliminar esta patología registral que en realidad ya no existe después de la declaración judicial de la usucapión a favor de uno de los propietarios inscritos.

En todo caso, la pretensión de cierre de la partida registral duplicada puede acumularse como una pretensión accesorio a la de declaración de la usucapión del propietario inscrito, al lado de la solicitud de cancelación del asiento de propiedad del demandado, a fin de que el juez disponga que la partida registral del demandado sea cerrada, de ese modo, luego el registrador procederá a ejecutar la sentencia expedida en el proceso de prescripción adquisitiva en los propios términos del fallo.

El cierre de la partida registral duplicada es una consecuencia que se deriva de la declaración de usucapión del propietario inscrito que al mismo tiempo conlleva la cancelación del asiento registral donde obra inscrito el derecho de propiedad del demandado, esta última regla se infiere del segundo párrafo del artículo 952 del Código Civil.

Ciertamente, no se justifica que el registro público siga cobijando dos partidas respecto de un mismo bien si es que en realidad solo existe un propietario, el usucapiente declarado judicialmente como tal, quien es el único que debería figurar en el registro con derecho de propiedad sobre el bien, si la partida duplicada no contiene ningún derecho que publicar, entonces, no existe una razón materialmente válida para mantener abierta la partida duplicada.

La función de saneamiento de la propiedad que le corresponde asumir a la usucapión debe irradiar sus efectos hasta el punto de remediar también la duplicidad de partidas, caso contrario, si solo se reconoce la posibilidad jurídica de declarar la usucapión del propietario inscrito pero no la de cerrar la partida duplicada donde está inscrito el demandado, se le estaría negando a la usucapión su auténtica funcionalidad como mecanismo de consolidación del derecho de

propiedad porque en el registro se mantendría una información que no coincide con la realidad reconocida y declarada por el juez de la usucapión.

CAPÍTULO III

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

1. Jurisprudencia de la Corte Suprema que aplica la usucapión en favor de quien cuenta con una compraventa

1.1. Casación 3635-2018 Lambayeque

En la Casación 3635-2018 Lambayeque la demandante luego de haber cumplido las condiciones legales de la usucapión celebró en calidad de comprador un contrato de compraventa pero con unas personas que no eran los titulares registrales del bien, estos habían adquirido la propiedad *mortis causa* y a la hora de contestar la demanda quisieron cuestionar la viabilidad de la usucapión, precisamente, a razón de que la demandante contaba con una compraventa otorgada por quien no era el verdadero dueño, por tanto, reputaban que ninguno de los medios probatorios que ofrecieron para sustentar la usucapión era válido.

Al respecto, las demandadas indicaron en su recurso de casación “que si la demandante conocía que el bien se encontraba inscrito en los registros a nombre de los demandados, no debió comprarle este inmueble a Vilma Llontop Ternero, siendo ello así, toda la documentación ofrecida como medios probatorios anteriores a la compraventa del veinticinco de junio de dos mil tres, carecen de validez”.

Sin embargo, la Corte Suprema, secundando el razonamiento del juez civil y de la Sala

Superior, subrayó que si bien es cierto existía la referida compraventa, ello no es óbice para analizar en el pronunciamiento final si se han satisfecho las condiciones de la usucapión porque, en todo caso, esa compraventa solo revela el ánimo de la demandante por sanear su situación de propiedad respecto del bien en disputa.

En efecto, en el fundamento décimo segundo de la citada sentencia casatoria se lee:

iii) En cuanto a lo alegado de que la posesión de la demandante se inicia recién en el año dos mil tres, con la suscripción del contrato de compraventa por medio del cual Vilma Llontop Ternero le transfirió la propiedad del inmueble, la Sala Superior concluye que, conforme se advierte de la Partida P10096822, de folios tres, el inmueble se encontraba inscrito con anterioridad a favor de los demandados , por lo que, la vendedora no tenía la condición de propietaria, además no puede ser correcta la aseveración que se hace en dicho documento respecto a que a esa fecha el inmueble se encontraba desocupado, pues los medios probatorios presentados en autos acreditan lo contrario, con lo cual dicho contrato solo refleja el ánimo que tenía la demandante de formalizar la situación del inmueble, lo que no afecta su pretensión.

1.2. Casación N° 5809-2019 Lambayeque

En este caso a pesar de que los derechos de propiedad de los contendores provenían de un mismo titular registral, es decir, las historias registrales de las partidas involucradas tuvieron su origen en una misma partida matriz, la partida donde se inscribió el derecho del demandado, en lugar de hacer constar que era una independización, se incorporó al

registro como si fuese una inmatriculación.

En medio de acciones administrativas efectuadas por la Municipalidad Provincial de Chiclayo con fines de saneamiento de un pueblo joven en 1972 se duplicó la inmatriculación a favor de COFOPRI de un área que había sido inmatriculada a principios del siglo XX, en 1914 para ser exactos, a nombre de la Municipalidad distrital de Reque, quien en 1986 le vendió parte de ese predio una asociación, la cual creyendo que su derecho se engarzaba en un tracto sucesivo inmatriculado con mayor antigüedad (1914) exigió judicialmente que se declare la certeza de su derecho de propiedad también inscrito desde el año en que hizo la compra (1986) en contra de COFOPRI que, según informaba el registro, inmatriculó su derecho en 1972.

En el fallo del juez civil ampara los argumentos de la demandante:

En tal sentido, teniendo en cuenta la antigüedad de las inscripciones, para efecto del cierre de partidas, el de mayor antigüedad le corresponde a la demandante, por lo que no existe ninguna razón para que se haya ordenado el cierre de la partida registral; vii) asimismo, si bien el Decreto Supremo número 014-68-JC (Ley N° 17044), que dispuso que las Resoluciones Supremas que aprueban los planos perimétricos ocupados por barrios marginales serán títulos suficientes para la inscripción en el registro de la propiedad a favor de la Junta Nacional de la Vivienda, posteriormente a favor del estado, en el presente caso al emitirse la Resolución Suprema Número 096-72-DB-VI, no observó una norma anterior, por cuanto debió verificar que sobre el predio ya

existía una partida registral como fue la del tomo diecisiete, folio ciento diecisiete y ciento cuarenta y cuatro de la partida registral número 11005243 a nombre de la municipalidad distrital de Reque, por lo que no correspondía crear una nueva partida registral, sin embargo, al hacerlo así, ello generó la duplicidad de partidas; y viii) la demandante ha realizado actos jurídicos de hipoteca y subdivisión, en tal sentido debe reconocerse el mejor derecho de propiedad a su favor en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2022 del código civil.

Sin embargo, en la Sentencia de vista que revoca la sentencia apelada, se indica que:

No existen matrices diferentes en las cadenas de transmisión a favor de la demandante como de la demandada, sino que ambas han sido derivadas de una única matriz como es el fundo Chacupe de propiedad de la municipalidad distrital de Reque; vii) en el caso de la asociación demandante, si bien podría aducirse que al haber adquirido el predio el año mil novecientos ochenta y seis, con posterioridad al que corresponde a la demandada que lo obtuvo el año mil novecientos setenta y dos, el transferente se encontraba impedido de realizar la transferencia de un bien que ya lo había realizado en fecha anterior, sin embargo, en el presente caso, se trataron de grandes extensiones, cuyas dimensiones y precisiones no aparecían plenamente identificadas en el predio original; y por otro lado, al momento de la realización de las transferencias registralmente se generaron partidas independientes que no han permitido inicialmente verificar que se estaba comprendiendo la

parte de un bien inmueble. En tal sentido, ambas partes han venido comportándose como propietarios; por lo que en aplicación de los artículos 2016 y 2017 del código civil, en relación a los principios de preferencia e impenetrabilidad, se debe preferir no solamente al que actuó de buena fe, sino que su inscripción fue primera en el tiempo; siendo así, teniéndose en cuenta la fecha de inscripción, corresponde a COFOPRI como entidad del estado la prioridad en el tiempo, por lo que la demanda debe ser declarada infundada; y, viii) por lo demás habiendo sido desestimada la pretensión principal, las pretensiones accesorias sobre el cierre de la partida registral número 10013774 y reapertura de la partida registral número 02241303, o la inscripción del derecho de propiedad en la partida registral número 10013774, así como la solicitud de indemnización, deben seguir la misma suerte del principal, por lo que dichas pretensiones igualmente se desestiman.

Finalmente, la Corte Suprema da visto bueno a la decisión de la Sala Civil indicando que:

Noveno: ese contexto, se advierte que la Sala Superior ha determinado que la demandada en COFOPRI tiene mejor derecho de propiedad frente a la parte demandante Asociación de Trabajadores Mayoristas y Minoristas del Mercado El Inca - La Victoria, debido a que su título de propiedad se encuentra previamente registrado en la partida número 02228587, prevaleciendo así el derecho inscrito en los registros públicos, en armonía con los principios de prioridad e impenetrabilidad

registrales previstos en los artículos 2016 y 2017 del Código Civil. A mayor abundamiento, es de precisar que el registro no pretende garantizar de modo absoluto la existencia de un derecho, sino otorgar preeminencia al título en virtud del cual se ha inscrito un derecho, y reconocer un rango o preferencia al derecho inscrito, tal como lo establece el artículo 2022 del código civil, demostrando la demandada COFOPRI tener mejor derecho de propiedad mediante la acreditación prioritaria de la inscripción del inmueble en los registros públicos. Décimo: siendo así, la infracción normativa material de los artículos 2013, 2014 y 2015 del Código Civil, en sus textos pertinentes, relacionados con los principios de legitimación, buena fe pública registral y de tracto sucesivo invocados por la recurrente no resultan de aplicación al caso de autos, habida cuenta que la asociación recurrente no demuestra la ilicitud de la vigencia de la partida matriz registral 11005243; asimismo, se advierte que existiendo dos títulos de propiedad adquiridos en un contexto de legitimidad, se razona que la buena fe pública registral, favorece en todo caso a ambas partes, por lo que no resulta factible su aplicación al caso de autos, razón por la cual la sala superior procedió a declarar el mejor derecho de propiedad en atención a la prioridad en la inscripción registral recogiendo así la regla de: primero en el tiempo, mejor en el derecho; asimismo, en relación al principio de tracto sucesivo, conforme a lo explicado ampliamente por el Ad quem, la cadena de transmisiones deriva de un mismo y originario propietario, en este caso la municipalidad distrital de Reque. En ese

sentido, las infracciones denunciadas devienen en desestimables por improbadas, debiendo resaltar que del análisis efectuado por la Sala Superior, se ha llegado a desestimar la declaración del mejor derecho de propiedad solicitada por la demandante, sobre la base formal de confrontar los títulos de propiedad registrales de las partes en conflicto, en atención a la naturaleza y fines del proceso.

A fin de cuentas, este fue un caso tan frecuente como pernicioso de doble venta - efectuada por la Municipalidad Distrital de Reque- que desencadenó una doble inmatriculación, no está demás anotar, aun cuando no ha tenido injerencia en el fallo, que el artículo 1135 tampoco es aplicable a este supuesto fáctico, el mismo que exige, al igual que todos los principios registrales, una única partida, observando el principio del folio real.

El fallo inclinó la balanza a favor de quien inscribió primero su derecho, en este caso la demandada COFOPRI, pese a que este principio deviene impertinente, pues en puridad su aplicación presupone que existe una sola partida, por tanto, en esa única partida existe un solo y único sujeto con derecho inscrito antes que otro, pero en el caso comentado, aunque se haya establecido que las partidas duplicadas han derivado de una misma matriz previamente inmatriculada, finalmente se confrontan dos inmatriculaciones, no se trata de inscripciones registrales anotadas en una sola partida.

En efecto, la Corte Suprema en razón de la inocultable doble inmatriculación inaplica el artículo 2014 del Código Civil (principio de fe pública registral) porque toma en

cuenta que ambas partes del proceso actuaron como propietarios observando la buena fe dado el desconocimiento del título inscrito del otro, pero no deja de aplicar el principio de prioridad registral, incluso invoca el de impenetrabilidad (artículo 2017 CC), lo cual es un contrasentido, porque por la misma razón antedicha también debió descartarse la aplicación de estos principios, dado que a ambos contendores la publicidad registral les hizo creer que fueron los primeros y los únicos en inscribir su derecho de propiedad en su correspondiente partida.

Se subraya en el pronunciamiento que la solución del caso parte de la detección de la inscripción registral más antigua en virtud del artículo 2016 del Código Civil que recoge el principio *prior tempore potior iure*; al respecto, consideramos que lo correcto sería aplicar directamente aquel principio cronológico, pero teniendo como puntos de referencia de la ponderación los títulos de propiedad integrados en los tractos sucesivos confrontados y que debieron ser compulsados, los cuales brotaban de un mismo titular inicial (Municipalidad Distrital de Reque) para dilucidar quién asumió la situación de propietario antes, no quien inscribió primero su derecho, que son cosas distintas, en general la inscripción registral no hace propietario al adquirente, con mayor razón en medio de una supuesto fáctico de doble inmatriculación.

En ese sentido, el mismo error se comete en este caso, cuando se invoca en la decisión al artículo 2022, para favorecer a quien primero inscribió, el cual tiene como supuesto fáctico una sola inmatriculación, esto es lo que justifica su operatividad a favor del que primero llega a inscribir su derecho en la única partida que debería existir respecto del bien en litigio; claramente, el citado texto normativo no protege al que primero

inmatriculó, porque no regula la hipótesis de la doble inmatriculación. Inscribir no equivale a inmatricular.

1.3. Casación N° 2571-2017 Lima Este

En la Casación N° 2571-2017 Lima Este se resolvió un caso en el que Juana Duran Damián interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra Marino Américo Bernardo de la Cruz y Valeria Aylas Gómez, solicitando se le declare propietaria por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la manzana K-20, lote 13 del Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector III – San Juan de Lurigancho, inscrito en la Partida número P02088294 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Como fundamento de su demanda, la accionante sostiene:

- a) Que el veintidós de octubre de mil novecientos noventa y seis, ella y su pareja empezaron a ocupar el inmueble sub litis en virtud a un contrato privado de compraventa celebrado en tal fecha con el demandado Marino Américo Bernardo de la Cruz. (Se debe precisar que este es uno de los copropietarios del bien y que los demás no intervienen ni han ratificado la venta, al menos eso se infiere de la lectura del ítem i del considerando octavo de la ejecutoria suprema);
- b) En dicho inmueble se constituyó el hogar conyugal hasta el tres de octubre de dos mil cuatro en que falleció su cónyuge, luego de dicho acontecimiento la demandante refiere haber continuado ocupando el inmueble; y,
- c) Afirma que dicha posesión se ha ejercido de manera continua, pacífica y pública, adjuntándose para tal efecto recibos de pago por concepto de impuesto predial, pagos de servicios a nombre del cónyuge fallecido y en fecha posterior a su fallecimiento, a nombre de la demandante, entre otros.

El *A quo*, mediante sentencia de fecha treinta de junio de dos mil quince, declaró fundada la demanda; la misma que mediante sentencia de vista de fecha once de febrero de dos mil dieciséis, fue declarada nula. Posteriormente, mediante sentencia de fecha ocho de junio de dos mil dieciséis, el *A quo* declaró fundada la demanda; en consecuencia, declara que la demandante Juana Durán Damián ha adquirido por prescripción adquisitiva la propiedad del inmueble sito en la manzana K-20, lote 13 del Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector III, San Juan de Lurigancho, inscrito en la Partida Registral número P02088294.

Como fundamentos de su decisión sostiene que se encuentra acreditado que la demandante ha ejercido la posesión continua, pacífica, pública y como propietaria sobre el inmueble sub litis por más de diez años; esto es, desde el veintidós de octubre de mil novecientos noventa y seis hasta el diecinueve de setiembre de dos mil doce (fecha en que se interrumpe la posesión pacífica con el requerimiento de devolución del inmueble por la demandada), habiendo así excedido largamente el período de diez años de prescripción que exige la norma.

Apelada la mencionada resolución, la Sala Superior, mediante sentencia de fecha veintisiete de marzo de dos mil diecisiete, la revocó y reformándola, declaró improcedente la demanda. Como sustento de su decisión señaló que:

- a) En el caso de autos se advertiría una copropiedad por parte de la demandante y Pío Carlos Cuba Rojas sobre el inmueble sub litis, que tiene la calidad de bien propio, situación que impediría la declaración de propiedad solo de la demandante en aplicación del artículo 985 del Código Civil, el cual establece

que ningún copropietario ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes;

- b) De invocarse la posesión de la demandante a título personal, pero en mérito al citado contrato de compraventa, se advertiría una inconsistencia en dicha alegación; en tanto, que de la revisión de la documentación, esta tendría la calidad de coposeedora; por lo tanto, correspondería que la posesión sea invocada por ambos (la demandante y la sucesión de Pío Carlos Cuba Rojas) tanto más, si se tiene en cuenta que en el II Pleno Casatorio Civil se ha determinado que es posible la prescripción por parte de los coposeedores homogéneos; y,
- c) No advirtiéndose la participación de la sucesión de Pío Carlos Cuba Rojas; y, verificándose que los documentos de los años iniciales estaban a nombre del fallecido cónyuge y no de la demandante, no es posible a título personal acreditar la posesión para efectos de usucapión, pues eso implicaría desconocer la posesión de uno de los compradores que figuran en el contrato.

Luego la Corte Suprema enmienda el criterio de la Sala Civil según se aprecia en el considerando octavo:

OCTAVO.- Así las cosas, la Sala Superior ha incurrido en motivación defectuosa al expedir la sentencia impugnada; pues, ha concluido que la posesión sobre el predio sub litis debe ser invocada de manera conjunta por la demandante y la sucesión de su fallecido cónyuge, sin considerar que: i) Respecto a la aplicación del artículo 985 del Código Civil, aun cuando existe un contrato de compraventa celebrado por la

demandante y Pío Carlos Cuba Rojas con solo uno de los propietarios del inmueble, la copropiedad a la que hace referencia no se encuentra materializada, razón por la cual la demandante precisamente recurre a la prescripción adquisitiva de dominio. ii) El derecho de propiedad se adquiere por usucapión en virtud de la posesión continua, pacífica, pública y como propietario por un tiempo determinado; de manera tal, que todos los coposeedores ganan por usucapión siempre que tengan en conjunto el control autónomo y efectivo sobre el bien, y cumplan con todos los requisitos legales establecidos por ley. En el caso de autos, la demandante ha alegado que, en virtud a un contrato de compraventa, ella y Pío Carlos Cuba Rojas, quien fue su pareja y luego su cónyuge, ingresaron al inmueble submateria el veintidós de octubre de mil novecientos noventa y seis, y que este último falleció el cuatro de octubre de dos mil cuatro; es decir, la Sala Superior no ha tenido en cuenta que, aun cuando primigeniamente se configuró una coposesión sobre el inmueble sub litis en el caso de Pío Carlos Cuba Rojas, este falleció antes de que se verifique el plazo previsto por ley para usucapir dicho bien; por tanto, mal podría exigírsele a la demandante la concurrencia de la sucesión de su extinto cónyuge para poder accionar.

En buena cuenta, tal como sostenemos en nuestra tesis es perfectamente posible que acuda a la prescripción adquisitiva a fin de consolidar su derecho de propiedad quien tenga un título derivativo por medio del cual ha adquirido la propiedad, pero que este título derivativo por sí solo no es suficiente para posicionar al titular en una situación de

propiedad oponible *erga omnes*, como por ejemplo en este caso que se compra un bien sujeto a copropiedad que ha sido vendido por uno solo de los copropietarios sin la intervención de los demás, tratándose de un contrato ineficaz, pero que puede dar lugar a la declaración de una adquisición originaria de la propiedad si se comprueba la usucapión.

2. Jurisprudencia de la Corte Suprema sobre mejor derecho de propiedad que considera imprescindible la prueba pericial para determinar la superposición de áreas en los casos de doble inmatriculación (duplicidad de partidas)

2.1. Casación N° 3983-2019 Callao

En la Casación N° 3983-2019 Callao la Corte Suprema resolvió un caso de mejor derecho de propiedad en el que el fallo del juez civil declaró improcedente la demanda, luego la sentencia de la Sala Superior lo revocó declarando infundada la demanda, básicamente porque se consideró que no existía una contienda relativa a la propiedad porque el bien en controversia no se encuentra comprendido dentro del bien que es propiedad de los demandantes, puesto que tratándose de bienes distintos no existe una oposición de derechos reales, siendo que cada una de las partes tiene su derecho inscrito en su propia partida, es decir, se dilucidó que no hay duplicidad de partidas que motive una declaración de mejor derecho de propiedad.

No obstante, este criterio es corregido por la Corte Suprema ante la cual recurre el demandante en casación solicitando que el *Ad quem* valore nuevamente sus medios

probatorios, especialmente la pericia de oficio, la cual señala no causarle convicción puesto que carece de “explicitar del conocimiento científico como el tecnológico u otro análogo que emplea para ello”, es una situación que debió ser materia de una ampliación o una aclaración, sobre todo si se trata de un medio probatorio neurálgico para la litis, en el cual el juicio auxiliar de un profesional con los conocimientos en una determinada materia que él mismo no posee, pero lejos de ello y declarar nula la sentencia, ordenando al *A quo* que amplíe o aclare la pericia sobre los puntos que señala que adolece, se emite pronunciamiento de fondo, situación que conlleva a que se anule la sentencia de la Sala Superior por falta de motivación en la valoración de los medios probatorios.

En efecto la Corte Suprema acoge la causal casatoria invocada por el demandante puesto que considera que:

CUARTO.- (...) si para el *Ad quem* -y también para el juez de primera instancia- el informe pericial y su ampliatoria no precisan con claridad menos explican las razones a partir de qué conocimientos científicos tecnológicos u otros análogos se llega a la conclusión arribada por el perito, correspondía que -circunscribiéndose la controversia a un asunto de carácter técnico-, se disponga la aclaración, precisión, ampliación o el rehacimiento de la pericia, por el mismo y otro(s) perito(s) a fin de contar con los elementos de juicio idóneos pertinentes y suficientes que coadyuven al esclarecimiento de los hechos, al estar el caso dentro de los alcances del artículo 262 del Código Procesal Civil; mas no limitar el análisis probatorio al ámbito documental como ha hecho tanto la segunda como la primera instancia, peor aún si existe de por medio una

pericia y su ampliatoria que según su contenido ha sido producto de un trabajo de campo y documental, y que favorecerían a la parte recurrente.

Ciertamente, la prueba pericial es decisiva para determinar la configuración de una doble inmatriculación (duplicidad de partidas) con la técnica mayormente usada en la actualidad de la georreferencia a través del GPS o sistema de posicionamiento global que utiliza las coordenadas UTM para contrastar esa información con la que aparece en el catastro de registros públicos y saber técnicamente si estamos ante un conflicto de propiedad derivado de una duplicidad de partidas.

3. Jurisprudencia de la Corte Suprema que en caso de doble inmatriculación declara el mejor derecho de propiedad aplicando el principio de prioridad registral.

3.1. Casación N° 4519-2017 Lambayeque

En este caso a pesar de que los derechos de propiedad de los contendores provenían de un mismo titular registral, es decir, las historias registrales de las partidas involucradas tuvieron su origen en una misma partida matriz, la partida donde se inscribió el derecho del demandado, en lugar de hacer constar que era una independización, se incorporó al registro como si fuese una inmatriculación.

En medio de acciones administrativas efectuadas por la Municipalidad Provincial de Chiclayo con fines de saneamiento de un pueblo joven en 1972 se duplicó la inmatriculación a favor de COFOPRI de un área que había sido inmatriculada a principios del siglo XX, en 1914 para ser exactos, a nombre de la Municipalidad distrital

de Reque, quien en 1986 le vendió parte de ese predio una asociación, la cual creyendo que su derecho se engarzaba en un tracto sucesivo inmatriculado con mayor antigüedad (1914) exigió judicialmente que se declare la certeza de su derecho de propiedad también inscrito desde el año en que hizo la compra (1986) en contra de COFOPRI que, según informaba el registro, inmatriculó su derecho en 1972.

En el fallo del juez civil ampara los argumentos de la demandante:

En tal sentido, teniendo en cuenta la antigüedad de las inscripciones, para efecto del cierre de partidas, el de mayor antigüedad le corresponde a la demandante, por lo que no existe ninguna razón para que se haya ordenado el cierre de la partida registral; vii) asimismo, si bien el Decreto Supremo número 014-68-JC (Ley N° 17044), que dispuso que las Resoluciones Supremas que aprueban los planos perimétricos ocupados por barrios marginales serán títulos suficientes para la inscripción en el registro de la propiedad a favor de la Junta Nacional de la Vivienda, posteriormente a favor del estado, en el presente caso al emitirse la Resolución Suprema Número 096-72-DB-VI, no observó una norma anterior, por cuanto debió verificar que sobre el predio ya existía una partida registral como fue la del tomo diecisiete, folio ciento diecisiete y ciento cuarenta y cuatro de la partida registral número 11005243 a nombre de la municipalidad distrital de Reque, por lo que no correspondía crear una nueva partida registral, sin embargo, al hacerlo así, ello generó la duplicidad de partidas; y viii) la demandante ha realizado actos jurídicos de hipoteca y subdivisión, en tal sentido

debe reconocerse el mejor derecho de propiedad a su favor en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2022 del código civil.

Sin embargo, en la Sentencia de vista que revoca la sentencia apelada, se indica que:

No existen matrices diferentes en las cadenas de transmisión a favor de la demandante como de la demandada, sino que ambas han sido derivadas de una única matriz como es el fundo Chacupe de propiedad de la municipalidad distrital de Reque; vii) en el caso de la asociación demandante, si bien podría aducirse que al haber adquirido el predio el año mil novecientos ochenta y seis, con posterioridad al que corresponde a la demandada que lo obtuvo el año mil novecientos setenta y dos, el transferente se encontraba impedido de realizar la transferencia de un bien que ya lo había realizado en fecha anterior, sin embargo, en el presente caso, se trataron de grandes extensiones, cuyas dimensiones y precisiones no aparecían plenamente identificadas en el predio original; y por otro lado, al momento de la realización de las transferencias registralmente se generaron partidas independientes que no han permitido inicialmente verificar que se estaba comprendiendo la parte de un bien inmueble. En tal sentido, ambas partes han venido comportándose como propietarios; por lo que en aplicación de los artículos 2016 y 2017 del código civil, en relación a los principios de preferencia e impenetrabilidad, se debe preferir no solamente al que actuó de buena fe, sino que su inscripción fue primera en el tiempo; siendo así, teniéndose en cuenta la fecha de inscripción, corresponde a

COFOPRI como entidad del estado la prioridad en el tiempo, por lo que la demanda debe ser declarada infundada; y, viii) por lo demás habiendo sido desestimada la pretensión principal, las pretensiones accesorias sobre el cierre de la partida registral número 10013774 y reapertura de la partida registral número 02241303, o la inscripción del derecho de propiedad en la partida registral número 10013774, así como la solicitud de indemnización, deben seguir la misma suerte del principal, por lo que dichas pretensiones igualmente se desestiman.

Finalmente, la Corte Suprema da visto bueno a la decisión de la Sala Civil indicando que:

Noveno: ese contexto, se advierte que la Sala Superior ha determinado que la demandada en COFOPRI tiene mejor derecho de propiedad frente a la parte demandante Asociación de Trabajadores Mayoristas y Minoristas del Mercado El Inca - La Victoria, debido a que su título de propiedad se encuentra previamente registrado en la partida número 02228587, prevaleciendo así el derecho inscrito en los registros públicos, en armonía con los principios de prioridad e impenetrabilidad registrales previstos en los artículos 2016 y 2017 del Código Civil. A mayor abundamiento, es de precisar que el registro no pretende garantizar de modo absoluto la existencia de un derecho, sino otorgar preeminencia al título en virtud del cual se ha inscrito un derecho, y reconocer un rango o preferencia al derecho inscrito, tal como lo establece el artículo 2022 del código civil, demostrando la demandada

COFOPRI tener mejor derecho de propiedad mediante la acreditación prioritaria de la inscripción del inmueble en los registros públicos. Décimo: siendo así, la infracción normativa material de los artículos 2013, 2014 y 2015 del Código Civil, en sus textos pertinentes, relacionados con los principios de legitimación, buena fe pública registral y de tracto sucesivo invocados por la recurrente no resultan de aplicación al caso de autos, habida cuenta que la asociación recurrente no demuestra la ilicitud de la vigencia de la partida matriz registral 11005243; asimismo, se advierte que existiendo dos títulos de propiedad adquiridos en un contexto de legitimidad, se razona que la buena fe pública registral, favorece en todo caso a ambas partes, por lo que no resulta factible su aplicación al caso de autos, razón por la cual la sala superior procedió a declarar el mejor derecho de propiedad en atención a la prioridad en la inscripción registral recogiendo así la regla de: primero en el tiempo, mejor en el derecho; asimismo, en relación al principio de tracto sucesivo, conforme a lo explicado ampliamente por el Ad quem, la cadena de transmisiones deriva de un mismo y originario propietario, en este caso la municipalidad distrital de Reque. En ese sentido, las infracciones denunciadas devienen en desestimables por improbadas, debiendo resaltar que del análisis efectuado por la Sala Superior, se ha llegado a desestimar la declaración del mejor derecho de propiedad solicitada por la demandante, sobre la base formal de confrontar los títulos de propiedad registrales de las partes en conflicto, en atención a la naturaleza y fines del proceso.

A fin de cuentas, este fue un caso tan frecuente como pernicioso de doble venta - efectuada por la Municipalidad Distrital de Reque- que desencadenó una doble inmatriculación, no está demás anotar, aun cuando no ha tenido injerencia en el fallo, que el artículo 1135 tampoco es aplicable a este supuestos fáctico, el mismo que exige, al igual que todos los principios registrales, una única partida, observando el principio del folio real.

El fallo inclinó la balanza a favor de quien inscribió primero su derecho, en este caso la demandada COFOPRI, pese a que este principio deviene impertinente, pues en puridad su aplicación presupone que existe una sola partida, por tanto, en esa única partida existe un solo y único sujeto con derecho inscrito antes que otro, pero en el caso comentado, aunque se haya establecido que las partidas duplicadas han derivado de una misma matriz previamente inmatriculada, finalmente se confrontan dos inmatriculaciones, no se trata de inscripciones registrales anotadas en una sola partida.

En efecto, la Corte Suprema en razón de la inocultable doble inmatriculación inaplica el artículo 2014 del Código Civil (principio de fe pública registral) porque toma en cuenta que ambas partes del proceso actuaron como propietarios observando la buena fe dado el desconocimiento del título inscrito del otro, pero no deja de aplicar el principio de prioridad registral, incluso invoca el de impenetrabilidad (artículo 2017 CC), lo cual es un contrasentido, porque por la misma razón antedicha también debió descartarse la aplicación de estos principios, dado que a ambos contendores la publicidad registral les hizo creer que fueron los primeros y los únicos en inscribir su derecho de propiedad en su correspondiente partida.

Se subraya en el pronunciamiento que la solución del caso parte de la detección de la inscripción registral más antigua en virtud del artículo 2016 del Código Civil que recoge el principio *prior tempore potior iure*; al respecto, consideramos que lo correcto sería aplicar directamente aquel principio cronológico, pero teniendo como puntos de referencia de la ponderación los títulos de propiedad integrados en los tractos sucesivos confrontados y que debieron ser compulsados, los cuales brotaban de un mismo titular inicial (Municipalidad Distrital de Reque) para dilucidar quién asumió la situación de propietario antes, no quien inscribió primero su derecho, que son cosas distintas, en general la inscripción registral no hace propietario al adquirente, con mayor razón en medio de una supuesto fáctico de doble inmatriculación.

En ese sentido, el mismo error se comete en este caso, cuando se invoca en la decisión al artículo 2022, para favorecer a quien primero inscribió, el cual tiene como supuesto fáctico una sola inmatriculación, esto es lo que justifica su operatividad a favor del que primero llega a inscribir su derecho en la única partida que debería existir respecto del bien en litigio; claramente, el citado texto normativo no protege al que primero inmatriculó, porque no regula la hipótesis de la doble inmatriculación. Inscribir no equivale a inmatricular.

- 4. Jurisprudencia de la Corte Suprema que en caso de doble inmatriculación deniega el mejor derecho de propiedad cuando el demandante tiene el título más antiguo pero que ha sido inmatriculado con posterioridad a la inmatriculación del demandado, en aplicación del artículo 2022 CC.**

4.1. Casación N° 5170-2017 Arequipa

En la Casación N° 5170-2017 Arequipa la Corte Suprema aplicó el artículo 2022 del Código Civil para privilegiar la inmatriculación más antigua, que en este caso la hizo el demandado, respecto de la otra partida del demandante que fue abierta posteriormente; se soslayó el análisis de los títulos, se valoró como hecho decisivo para declarar la certeza del derecho de propiedad el dato de la fecha de las inmatriculaciones sin importar la fecha en la que ocurrió la adquisición de los derechos contrapuestos.

La Corte Suprema primero recalcó que la reivindicación que lleva implícita la pretensión de mejor derecho de propiedad, algo que algunas veces se pasa por alto:

Sétimo. La reivindicación 1. Los elementos fundamentales de la reivindicación se encuentran en la necesidad que el demandante exhiba un título de propiedad, que los demandados no cuenten con título que oponer y que se identifique a cabalidad el predio que se pretende reivindicar. 2. La existencia de títulos de propiedad que las partes pueden oponerse en esta clase de procesos ha originado, como práctica común jurisprudencial, que ellos se compulsen a fin de establecer el mejor derecho de propiedad que se pudiera tener. Se trata, por decirlo

así, de una pretensión implícita.

Luego se especificó que el título de propiedad de los demandantes fue otorgado por el Ministerio de Agricultura el 04 de mayo de 1976, pero se inmatriculó el 06 de junio de 1995, esto último (fecha de la inmatriculación), a juicio de la Corte Suprema ponía a los pretensores en situación de desventaja frente al derecho de los demandados quienes a pesar de contar con un título de propiedad menos antiguo, una sentencia que los declaró propietarios del 21 de abril de 1983, es decir, a pesar de que ellos adquirieron su derecho sobre el bien después que los demandantes; sin embargo, declarados como los titulares del derecho de propiedad porque fueron los primeros en inmatricular el bien el 21 de noviembre de 1983.

Finalmente, la Corte Suprema, argumenta que:

5. De lo expuesto se colige que debe preferirse al título inscrito con anterioridad, en este caso el de los demandados, pues eso es lo que prescribe el artículo 2022 del código civil, cuyo tenor, en su primer párrafo, es el siguiente: *“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 aquel a quien se opone”*. En ese sentido, no son los demandantes quienes tienen la inscripción anterior, de lo que sigue, *contrario sensu*, que son los demandados los que pueden oponer su título al de los demandantes, y si ello es así, la demanda debe ser declarada infundada. 6. Debe indicarse que el título de los demandados está protegido por la cosa

juzgada y que en esas circunstancias no resulta posible determinar si hubo mala fe en el proceso de dominio que se siguió conforme al decreto ley número 22388, máxime si lo que allí se evaluaba no eran resoluciones administrativas anteriores, sino la conducción directa de los predios rústicos, tal como establecían los artículos 2 y 3 del referido dispositivo. Octavo. Conclusión Atendiendo a lo expuesto, debe ampararse el recurso de casación al no darse los supuestos necesarios para que prospere la reivindicación, habiéndose determinado infracción al artículo 2022 del código civil.

Este fallo es una muestra de aquella tendencia jurisprudencial que como vemos aún está presente, según la cual la solución a los conflictos de propiedad que brotan de la doble inmatriculación debe buscarse en los principios registrales recogidos en el Código Civil, no obstante, como hemos dicho también, estos en realidad no deben aplicarse y dar lugar más bien al análisis de la forma misma en que se han adquirido esos derechos sea apreciando cuál de los dos es quien cumple los requisitos de la usucapión y en su defecto, quien tenga la adquisición derivativa (título de adquisición) más antigua (o).

Contrariamente, existe otra tendencia jurisprudencial, que es la que debería reinar, y que de a pocos se va posicionando porque deja fuera de juego a los principios registrales cuando en medio de una doble inmatriculación se asume la tarea de saber quién es el verdadero propietario, ejecutorias supremas que dentro de la muestra seleccionada para nuestra tesis desmenuzamos a continuación.

5. Jurisprudencia de la Corte Suprema que excluye la aplicación de los principios registrales en los casos de mejor derecho de propiedad cuando existe doble inmatriculación (duplicidad de partidas)

5.1. Casación N° 162-2017-Ancash

En la Casación N.º 162-2017-Ancash, se ha resuelto un caso de mejor derecho de propiedad donde se ha analizado esa tan frecuente y aguda controversia que brota de una doble inmatriculación, a la que nuestra legislación registral denomina duplicidad de partidas; ocurre que tanto demandante como demandado cuentan con títulos de propiedad inscritos cada uno en sus respectivas partidas registrales y respecto del mismo inmueble. Este tipo de patología registral, allí donde aparece, provoca una honda incerteza en cuanto a la determinación del *verus dominus*.

En el caso resuelto mediante la Casación N.º 162-2017-Ancash, el demandante pretendía que se le declare como único y exclusivo propietario de la integridad del predio inscrito en la Ficha Registral número 000050007 (actualmente Partida Registral número 11002724) del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral VII-Sede Huaraz; y como pretensiones accesorias, solicitó la restitución de la posesión de la parte del predio que ocupan los demandados; así como la demolición de lo edificado de mala fe. Por otro lado, los demandados también tienen un título de propiedad sobre un predio que tiene una extensión superficial mayor de la que está en disputa, inscrito en la Ficha Registral número 9075 (actualmente Partida Registral número 02005216) del

mismo Registro, el cual se superpone sobre el área que reclama el demandante.

La sentencia de primera instancia ampara la demanda, sustentándose en:

SEGUNDO. [...] i) Que la pretensión del demandante está referida a la parte del predio submateria que se superpone al inmueble de su propiedad, el cual corre inscrito en la Ficha Registral número 9075 (actualmente Partida Registral número 02005216) del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral VII – Sede Huaraz, entendiéndose que tal superposición se encontraría originada al haberse consignado de manera errónea como lindero “este” del predio de los demandados, la carretera Huaraz-Caraz, cuando en realidad el predio de los emplazados colindaría por aquel lado, con el predio del demandante; ii) Que, mientras las características del predio proporcionadas en el título de propiedad del demandante refieren de manera certera, corroborada con otros medios probatorios, que el inmueble del demandante se extiende por el lado este hasta la carretera Huaraz-Caraz, el título de propiedad de los demandados no resulta convincente en absoluto, ya que los otorgantes de dicho título han reconocido reiteradamente que el predio vendido a los demandados nunca tuvo frente a la carretera Huaraz-Caraz, sino que colindaba por el este con la propiedad del demandante y que la salida del mismo estaba al sur; iii) Es relevante tener en cuenta que la parte demandada no ha realizado actividad probatoria alguna; por tanto, no existe medio probatorio alguno que contradiga las afirmaciones brindadas por los anteriores propietarios de su predio; en consecuencia, el *A quo* se encuentra plenamente convencido de que el título de propiedad del demandante acredita de manera plena y convincente su

titularidad sobre el área objeto de litigio.

La sentencia de segunda instancia confirmó la sentencia apelada argumentando lo siguiente:

TERCERO. [...] Que si bien es cierto, existen dos títulos de propiedad referidos a una misma área de terreno identificable, no obstante el accionante acredita de manera convincente el mejor derecho de propiedad de dicho predio, con las partidas registrales, informes periciales, título de propiedad, licencia de obra otorgada por la Municipalidad Distrital de Independencia, el Expediente Judicial número 00841-2001-0-0201-JM-CI-01 y las declaraciones testimoniales prestadas por los vendedores del predio de los demandados; asimismo, refiere que el hecho de que ambos títulos de propiedad hayan logrado su inscripción en los Registros Públicos con distintas partidas registrales, no es un hecho que haya de proporcionar elementos de juicio para el esclarecimiento de la controversia; pues, es sabido que la inscripción registral no tiene efectos constitutivos respecto a la adquisición del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, sino únicamente el propósito de brindar publicidad a los actos inscritos.

En sede casatoria, la Corte Suprema avala el razonamiento de las instancias de mérito por cuanto:

QUINTO. [...] con las partidas registrales de los títulos de propiedad de las partes en conflicto, los informes periciales, el testimonio de escritura pública de compraventa del demandante, la licencia de obra del cerco perimétrico otorgada por la Municipalidad Distrital de Independencia, el plano de ubicación y perimétrico, así como con el Expediente Judicial número 00841-2001, sobre Rectificación de Áreas y Linderos, se ha podido determinar que el predio del demandante es el que colinda por el lado “este” con la carretera Huaraz-Caraz y no así el predio de los demandados, lo que incluso ha sido ratificado con las declaraciones testimoniales de Benigno Cadillo Medina y Alejandrina Broncano Mendoza, quienes le vendieron el inmueble a estos últimos, habiendo referido en la audiencias respectivas, que dicho predio “nunca tuvo salida a la carretera Huaraz-Caraz” y que “no llegaba a la carretera y colindaba con el predio de Jorge Medina Orellana”; por consiguiente, el derecho del demandante resulta claramente oponible al de los demandados, tal como lo han establecido las instancias de mérito.

Luego, en un extremo de la sentencia casatoria que especialmente nos interesa subrayar de cara a los fines del presente estudio, la Corte Suprema juzga que:

SEXTO. En cuanto a la causal de infracción material, referida a la inaplicación de los artículos 2014, 2016 y 2022 del Código Civil, debe señalarse que en el caso concreto, tal como han concluido las instancias

de mérito, la discusión radica en determinar a quién corresponde el área superpuesta del inmueble inscrito en la Partida Registral número 11002724 con la inscrita en la Partida Registral número 02005216 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral VII-Sede Huaraz; es así que con el material probatorio que obra en autos se ha logrado acreditar que dicha área corresponde al demandante y no a los demandados, razón por cual la Sala Superior ha considerado que el hecho de que ambos títulos de propiedad hayan logrado su inscripción en los Registros Públicos con distintas partidas registrales no es un hecho que haya de proporcionar elementos de juicio para el esclarecimiento de la controversia; por tanto, en atención a que en autos se encuentra plenamente acreditado el derecho del demandante, se comparte el criterio de la Sala Superior en el sentido de que no resultan de aplicación los principios registrales contenidos en los artículos invocados.

SÉTIMO. Estando a las conclusiones antes referidas, este Supremo Tribunal concluye que la aplicación de las normas propuestas por los recurrentes no trasciende en la causa; y por tanto, sus alcances no modificarían el sentido de la decisión adoptada por las instancias de mérito.

Este razonamiento judicial es idóneo, es una buena señal de esa orientación que debería consolidarse como tendencia jurisprudencial uniforme en los casos donde los títulos de los contendientes estén sumergidos en una doble inmatriculación (o duplicidad de

partidas), en este supuesto fáctico la trascendencia de los principios registrales se diluye porque la publicidad registral ha degenerado en el caldo de cultivo de un estado de inseguridad jurídica, la antípoda de lo que funcionalmente debería ser. Decisiones judiciales como esta aparecen como una suerte de oasis en el desierto de la jurisprudencia de la Corte Suprema

5.2. Casación N.º 10802-2014-Lima Sur

En efecto, en la Casación N.º 10802-2014-Lima Sur, la Corte Suprema corrige el criterio desarrollado en la sentencia de vista que revocó la sentencia de primera instancia que había declarado infundada la demanda. El pronunciamiento de la Sala Superior se había basado en la pura aplicación de los principios registrales para amparar la pretensión de mejor derecho de propiedad.

En el fundamento sexto de la referida ejecutoria suprema se lee:

SEXTO: De lo expuesto, se advierte defecto de motivación en la sentencia recurrida al circunscribir su pronunciamiento solo en lo que aparece en los asientos registrales, lo que le ha llevado a obviar el análisis y valoración de la prueba documental esencial que consta en los títulos archivados que obran en autos, los que si bien dieron lugar a los asientos registrales respectivos, las partes han alegado que en ellos consta su derecho de propiedad; la ausencia de valoración de la prueba mencionada afecta el derecho al debido proceso de las partes, en lo referido al derecho a la prueba y su valoración; lo que vicia de nulidad

la recurrida, que es preciso corregir.

Luego, se lee dentro del fundamento sétimo:

7.1 Sobre este asunto, es del caso precisar que estando en controversia a quien le corresponde el mejor derecho de propiedad del predio sub materia -de 23 hectáreas con 5695 m²-, el que según la parte demandante, se encontraría simultáneamente inscrito en las dos multicitadas partidas registrales, y que por ello existiría una duplicidad de partidas registrales, en estricto, la determinación de tal derecho no debe únicamente circunscribirse a lo que aparece en las fichas o partidas registrales, sino, esencialmente de lo que emane del caudal probatorio documental que consta en cada uno de los títulos archivados que dieron finalmente lugar a las respectivas inscripciones registrales; ello en atención a que en nuestro ordenamiento jurídico el derecho de propiedad inmobiliario no es constitutivo en el Registro Público; en todo caso, la información que emana de los asientos registrales permite la protección de los derechos que los terceros adquieren de buena fe.

Finalmente, cabe destacar dentro del mismo fundamento sétimo:

7.3. Para los fines de una sana solución del conflicto y la efectiva dilucidación de los puntos de la controversia, deberá evaluarse la prueba documental obrante en autos atendiendo a lo que cada una de las partes pretende acreditar con ellas; así por ejemplo, el demandante refiere que el área materia de litis fue inmatriculado por el Estado, cuando ya se

encontraba registrado a nombre de sus primigenios transferentes desde el año mil novecientos cuarenta; lo que según refiere, evidenciaría su mejor derecho de propiedad; por su parte la Asociación codemandada refiere que lo que pretenden los demandantes es que se les reconozca un supuesto mejor derecho de propiedad sobre áreas de terrenos que pertenecieron al Estado o que pertenecen a terceros de buena fe; reitera que dichos terrenos nunca les pertenecieron.

En esta ejecutoria suprema se excluyen de la decisión sobre el mejor derecho de propiedad a sola la información registral, lo que implica descartar la aplicación automática del criterio judicial que únicamente toma en cuenta el dato de la fecha de inmatriculación para saber cuál es la más antigua y por tanto preponderante, sino más bien, recalca que debe verificarse la realidad que obra en el título archivado.

Este criterio judicial, tributa a la contrastación de las variables de nuestra hipótesis que apuntan a la aplicación de la usucapión como solución idónea a los conflictos de propiedad provocado por la doble inmatriculación; en efecto, esa mirada judicial que va más allá de la información registral, que saca del juego a los principios registrales, debe que alcanzar también a la verificación más allá de los títulos archivados, para observar la realidad misma de si alguno de los contendores ha ganado la mayor oponibilidad por haber cumplido los requisitos de la usucapión, porque como se argumenta bien en esas ejecutorias supremas, el registro público por sí mismo no determina la constitución del derecho de propiedad.

5.3. Casación N° 04891-2018 Cusco

En la Casación N° 04891-2018 Cusco se resuelve un caso de reivindicación dentro del que está inmersa la pretensión de mejor derecho de propiedad relativa a una controversia de titularidades causado por una doble inmatriculación. El asunto se resolvió guiándose de la data de la escritura pública de compraventa del demandante, que si bien es cierto estaba inscrita en una partida duplicada la decisión judicial no fue un criterio trascendente la fecha de la inmatriculación, mas sí lo fue el dato de la fecha en que las partes adquirieron sus derechos según sus títulos, luego naturalmente se hace referencia a la inmatriculación de cada título.

Coincidentemente, el título más antiguo fue el primero que se inmatriculó, el mismo que correspondía a la demandante; sin embargo, como hemos subrayado en el razonamiento de la Corte Suprema que avaló el razonamiento del juez de primera instancia, no se enfatiza en el examen de la fecha en que acontecieron las inmatriculaciones sino en verificación de la preexistencia de la propiedad privada de la demandante en base a una escritura pública respecto de la menos antigua adquisición estatal en base a un acto administrativo, por tanto inmatriculada con fecha menos antigua, sobre la base del estudio de los títulos mas no de las inscripciones.

En la referida ejecutoria suprema se lee:

Tercero. - Los órganos de instancia tras compulsar los títulos de ambas partes -sobre la base de los medios probatorios, y del dictamen pericial- ha concluido que: a) Una parte del predio de propiedad de la

demandada, EGEMSA en un área 1,016.80 m² -una fracción de terreno- inscrito en la Partida Registral N° 02000951, se superpone al predio de propiedad de la parte demandante, Compañía Inmobiliaria Santa Catalina S.A., inscrita en la Ficha Registral N° 02070755. b) El derecho de propiedad de la empresa demandante es de fecha anterior -06 de mayo de 1946- al de la empresa demandada, que se efectuó el 14 de marzo de 1995. c) El área objeto de restitución -traslape de 1,016.80 m² - está plenamente identificado e individualizado.

Cuarto. - La Sala Civil Suprema verifica que concurren los requisitos legales, para estimar la demanda de reivindicación, que son los siguientes: a) Se ha identificado el bien materia de restitución, fracción de área de 1,016.80 m² . b) Se ha acreditado en el proceso que la parte demandante es propietaria de esta fracción de área de inmueble al tener título inscrito con fecha más antigua -06 de mayo de 1946. c) La parte demandada tiene la posesión del citado bien sin que haya efectuado construcciones en la fracción de terreno.

Quinto. - Conforme esta Sala Suprema ha sostenido en anteriores pronunciamientos, en un proceso de reivindicación puede discutirse al mismo tiempo el mejor derecho de propiedad en tanto ambas partes hayan alegado tener título sobre el inmueble objeto de pretensión y el juez resuelva con base a los hechos invocados y a las pruebas que han sido ofrecidas por las partes en el proceso.

Sexto. - Las instancias de mérito han resuelto sobre el mejor derecho de propiedad del demandante, en el marco de los hechos debatidos en el proceso y en las pruebas que han sustentado los argumentos expuestos; por lo que no se ha expedido pronunciamiento sobre una pretensión no debatida o diferente a la planteada en la demanda o que sea *extra petita*.

5.4. Casación N° 5802-2017 Huánuco

En la Casación N° 5802-2017 Huánuco se resolvió un caso de mejor derecho de propiedad donde existía una duplicidad de partidas. Según aparece en la sentencia de vista:

1) Tanto los demandantes como los demandados han inscrito la compraventa a su favor, pero en diferentes momentos y distintas partidas registrales, pese a tratarse del mismo bien inmueble submateria, sin embargo, los primeros en inscribir su derecho fueron los demandantes, el veinticuatro de octubre de dos mil siete, mientras que los demandados lo hicieron con fecha veinticuatro de marzo de dos mil nueve, por tanto, el título de los demandantes se antepone con preferencia excluyente a cualquier acto registrable, como en este caso, el título de la parte emplazada, cuya inscripción tiene fecha posterior a la inscripción del inmueble de los accionantes, acorde con el principio de prioridad en el tiempo, regulado en el artículo 2016 del Código Civil, y el de oponibilidad descrito en el artículo 2022 del Código Civil; y, 2) El principio de fe pública registral protege el interés específico del

tercero, que de buena fe adquiere un derecho de la persona que en el registro aparece con facultades suficientes como para disponer de él, garantizando así que la adquisición sea válida y permanezca como tal aun cuando posteriormente se anule, rescinda o resuelva el título de su otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos, a no ser que en sede judicial se demuestre que el tercero conocía la inexactitud del registro, en cuyo caso se habrá destruido la presunción de fe pública registral, pues, la buena fe subsiste mientras las circunstancias que rodean la celebración del acto y su inscripción en los Registros Públicos hagan presumir que el adquirente desconocía la inexactitud de los datos que aparecen en el citado registro; además, verificándose de autos que no se ha acreditado que los demandantes hayan tenido conocimiento de que el bien sub litis se encontraba embargado, pues, dicho embargo se encontraba inscrito en la Partida Electrónica número 11007314, sobre derechos y acciones del inmueble inscrito en dicha partida, perteneciente a Ezequiel Garay Maíz, la cual es distinta a la Partida Electrónica número 11022944, donde se encuentra la inscripción definitiva del derecho de propiedad, prescripción adquisitiva a favor de Gerónimo Lázaro Juan, quien transfiere su propiedad a los demandantes, con fecha veinte de octubre de dos mil siete, la misma que es anterior a la adjudicación del bien por el juzgado, por tanto, se trata de una adquisición que está protegida por la presunción de la fe pública registral, contenida en el artículo 2014 del Código Civil, quedando establecido su mejor derecho de propiedad, en

concordancia con el artículo 2022 del Código Civil.

Luego, la Corte Suprema considera que es insuficiente el análisis de la Sala Civil porque su decisión se ha remitido únicamente a verificar la fecha de las inscripciones para aplicar sin mayor precaución los principios registrales de prioridad, oponibilidad y fe pública, siendo lo idóneo ver más allá, indagar en la realidad misma de los títulos y de sus antecedentes, con mucho más razón si hay una prescripción adquisitiva notarial en el origen del tracto sucesivo del demandante mientras que por el lado de los demandados hay remate judicial proveniente de un embargo en un proceso penal por apropiación ilícita; puesto que como sostenemos en esta tesis, en general, cuando aparece una doble inmatriculación debe excluirse la aplicación automática de los principios registrales.

Al respecto se lee en la ejecutoria suprema:

SÉTIMO.- En ese contexto, procederemos a absolver los agravios procesales denunciados por los recurrentes, no sin antes previamente señalar lo siguiente: a) En el presente caso se controvierten dos títulos: el de los demandantes inscrito en los registros públicos con fecha veinticuatro de octubre de dos mil siete, cuyo antecedente es la prescripción adquisitiva de dominio inscrita en otra partida; y el de los demandados inscrito también en los registros públicos con fecha veinticuatro de marzo de dos mil nueve, cuyo antecedente es el remate judicial surgido en el Proceso Penal número 349-2004; b) Ambas propiedades, tanto de los demandantes como de los demandados, se

encuentran inscritas en partidas diferentes, la de los demandantes en la Partida Electrónica número 11022944 y la de los demandados en la Partida Electrónica número 11007314; y, c) A simple vista parecería que el derecho de los demandantes emergería inscrito con anterioridad al de los demandados, y que de por medio no primaría la mala fe en su adquisición; sin embargo, la Sala Superior al absolver el grado de apelación no se ha pronunciado sobre aspectos relevantes del caso que incidirían en la decisión final, como son los siguientes: 1) El antecedente de la adquisición de los demandados se encuentra en el Expediente Penal número 349- 2004, seguido contra Ezequiel Garay Maíz, por el delito contra el patrimonio – apropiación ilícita, en agravio de Estela Laveriano Morales y Francisco Vega Beraún; por ello corresponde entonces a la Sala Superior, analizar la naturaleza jurídica del embargo preventivo –ordenado en el proceso penal– sobre los derechos y acciones respecto del lote 3, de propiedad de Ezequiel Garay Maíz, así como su inscripción registral de fecha veintitrés de setiembre de dos mil cuatro, y sus consecuencias jurídicas en el derecho de propiedad adquirido por los demandados vía adjudicación en el remate judicial de fecha ocho de setiembre de dos mil ocho; 2) El antecedente de la adquisición de los demandantes se encuentra en el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial. En ese sentido, corresponde a la Sala Superior analizar los alcances de la citada prescripción notarial, obtenida por el transferente de los demandantes, Juan Gerónimo Lázaro respecto a un predio de trescientos treinta

metros cuadrados (330.00m²), y que fuera vendido posteriormente a los demandantes, así como la anotación preventiva de dicha prescripción adquisitiva de dominio notarial, con fecha siete de agosto de dos mil seis; 3) La Sala Superior debe evaluar si el predio que reclaman los demandantes vía mejor derecho de propiedad, es el mismo que invocan los demandados, ello, teniendo en cuenta que los demandantes basan su derecho en una compraventa de un inmueble de trescientos treinta metros cuadrados (330.00m²); en tanto, los demandados basan su derecho invocando la prioridad en el tiempo de la inscripción del embargo dictada en el proceso penal, con fecha veintitrés de setiembre de dos mil cuatro, sobre derechos y acciones referidos a porcentajes, tres punto treinta y seis por ciento (3.36%) y dos punto treinta y cuatro por ciento (2.34%), y que posteriormente se identifica como trescientos treinta metros cuadrados (330.00m²); no estando esclarecido en modo alguno de cómo se llega a determinar que los citados porcentajes sean con exactitud los metrajes que los demandantes pretenden judicialmente; y, 4) Analizar quién posee el inmueble con efectividad, atendiendo al Expediente de Usurpación número 1317-2010 (véase a fojas ochocientos noventa y cuatro del acompañado), que declara de oficio la prescripción de la acción y por ende extinguida la acción penal contra Johan Anderson Vela Alvarado.

6. Jurisprudencia de la Corte Suprema que niega la posibilidad de aplicar la usucapión como pretensión subordinada cuando existe una doble inmatriculación (duplicidad de partidas) porque considera que esa cuestión debe ser resuelta a través del mejor derecho de propiedad que fue planteada como pretensión principal

6.1. Casación N° 5266-2019 Lima

En la Casación N° 5266-2019 Lima se resolvió un caso muy interesante además de peculiar en el que el demandante a la par que planteó el mejor derecho de propiedad como pretensión principal solicitó subordinadamente la declaración de propiedad por efecto de la prescripción adquisitiva, sin embargo, la Corte Suprema, avalando el razonamiento del juez y de la sala, consideró que dado que el conflicto de titularidades se deriva de una duplicidad de partidas esto haría indispensable la pretensión de mejor derecho de propiedad e improcedente por incoherente e ilógica la pretensión de prescripción adquisitiva.

En este caso notamos ese sesgo jurisprudencial por relacionar automáticamente la variable duplicidad de partidas con la variable mejor derecho de propiedad descartando *a priori* su relación con la prescripción adquisitiva respecto de la que se le considera incompatible, claro, lo que en el fondo provoca dudas es que primero se afirme (pretension principal) ser el dueño exhibiendo un título inscrito reclamando que sea reconocido como el título oponible contra el título también inscrito del demandado y luego se diga (pretensión subordinada), señor juez, si y sólo sí, usted considera que el título de propiedad inscrito del demandante carece de oponibilidad (ósea no es el mejor

título), proceda a constatar que al margen de lo que se dijo antes, es decir de tener un título de propiedad inscrito (pero, comprobado que es inoponible al desestimarse la pretensión principal) el demandante reúne los requisitos de la usucapión por lo que debe declarársele propietario por este modo de adquisición originario en aplicación del artículo 950 del Código Civil.

Ciertamente, en la ejecutoria suprema N° 5266-2019 Lima aparece que el demandante alega en su recurso de casación que se aplicó indebidamente el artículo 427 inciso 4 del código procesal civil, porque según su planteamiento, al nos adherimos contrariamente a lo decidido por la Corte Suprema: “no existe falta de conexión entre los hechos que sustentan la pretensión subordinada con su petitorio; tanto más si, en el presente caso, conforme lo expuso en el escrito postulatorio, resulta perfectamente válido que un propietario que carezca de título eficaz pueda sanear algún defecto, vía la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, habiendo el *Ad quem* mezclado los fundamentos de la propuesta como principal con las de aquella. Asimismo, arguye que la sala superior realizó una interpretación errónea de la norma sustantiva cuya infracción normativa denuncia, al darle un sentido que no le corresponde a la figura jurídica de la usucapión, pues obvió que la recurrente partió de la premisa que no tendría mejor derecho de propiedad que los demandados respecto al inmueble en materia de litis lo que la faculta a invocar la prescripción adquisitiva de dominio para sanear su propiedad”.

Además refiere que los artículos 85 y 87 del código procesal civil son las normas que se tuvo presente “al momento de plantear como pretensión principal la declaración de mejor derecho de propiedad y como subordinada a la aplicación de la prescripción adquisitiva

de dominio, no existiendo ninguna prohibición respecto de la forma de acumulación con la que procedió ya que incluso el acotado código contempla una salida como en el presente caso, cuando las pretensiones corresponden a vías procedimentales distintas. A pesar de esto el *Ad quem* desconociendo el contenido de las citadas normas ratifica la improcedencia de la pretensión subordinada decretada por el *A quo*, dando a entender que dicha acumulación resulta incoherente y no está permitida por nuestro ordenamiento jurídico”.

En efecto yerra la Corte Suprema cuando indica que:

Décimo.- del examen de la fundamentación expuesta por la parte recurrente advierte que no satisface las exigencias de procedencia establecidas en los ejercicios 2 y 3 del artículo 388 del código procesal civil porque a.- La sala revisora analizando los fundamentos de hecho esgrimidos por la recurrente como sustento de la pretensión subordinada advirtió que incurre en causal de improcedencia prevista en el inciso cuatro del artículo 426 del código procesal civil al ser notoria la falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio, toda vez que se pretende la declaración de propiedad del área de terreno por usucapión (según petitorio) empero la demandante afirma que ya es propietaria de dicha área (según los fundamentos de hecho de dicha pretensión) b.- En efecto, *Ad quem* determinó conforme a lo expuesto en el escrito postulatorio que la parte recurrente es propietaria del predio inscrito en la partida número 43750895, en virtud a la compraventa celebrada con industrias Fast Sociedad Anónima con fecha 13 de

septiembre de 1995, inscrita en el asiento C-5 de la ficha número 175404 y en su continuación en la indicada partida registral, y que desde que adquirió la propiedad de este predio es decir hace más de 22 años, tomó posesión incluyendo el área que es materia de prescripción adquisitiva ejerciéndola de manera continua, pacífica y pública como propietaria, la que tiene un área de 5,42979 m² comprendida dentro del predio inscrito en la partida de los demandados; c.- Por consiguiente como el colegiado de mérito estableció que si la demandante alega tener el mejor derecho sobre ella, es una discusión que deberá ser dilucidada a través del proceso de mejor derecho de propiedad y no a través de un proceso de prescripción adquisitiva, más aún si dilucidar la cuestión de la duplicidad de partidas excede el pronunciamiento de lo que es materia controvertida en aquel proceso (de usucapión).

Más adelante agrega la Corte suprema: En el presente caso, el fundamento central de ambas pretensiones lo constituye la duplicidad de partidas existente, circunstancia que puede ser ventilada en la vía y proceso correspondiente, mas no en uno de prescripción adquisitiva de dominio.

Contrariamente a lo decidido por la Corte Suprema, tal como postulamos en nuestra tesis, es perfectamente posible que quien esté inmerso en una duplicidad de partidas, en su condición de propietario inscrito pueda formular la pretensión de declaración de propiedad por usucapión cuando su título a pesar de estar inscrito carezca de oponibilidad, es decir, cuando no le sea propicia la declaración de certeza de su derecho

a través de la pretensión de mejor derecho de propiedad.

En estas circunstancias, es jurídicamente posible, remediar la doble inmatriculación a través de la aplicación del artículo 950 del Código Civil, al solicitar la declaración de propiedad por usucapión y accesoriamente, en virtud del artículo 952 del Código Civil, la cancelación del asiento registral donde obra el derecho de propiedad del contrincante que aparece inscrito en la partida duplicada.

Así una vez cancelado el asiento registral del demandado, por mandato de la sentencia de la prescripción adquisitiva, se enmienda el hecho patológico de que existan dos propietarios inscritos como propietarios de un mismo bien en partidas diferentes, lo que a su vez abre paso para que administrativamente se cierre la partida de quien no reúne los requisitos de la usucapión, partida que en estas circunstancias quedaría vacía de todo contenido sustantivo o material.

O en todo caso, pensamos que podría plantearse como una pretensión accesoria más en la misma demanda de prescripción adquisitiva junto con la cancelación del asiento del derecho de propiedad del demandado en la partida duplicada que el juez de la usucapión ordene la cancelación de esta partida registral, dado que no puede pervivir una partida registral si no existe en su seno un derecho de propiedad que justifique el acto administrativo de la publicidad registral, el mismo que dadas así las cosas carecería de toda eficacia jurídica .

De cualquier de estas dos formas, la usucapión es un remedio no solo viable sino idóneo

para finiquitar la patología de la doble inmatriculación, algo que la Corte Suprema negó en la Casación N° 5266-2019 Lima, aunque fue propuesta como pretensión subordinada a la denegación del mejor derecho de propiedad.

7. Jurisprudencia de la Corte Suprema que indirectamente aplica la usucapión en la declaración del mejor derecho de propiedad cuando existe doble inmatriculación.

7.1. Casación N° 3333-2020 Ancash

En la Casación N.º 3333-2020 Ancash la Corte Suprema para finiquitar un conflicto derivado de una doble inmatriculación de forma indirecta aplica la prescripción adquisitiva para sustentar la declaración del mejor derecho de propiedad a favor del demandante, pues como una suerte de refuerzo al hecho probado de que el pretensor contaba con título de propiedad de mayor antigüedad pone en la balanza los 43 años de posesión que este había acumulado sobre el bien en disputa, y lo apunta como para darle mayor peso a la situación subjetiva de quien solicitó que se le declare como el verdadero dueño.

Debemos subrayar que tanto en la sentencia de primera instancia como en la sentencia de vista y en la misma ejecutoria suprema se alude expresamente a la posesión de 43 años sin aludir directamente a la usucapión ni mucho menos a los requisitos del artículo 950 del Código Civil, pero se infiere con toda nitidez que si se usa como argumento decisorio una posesión de más cuatro décadas de antigüedad ésta solo adquiere relevancia por tratarse de una posesión *ad usucapionem*, caso contrario, la mera posesión

en general -de días, semanas o años que no reúna los requisitos de la prescripción adquisitiva- no hace ni adquirir a quien posee ni perder a quien no, el derecho de propiedad de algún bien determinado.

Incluso, adquiere mayor relevancia en el caso concreto que en la ejecutoria suprema se resalte la antigüedad de 43 años de la posesión para terminar de convencer a los jueces sobre el mejor derecho de propiedad porque la posesión del demandante se inició en 1970 durante la vigencia del Código Civil de 1936 que exigía el plazo de 30 años para la usucapión extraordinaria -que a la fecha de interposición de la demanda se habría consumado-.

Es en el año de 1982, es decir, 12 años después de haber comenzado a poseer el bien que celebró un contrato de compraventa actuando en calidad de comprador, que luego inmatriculó en 1989. En el fundamento décimo quinto de la sentencia de vista aparece que:

Asimismo, de la manifestación del demandante Zacarías Loli Bobadilla, inserta a fojas cincuenta y tres del mencionado expediente penal, señaló que respecto al bien *sub litis* viene poseyendo en forma permanente a partir de 1970, conforme lo manifestó en su demanda, alegato que debe ser tomado en cuenta como cierta, por cuanto los accionantes ya venían posesionado el predio de 180 metros cuadrados, antes de que celebren la escritura de compraventa con los hermanos Haro Haro, conforme se ha desarrollado en el considerando precedente; es así que los actores han venido poseyendo el bien *sub litis* desde 1970

y como titulares desde el 04 de agosto de 1982 conforme a la escritura pública de compraventa, inscrita con fecha 23 de febrero de 1989 en la Partida Registral 07116604 Tomo 129 Foja 223 del Registro de Predios de Huaraz; predio que han venido ocupando hasta que mediante el proceso de desalojo N° 2006-01917-0-020 1-JM-CI-026 seguida por Elisa Margarita Olivera Mendoza (ahora demandada) contra Zacarías Loli Bobadilla e Ildefonza Rodríguez Figueroa (ahora ambos demandantes) y de la revisión del Sistema Integrado Judicial-SIJ los accionantes han sido desalojados en el mes de agosto del 2013, situación que se encuentra corroborado con la inspección judicial efectuada el 03 de noviembre del 2014 que corre de fojas doscientos seis a doscientos nueve, por cuanto fue la señora Elisa Margarita Olivera Mendoza quien permitió el ingreso al predio materia de demanda; en efecto los demandantes han venido poseyendo el mencionado inmueble desde 1970 hasta el 2013, acumulando 43 años de posesión aproximadamente; y con derecho inscrito desde 23 de febrero de 1989 en la Partida Registral 07116604 Tomo 129 Foja 223 del Registro de Predios de Huaraz (...)

Este razonamiento es avalado por la ejecutoria suprema para declarar improcedente el recurso de casación del demandado, donde aparece:

DÉCIMO SÉPTIMO: En esa línea argumentativa este colegiado estima que el mejor derecho de propiedad de la porción superpuesta de 180 m² detallado en el plano de fojas cuatrocientos treinta y siete y al existir

superposición en las partidas registrales se da preferencia a quien inscribió primero el predio, es decir, a los demandantes quienes inscribieron su derecho el 23 de febrero de 1989, además desde 1970 han estado en posesión y como titulares a partir del 04 de agosto de 1982 hasta el 2013 por más de 43 años aproximadamente; y la demandada ha inscrito su derecho recién con fecha 12 de abril de 1995; por lo que el mejor derecho de propiedad le corresponde a los demandantes, conforme así también lo ha determinado el A-quo en la sentencia recurrida”

Nótese que en esta jurisprudencia no solamente declara el mejor derecho de propiedad a favor del pretensor por ser quien primero inscribió su derecho en el registro sino tangencialmente se refiere como sustento de lo decidido que además es el demandante quien ha ejercido una posesión *ad usucapionem*, es decir, se pone en un mismo plato de la balanza los principios registrales (argumento central y expreso) y la usucapión (argumento indirecto) para declarar la certeza del derecho de propiedad.

8. Jurisprudencia de la Corte de Justicia de Lambayeque que reconoce la posibilidad de aplicar la usucapión a favor del propietario inscrito cuando existe doble inmatriculación (duplicidad de partidas)

Tal como referimos en el planteamiento del problema en la sentencia de primera instancia emitida en el expediente 466-2017 el 20 de julio de 2020, el juez del Cuarto Juzgado Civil de la ciudad de Chiclayo se acoge una concepción de la usucapión como mecanismo de saneamiento de la propiedad o “consolidación de una situación jurídica vacilante”; el razonamiento del juez se basa en un criterio jurisprudencial esbozado por la Corte Suprema hace algún tiempo, que reconoce en la prescripción adquisitiva, además de ser un modo de adquisición originaria de la propiedad, el ser un instrumento útil para consolidar la situación jurídica vacilante que dimana del título de propiedad del pretensor de la usucapión, es decir, que importa un mecanismo de saneamiento de la propiedad.

Ciertamente, como lo hemos anunciado antes, esto implica una evolución de la jurisprudencia lambayecana sobre esta cuestión si se le compara con la jurisprudencia desarrollada hace una década, pues como aparece en un antiguo expediente signado con el número 3232-2000 sobre prescripción adquisitiva de dominio allí se emitió pronunciamiento en el sentido que era jurídicamente imposible amparar la demanda debido a la condición de propietaria de la demandante asociación de trabajadores mayoristas y minoristas del mercado El Inca - La Victoria, quien además tenía su derecho inscrito, pero implicado en una doble inmatriculación y con la sentencia de vista se confirmó la declaración de improcedencia de la demanda, conforme se aprecia de los antecedentes de la ejecutoria suprema N° 4519-2017 Lambayeque sobre mejor derecho de propiedad que comentamos en apartado 3.1 de este capítulo de la tesis.

Si nos adentramos al estudio de la sentencia de primera instancia emitida en el expediente 466-2017 el 20 de julio de 2020, el juez del Cuarto Juzgado Civil de la ciudad de Chiclayo argumenta que:

4.- PRETENSIÓN DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD POR QUIEN TIENE LA CONDICIÓN DE PROPIETARIO. Señalan los demandados que los actores tienen la condición de propietarios, con título perfeccionado e inscrito en registros públicos, por lo que lo pretendido no resulta procedente, ya que la demanda de prescripción adquisitiva solo puede ser promovida por quien no tiene la calidad de propietario.

5.- La parte demandante ha afirmado expresamente que ha adquirido el bien materia de su pretensión y que el título se encuentra inscrito. Ello así se verifica también del contenido de los asientos registrales de folios 253 a 256, Partida N.º 11010182, Registro de Propiedad Inmueble, Zona Registral N.º II - Sede Chiclayo. En el rubro “Títulos de Dominio”, Asiento C00001, se especifica que los señores A.F.C.A. y C.R.F. han adquirido el predio ubicado en la Manzana 8, Lote 1 (avenida Bolognesi N.º 950, 958) en su totalidad (terreno y construcción).

6.- No obstante ello, el hecho que los actores tengan la condición de propietarios con derecho inscrito no impide que inicien proceso con el fin de consolidar su derecho sustentado en el tiempo que están en posesión del inmueble, por cuanto si la adquisición de la propiedad en forma derivada no

se puede acreditar o adolece de algunas deficiencias, defectos, etc., que dé lugar a que, por ejemplo, no se pueda formalizar, decaiga en sus efectos, no sea oponible al derecho de otro titular, etc.; entonces estará plenamente habilitado el que ostenta un título de propiedad en tales condiciones a recurrir, entre otros, al proceso de prescripción adquisitiva para acceder a la propiedad de forma originaria.

7.- Al respecto Gunther Gonzales Barrón señala que, los que niegan la procedencia de la declaración judicial de usucapión a los propietarios, olvidan tener en cuenta que "[...] la usucapión es, antes que nada, el medio por excelencia de prueba de la propiedad, y por lo tanto, es un mecanismo idóneo para el mismo propietario, sea que éste cuente requisitos de orden jurídico-formal, o sea que el poseedor no cuente con este tipo de requisitos formales, por no haberlos tenido nunca o por haberlos extraviado (por ejemplo: los títulos) o por ser de dudosa configuración". [Curso de Derechos Reales. Jurista Editores 2003, página 539].

8.- También la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República en la CASACIÓN N.º 3247-2014-JUNÍN, publicada en el diario El Peruano el 02-05-2016, en un proceso en el que la Sala Superior declaró improcedente la demanda sustentado en que no resulta factible interponer prescripción adquisitiva, por cuanto, al haber celebrado la demandante un contrato por documento privado, tiene expedito su derecho para pedir que se le otorgue la escritura pública; la Sala Suprema declaró nula dicha decisión indicando que, "Al versar el presente proceso sobre prescripción adquisitiva

de dominio, correspondía al *Ad quem* verificar si la demandante con los elementos probatorios aportados al proceso, reunía o no los requisitos de procedencia de la demanda y si cumplía con las condiciones para adquirir vía prescripción el inmueble materia de litis. (Octavo) Debe agregarse que el artículo 952 del Código Civil, establece que es posible para el que adquiere un bien por prescripción entablar un juicio para que se le declare propietario, esto es, que cuando el propietario de un bien carezca de un título eficaz que lo acredite como tal, puede emplear la acción de prescripción adquisitiva para obtener el reconocimiento judicial de la propiedad del bien".

9.- En este mismo sentido, en la CASACIÓN N.º 4753-2016 VENTANILLA, publicada en el diario oficial El Peruano el 31-10-2018, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República indica que "[...] no hay inconveniente alguno en reclamar la prescripción en base a un título de compraventa como el que presenta el recurrente, pues el instituto de la prescripción adquisitiva de dominio cumple una finalidad importante de consolidación de una situación jurídica vacilante, de modo tal que además de ser una institución jurídica por medio del cual se adquiere la propiedad, es una institución que permite consolidarla".

10.- A ello se agrega que, como se aprecia del cuaderno acompañado (Expediente N.º 03602-2002, Sexto Juzgado Civil sobre mejor derecho a la propiedad, nulidad de acto jurídico e indemnización, la demanda resultó adversa a los derechos de A.F.C.A. (ahora también demandante), declarándose infundada la demanda. Indica la Sala Suprema en la casación

emitida en dicho expediente que el demandante no ha logrado demostrar que tiene mejor derecho de propiedad en relación al que registra el demandado. Agrega que se ha logrado demostrar que el derecho de propiedad M.M.Z. ingresó al Registro el 19-09-1927; mientras que el título de la Municipalidad Distrital de Reque (transferente del actor) se ha inscrito el 19- 01-1943 (ver folios 1216 a 1221 del acompañado). Esta inscripción de la Municipalidad de Reque, según se consigna en la sentencia de la Sala Superior emitida en el cuaderno acompañado (Expediente 03602-2002), se consideró sin efecto legal en resolución firme emitida en el proceso de reivindicación seguido por el Municipio de Reque contra M.M.Z.

11.- Entonces, si no es oponible el título de propiedad que ostentan los ahora demandantes al que ostenta la empresa ERCO SAC; y además la inscripción del derecho de la Municipalidad de Reque (transferente de los ahora demandantes) se ha declarado, en decisión firme, que carece de eficacia; ello vendría a constituir la “situación jurídica vacilante” a que hace mención la casación glosada en el fundamento 9 de esta sentencia. Haber perdido el Municipio de Reque el proceso de reivindicación que entabló contra M. M.Z., en el que además se declaró sin eficacia la inscripción de su derecho, constituye un hecho que legitima a los que adquirieron derecho de propiedad de la indicada Municipalidad a recurrir al proceso de prescripción adquisitiva de dominio en procura de sanear y consolidar su derecho de forma originaria.

Este fallo es confirmado por la sentencia de vista expedida por la Primera Sala Civil de Chiclayo, considerando que:

8. En relación al primer agravio expuesto por la codemandada ERCO SAC., conforme se desprende de las normas anteriormente citadas –artículos 950° y 952° del Código Civil- no existe una prohibición para que el propietario de un inmueble pueda acudir al proceso de prescripción adquisitiva de dominio, a fin de regularizar cualquier vacío o deficiencia en su derecho de dominio, sino que únicamente le exige que acredite encontrarse en posesión continua, pública, pacífica y como propietario por un determinado lapso de tiempo.

9. En ese sentido, el Colegiado ha asumido el criterio porque nada impide que el propietario de un inmueble, que no tiene forma de poner fin a una incertidumbre jurídica o un conflicto de intereses respecto de su derecho de propiedad, pueda acudir al mecanismo de la usucapión, a fin de que se regularice su situación como propietario.

10. La opinión del Colegiado es concordante con los criterios expuestos por la Corte Suprema de la República, como la Casación número 3247-2014-JUNIN, del nueve de setiembre del año dos mil quince, en la que ha señalado lo siguiente:

“Sexto.- Analizada la sentencia de vista se advierte que no se encuentra debidamente motivada conforme lo prevé las normas antes comentadas, puesto que el *ad quem* ha desviado el debate judicial preestablecido, lejos de resolver la controversia planteada

conforme a los fundamentos de la demanda y los puntos controvertidos fijados, determina que no procede la pretensión demandada porque obra en autos un contrato de compra venta del predio materia de litis, al que sólo le falta cumplir con la formalidad del otorgamiento de escritura pública para concretar la propiedad del mismo.

Sétimo.- Al versar el presente proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio correspondía al *ad quem* verificar si la demandante, con los elementos probatorios aportados al proceso, reunía o no los requisitos de procedencia de la demanda y si cumplía con las condiciones para adquirir vía prescripción el inmueble materia de litis.

Octavo.- Debe agregarse que el artículo 952° del Código Civil, establece que es posible para el que adquiere un bien por prescripción entablar un juicio para que se le declare propietario, esto es, que cuando el propietario de un bien carezca de un título eficaz que lo acredite como tal, puede emplear la acción de prescripción adquisitiva para obtener el reconocimiento judicial de la propiedad del bien...”

11. Además, en cuanto al primer extremo en que la recurrente sustenta sus agravios, se aprecia que existe contradicción entre lo que manifiesta en su escrito de apelación y lo que señaló en su escrito de contestación en el Expediente número 2002-3602, que corre como acompañado, pues en su

recurso impugnatorio alega que los demandantes no pueden solicitar la prescripción porque tienen un título perfeccionado, y que el hecho de que en el proceso anterior hayan obtenido un pronunciamiento desfavorable a sus intereses no se debe a que su título adolezca de deficiencias sino que, comparado con el título de la apelante, no podía prevalecer, sin embargo, en dichos autos, folio ciento cincuenta y uno, señaló que el título de propiedad de los demandantes era nulo por haber comprado a un vendedor que no es dueño.

12. Precisamente, el resultado del expediente que corre como acompañado, en el que se concluyó que el derecho de propiedad de los demandantes no era mejor que el de la demandada ERCO SAC., es lo que justifica el interés para obrar de los actores para consolidar su derecho de propiedad a través de la figura de la prescripción basada en la posesión que alegan tener sobre el inmueble materia de litigio, lo que anteriormente no ha sido materia de discusión.

13. Inclusive, de acuerdo a lo postulado en el Expediente número 03251-2015, esto es que la recurrente le sigue a los demandantes de autos sobre pago de construcciones de buena fe en terreno ajeno, según la copia de folio ciento sesenta y siete, ERCO SAC. alega que Amador Felipe Carcelén Romero y Carmen Bertila Romero Fernández habrían construido de buena fe sobre el terreno de propiedad de la empresa codemandada.

Más adelante se agrega en la referida sentencia de vista:

17. De otro lado, estando a lo señalado en los considerandos sexto y sétimo de la presente resolución, los accionantes no estaban obligados a renunciar a su derecho de propiedad para interponer la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, dado que el propietario no tiene impedimento para hacer valer la usucapión, por lo que no habiéndose cuestionado los demás requisitos de la posesión, puede concluirse porque la sentencia apelada no adolece de error de hecho ni de derecho en cuanto declara fundada la pretensión sobre prescripción, por lo que debe ser confirmada.

En efecto, con la jurisprudencia analizada se contrasta la validez de la hipótesis enunciada en nuestro estudio, según la cual “si se aplica la usucapión en los casos de doble inmatriculación, entonces se solucionaría idóneamente el conflicto de derechos de propiedad”.

Este análisis nos permite colegir dos cuestiones importantes, que, si se es el propietario inscrito inmiscuido en una doble inmatriculación y se cuenta con los requisitos del 950 del Código Civil, se puede demandar directamente la usucapión que sería un remedio más eficiente que demandar el mejor derecho de propiedad.

Porque si acontece lo mismo que ha sucedido en el expediente 466-2017 del Cuarto Juzgado Civil de la ciudad de Chiclayo, se demandaría primero el mejor derecho de propiedad para después recurrir nuevamente al poder judicial, pero esta vez solicitar lo que se debió pedir desde un principio, la declaración de propiedad por usucapión.

Igualmente, no queda deslegitimado quien ha perdido antes el mejor derecho de propiedad para pretender luego la declaración de propiedad por usucapión, en general porque las controversias no son idénticas, en especial, si se tiene un título inscrito y se demandó en la creencia que se tiene el título oponible *erga omnes*, en la creencia de que debe reconocerse al demandante que es el único dueño del bien, es decir, afirmando su *animus domini*.

8.1. Sobre la posibilidad de cancelar el asiento del propietario inscrito en la partida duplicada que conlleva al cierre de partidas.

Al respecto, en el fundamento 21 de la sentencia de primera instancia se aplica el artículo 952 del Código Civil para cancelar el derecho de propiedad del demandado que figura inscrito en la partida duplicada. En la sentencia de primera instancia, razonamiento que fue confirmado por la sentencia de vista, se dice:

21.- PRETENSIONES ACCESORIAS. CANCELACIÓN DE ASIENTO REGISTRAL DE ANTERIOR DUEÑO. El artículo 952° del Código Civil señala que la sentencia que accede a la petición (de adquisición por prescripción) es título para la inscripción de la propiedad y para cancelar el asiento del antiguo dueño. Al respecto, consta de folios 257 que el predio en litigio está inscrito en la Partida N° 02019146, Zona Registral N° II - Sede Chiclayo, a nombre de ERCO SAC; por lo que corresponde que se realice la inscripción del derecho de propiedad declarado a favor de los actores en la indicada partida con la consiguiente cancelación del asiento que contiene la inscripción a favor de la codemandada ERCO SAC.

En tal sentido, queda luego solicitar administrativamente el cierre de la partida duplicada en mérito a la cancelación del derecho propiedad que aparecía publicada en ella, la misma que ha quedado sin contenido sustantivo, es decir, después de la sentencia de la usucapión dicha partida carece de razón de ser, por lo que debe ser cerrada. No debe descartarse la posibilidad de pedir en la misma demanda el cierre de la partida donde obra inscrito el demandado para que así se ordene en la sentencia.

CONCLUSIONES

1. La solución idónea del conflicto de derechos de propiedad derivado de la doble inmatriculación pasa en primer orden por determinar quién es el real propietario en virtud de la usucapión, dados los efectos declarativos que esta despliega respecto del derecho de propiedad del usucapiente y sus efectos extintivos respecto del derecho de propiedad del adversario; y solo luego de haberse descartado la consumación de la usucapión debería recurrirse a determinar la oponibilidad de los derechos contrapuestos con base en la antigüedad de las adquisiciones derivativas (títulos de adquisición) que exhiben los contendientes.
2. La Constitución en sus artículos 2, inciso 16 y 70 protege el derecho de propiedad en todas sus formas, no especifica su texto expreso, ni debe interpretarse del mismo, que solo protege la propiedad adquirida de forma derivativa u originaria solo si es dicha adquisición consta en títulos constitutivos o declarativos; de modo que, en el caso de la usucapión, siendo esta uno de los modos en que se adquiere la propiedad originariamente, que surte efectos con el solo cumplimiento de sus requisitos, desde la misma comprobación de los mismos estamos ante un derecho de propiedad que a la par que ha sido constituido ha extinguido cualquier otro derecho real sobre el bien, conforme las normas que se interpretan de los artículos 950 y 952 del Código Civil, en estas circunstancias solo hay un derecho de propiedad que tutelar tanto a nivel constitucional como legal, el que le pertenece al usucapiente sin que sea indispensable que previamente exista una sentencia que declare la usucapión.
3. La doble inmatriculación justifica la usucapión del propietario inscrito porque la hipótesis: título inscrito versus título inscrito (que surge de la doble inmatriculación o duplicidad de

partidas) no está comprendida dentro de ninguno de los enunciados que corresponden a los principios registrales (arts. 1135, 2022, 2016, 2012 y 2014, entre otros, del CC), ante la verificación de esta patología corresponde solucionar las contiendas en torno a la propiedad indagando y comprobando quién es el real propietario mas no de saber quién accedió primero a la publicidad registral; por tanto, es razonable aplicar la usucapión a favor del propietario inscrito que reúne los requisitos del artículo 950 del Código Civil para zanjar de forma definitiva el conflicto de propiedad a favor de quien está posicionado en la situación de usucapiente, esta es la auténtica justificación de la usucapión del propietario inscrito: lograr la real y efectiva oponibilidad del derecho de propiedad que su título inscrito por sí solo es incapaz de conceder, con la finalidad de que se le declare propietario, se cancele el asiento registral donde aparece inscrito el derecho del antiguo propietario que aparece en la partida duplicada y finalmente se proceda al cierre de la misma.

4. La usucapión del propietario inscrito además de ser posible su planteamiento como una pretensión autónoma también puede aplicarse dentro del proceso de mejor derecho de propiedad como solución al conflicto de titularidades causados por la doble inmatriculación de las siguientes tres formas:
 - a) La primera consiste en alegarla y probarla por medio de la contestación de la demanda, exigiendo que se haga prevalecer la efectividad automática de la usucapión, aunque no se con la sentencia firme que declara fundada la demanda de usucapión;
 - b) La segunda apunta a plantear la usucapión como pretensión reconvenzional; y
 - c) La última, es la acumulación de ambos procesos, ese de mejor derecho de propiedad donde se ha sido demandado con ese otro de usucapión donde se es el demandante; con el fin de

que sea el mismo juez quien decida el caso completo, pues si se este se pronuncia solo sobre el mejor derecho de propiedad se estaría decidiendo sobra la mitad de un mismo caso, la otra mitad estaría en manos de otro juez.

5. Un sector de la jurisprudencia sigue aplicando los principios registrales para determinar la certeza del derecho de propiedad, atribuyendo a la publicidad registral una cualidad que claramente se desvanece cuando no nos informa toda la realidad de los títulos contrapuestos, cuando en lugar de apariencia que concede seguridad jurídica la publicidad registral se degenera en un mecanismo de engaño que lesiona derechos de propiedad originariamente existentes (en virtud de la usucapión) o derivativamente preexistentes (en virtud de títulos), conforme a las circunstancias extrarregistrales, es decir, conforme a los hechos, a la realidad, que es la que debería primar en el análisis, excluyendo los principios registrales como criterios definitorios respecto de la solución de los conflictos de propiedad que propicia la doble inmatriculación.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda a los abogados que a la hora de diagnosticar jurídicamente la solución a un conflicto de derechos de propiedad nacido de una doble inmatriculación no se acuda sin mayor reparo a la pretensión de mejor derecho de propiedad creyendo que es el único medio o el más idóneo para lograr la meta perseguida; en cambio, lo recomendable es desde el punto de partida analizar si los requisitos de la usucapión están presentes, porque de ser esto así, en lugar demandar el mejor derecho de propiedad lo que debe demandarse es la usucapión para conseguir la más idónea solución al problema planteado.
2. Se recomienda a los abogados hacer valer a la usucapión como pretensión autónoma, como pretensión reconvencional y en todo caso, promover la acumulación procesal de la usucapión con el mejor derecho de propiedad, postulando la pretensión accesorio de que se cancele el asiento donde corre inscrito el derecho de propiedad del demandado en la partida duplicada, así como el cierre de la mencionada partida registral; esto constituye la más efectiva solución del conflicto de derechos de propiedad al que pueda ser sometido el usucapiente porque solo oponerla como medio de defensa dentro de la contestación de la demanda, no obstante su perfecta procedencia, en el fondo, deja de lado lo que verdaderamente debería importarle al usucapiente, que el sistema inmobiliario le reconozca, de una vez por todas y con toda certeza, como el propietario del bien en disputa, cerrando la partida duplicada, más allá de solo salir victorioso del juicio de mejor derecho de propiedad comprobando la usucapión a través de la contestación de demanda.

3. Se recomienda a los jueces que se consolide la tendencia jurisprudencial que excluye la aplicación de los principios registrales en los casos de doble inmatriculación y que aplica la usucapión como solución idónea al conflicto de derechos de propiedad de los sujetos inmersos en esta patología registral de modo que conjuntamente con finiquitar quién debe ser reconocido como propietario a la vez viabiliza el cierre de la partida registral donde figura inscrito quien no reúne los requisitos de la usucapión, eliminando de raíz este problema que causa zozobra en el sistema de la propiedad inmobiliaria.

BIBLIOGRAFIA

Alvarez C., J. A. (2010) Derecho Inmobiliario Registral. Edited by Jurista Editores. 3era Ed. P. Lima: Jurista Editores.

Arata S., M. (2020). “Procedencia y Fundabilidad de La Pretensión de Prescripción Adquisitiva Del Poseedor Que Presenta Título Idóneo Para Adquirir El Dominio.” Gaceta Civil & Procesal Civil. Lima.

Arias-Schreiber P., M., Cardenas Q., C., Arias-Schreiber M., A., Martinez C., E. & Delgado S., A. (2006) Exégesis Del Código Civil Peruano de 1984. Colección Completa. Tomo II. 1ra. Ed. Lima: Gaceta Jurídica.

Avendaño A., F. (2012) Los derechos reales en la jurisprudencia, Lima: Gaceta Jurídica.

Barbero, D. (1967) Sistema Del Derecho Privado. Edited by traducción de Santiago Sentis Melendo. 6ta. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América.

Bonilla R., Y. M. (2013.) “Apuntes Sobre La Duplicidad de Partidas o Doble Inmatriculación En El Perú y España.” Revista Jurídica Virtual, January. Recuperado de: <http://librejur.com/librejur/Documentos/RevistaVirtual/2013/13 - BONILLA.pdf>.

Carnelutti, F. (1959) Instituciones Del Proceso Civil. Traducción de Santiago Sentís Melendo. 5ta. Ed. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas prEuropa-América.

Castañeda, J. E. (1965) Instituciones de Derecho Civil. Los Derechos Reales. Tomo I. 3era. Lima: Comisión Administradora del Fondo Editorial de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Castro H., J. D. (2020) “ANÁLISIS DE LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS REGISTRALES Y EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD EN EL ÁMBITO DE LA SUNARP LAMBAYEQUE.” Universidad Señor de Sipán. Recuperado de: [https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/6948/Castro Huaman Jose David.pdf?sequence=6](https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/6948/Castro_Huaman_Jose_David.pdf?sequence=6).

Diez P., L & Gullón, A. (2002) Sistema de Derecho Civil. Volumen III. 7ma. Ed. Madrid: Editorial Tecnos.

Díez-Picazo, L. & Gullón, A. (1995) Fundamentos del derecho civil patrimonial, Vol. III, cuarta edición, Madrid: Civitas.

Escobar R., F. (2002.) Teoría General Del Derecho Civil -5 Ensayos-. 1era. Ed. Lima: Ara Editores.

Galgano, F. (2002.) Istituzioni Di Diritto Privato. Padova: Casa EditriceDott. Antonio Milani CEDAM.

García G., J. (1999). Derecho inmobiliario registral o hipotecario, Madrid: Civitas.

Gonzáles L., N. (2012) Derecho civil patrimonial. Derechos reales, Lima: Jurista.

Gonzales B., G. H. (2016) Tratado de derecho registral inmobiliario, 3.^a ed., Lima: Jurista.

Gonzáles B., G. H. (2013.) Tratado de Derechos Reales. Tomo II. 3era. Lima: Jurista Editores.

Gonzales B., G. H. (2010). Derechos Reales. Lima: Ediciones Legales.

Gonzales B., G. H. (2009) Derecho registral y notarial, 1.^a ed., Lima: Legales.

Gordillo C., A. (2010) El principio de fe pública registral, n.º 3, Lima: Jurista Editores.

Guerra M., R. (2014) “La función económica del predio y la necesidad de lograr la convergencia de la realidad física con el registro”, en Gaceta Civil & Procesal Civil, Lima.

Grupo de trabajo de revisión y mejora del código civil peruano de. anteproyecto de 1984 (2019).
Reforma Del Código Civil Peruano. La Ley. El Ángulo Legal de La Noticia. Lima.
Recuperado de: <https://laley.pe/art/8446/este-es-el-anteproyecto-de-reforma-del-codigo-civil-descargue-el-texto>.

Huancayo F., L. (2009) “La Duplicidad de Partidas Registrales En El Registro de Predios de La Zona Registral No V Como Factor de Inseguridad Jurídica Para El Administrado.”

Universidad Nacional de Trujillo. Recuperado de:

<https://dspace.unitru.edu.pe/handle/UNITRU/8310>.

Hurtado R., M. (2014) Estudios de Derecho Procesal Civil, Tomo I. 2da ed. Lima: Idemsa.

Lama M., H. (2008) “La prescripción adquisitiva de dominio del poseedor mediato”, en Diálogo con la Jurisprudencia, en Gaceta Jurídica, vol. 14, n.º 17, Lima.

Ledesma N., M. (2012) Mecanismos procesales del usucapiente frente a la reivindicación”, en Estudios sobre la propiedad, Lima: PUCP.

León, L. (2004) El sentido de la codificación civil. Estudios sobre la circulación de los modelos jurídicos y su influencia en Código Civil peruano, Lima: Palestra.

Ledesma N., M. (2015) Comentarios Al Código Procesal Civil. Lima: Gaceta Jurídica S.A.

Ledesma N., M. (2012) “Mecanismos procesales del usucapiente frente a la reivindicación”, en Estudios sobre la propiedad, Lima: PUCP.

Maisch V. H., L. (1980) Los Derechos Reales. Lima: Tipografía Sesator.

Mejorada C., M. (2014.) “Duplicidad de Partidas y Posesión.” Gestión El Diario de Economía y Negocios Del Perú. Recuperado de:

<https://gestion.pe/blog/prediolegal/2014/07/duplicidad-de-partidas-y-posesion.html/>.

Mejorada C., M. (2019). ¿Fe pública en duplicidad de partidas? La Ley. Recuperado de <https://laley.pe/art/7650/fe-publica-en-duplicidad-de-partidas>.

Mejorada C., M. (2014) “Mejor Derecho de Propiedad En La Duplicidad de Partidas.” In La Propiedad. Mecanismos de Defensa. Lima: Gaceta Jurídica.

Mendoza C., E (2018). “Duplicidad de Partidas En El Sistema Registral Peruano.” Universidad San Pedro. Recuperado de: http://repositorio.usanpedro.edu.pe/bitstream/handle/USANPEDRO/9963/Tesis_58984.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Messineo, F (1971). Manual de Derecho Civil y Comercial. Edited by Santiago (traductor) Sentís Melendo. Edición ar. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América.

Meza M., L. I. (2017) “LA INTERCONEXIÓN INFORMÁTICA ENTRE CATASTRO INMOBILIARIO Y EL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO Y LA CALIDAD DE SERVICIOS A LOS USUARIOS EN EL REGISTRO DE PREDIOS EN LA SUNARPSEDE HUANCAYO 2016.” Universidad Peruana Los Andes. Recuperado de: <http://repositorio.upla.edu.pe/handle/UPLA/1575%0Ahttp://repositorio.upla.edu.pe/handle/UPLA/571>.

Minchán C., F. O. (2020) “DUPLICIDAD DE PARTIDAS EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE CAJAMARCA Y SU AFECTACIÓN A LA SEGURIDAD JURÍDICA, 2017.” UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO

GUILLERMO URRELO. Recuperado de:
<http://repositorio.upagu.edu.pe/handle/UPAGU/1299>.

Moccia, L. (2010) “Reflexiones Sobre La Idea de Propiedad”. Derechos Reales. Observatorio de Derecho Civil 5.

Neyra Q., R. (2006) La Prejudicialidad En El Proceso Civil. Barcelona: J. M. Bosch Editor.

Ochoa P., J. M. (2020) “El Catastro y Su Influencia En Duplicidad de Partidas En El Registro de Predios de Lima.” Universidad Autónoma de Perú. Universidad Autónoma del Perú.
 Recuperado de: <http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/AUTONOMA/1128>.

Pasco A., A. (2016) “Prescripción Contra El Estado En El Pleno Jurisdiccional.” Los Fallos Reales. La Ley. El ángulo legal de la noticia. Recuperado de:
<https://laley.pe/art/3557/prescripcion-contra-el-estado-en-el-pleno-jurisdiccional-2016>.

Pasco A., A. (2017) Derechos reales: análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema, Lima: Gaceta Jurídica.

Pasco A., A. (2015) “La Corte Suprema En Su Laberinto ¡Jueces Supremos Contradicen Sus Propios Plenos Casatorios!,” en Los Fallos Reales. La Ley. El ángulo legal de la noticia, Recuperado de Recuperado de: <https://laley.pe/art/2838/jueces-supremos-contradicen-sus-propios-pletos-casatorios>.

Pothier, R. J. (1882) Tratado Del Derecho de Dominio. De La Propiedad. Tomo VII. Edited by Manuel (traductor) Deó. Barcelona: Librería de J. Llordachs.

Priori P., G. F. (2010) “La Suspensión Del Proceso Por Prejudicialidad En El Proceso Civil Peruano.” Ius et Veritas. Lima.

Ramírez C., E. M. (2011) “El Proceso de Mejor Derecho de Propiedad.” Diálogo Con La Jurisprudencia. Lima.

Revoredo De D., D. (1985) (compiladora). Código Civil. Antecedentes Legislativos. Comparación Con El Código Civil de 1936, Tomo I. Lima: Artes Gráficas de la Industria Avanzada.

Reyes L., H. L. K. (2018) “DUPLICIDAD DE PARTIDAS CAUSADOS POR LAS ANOMALIAS DE LOS TITULOS Y LAS DEFICIENCIAS DEL CATASTRO GENERAL REGIONAL LAMBAYEQUE 2016.” Universidad Señor de Sipán,
Recuperado de:
[https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/4992/REYES LOSSIO HAROLD LENNIN KLISHMAN.pdf?sequence=3](https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/4992/REYES_LOSSIO_HAROLD_LENNIN_KLISHMAN.pdf?sequence=3).

Romero R., E. (1950) Derecho Civil. Los Derechos Reales. Tomo I. S.e. Lima.

Salazar C., F. V. (2018) “Duplicidad de Partidas: El Gran Problema Del Registro de Predios.” Pontificia Universidad Católica del Perú. Recuperado de: http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/20.500.12404/13875/1/SALAZAR_CARD_OZO_FABIOLA_VANESSA.pdf.

Westermann, H., Westermann, H. P., Gursky, K. H & Eickman, D. (2007). Derechos Reales. Madrid: Fundación Cultural del Notariado.

Zecerrano M., C. (2017) “El Propietario No Inscrito y Su Caracterización Como Sujeto Pasivo de Expropiación Dentro Del Decreto Legislativo 1192.” Enfoque Derecho. Recuperado de: <https://www.enfoquederecho.com/2017/03/14/el-propietario-no-inscrito-y-su-caracterizacion-como-sujeto-pasivo-de-expropiacion-dentro-del-decreto-legislativo-1192/>.

CONSTANCIA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS

Yo, Dr. FREDDY WIDMAR HERNÁNDEZ RENGIFO, asesor de tesis, revisor del trabajo de investigación del tesista CARLOS ALBERTO SÁNCHEZ CORONADO, titulada, "LA USUCAPIÓN COMO SOLUCIÓN A LA DOBLE INMATRICULACIÓN" Luego de la revisión exhaustiva del documento constato que la misma tiene un índice de similitud de 16% verificable en el reporte de similitud del programa Turnitin.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituye plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas en la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.

Lambayeque, mayo de 2022.



Dr. Freddy Widmar Hernández Rengifo
Autor



Mg. Carlos Alberto Sánchez Coronado
Autor

Informe de originalidad

LA USUCAPION COMO SOLUCION A LA DOBLE INMATRICULACIÓN

ANÁLISIS DEL DOCUMENTO ORIGINAL

16%	16%	4%	2%
PORCENT DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

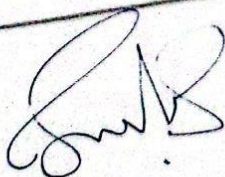
FUENTES PRIMARIAS

1	www.peruweek.pe	4%
	Fuente de Internet	
2	hdl.handle.net	1%
	Fuente de Internet	
3	qdoc.tips	1%
	Fuente de Internet	
4	busquedas.elperuano.pe	1%
	Fuente de Internet	
5	www.scribd.com	1%
	Fuente de Internet	
6	vbook.pub	1%
	Fuente de Internet	
7	vsip.info	1%
	Fuente de Internet	
8	idoc.pub	1%
	Fuente de Internet	
9	dokumen.pub	
	Fuente de Internet	



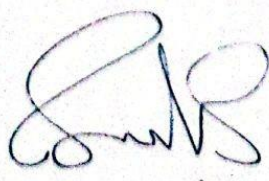
Dr. Hernández Rengifo Freddy Widmar
ASESOR

		<1 %
10	www.dialogoconlajurisprudencia.com Fuente de Internet	<1 %
11	pdfcoffee.com Fuente de Internet	<1 %
12	legis.pe Fuente de Internet	<1 %
13	blog.pucp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
14	repositorio.uladech.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
15	repositorio.upt.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
16	web.sbn.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
17	es.scribd.com Fuente de Internet	<1 %
18	www.derechopenalenlared.com Fuente de Internet	<1 %
19	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	<1 %
20	www.lexsoluciones.com Fuente de Internet	<1 %



Dr. Hernández Rengifo Freddy Widmar
ASESOR

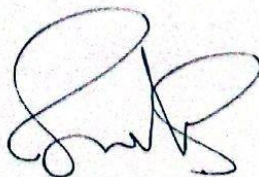
21	tesis.ucsm.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
22	pt.scribd.com Fuente de Internet	<1 %
23	inba.info Fuente de Internet	<1 %
24	static.legis.pe Fuente de Internet	<1 %
25	tesis.pucp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
26	doku.pub Fuente de Internet	<1 %
27	tesis.unap.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
28	dspace.unitru.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
29	repositorio.uns.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
30	repositorio.unap.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
31	estudioderechoylibertad.com Fuente de Internet	<1 %
32	Submitted to Universidad Católica de Santa María	<1 %



Dr. Hernández Rengifo Freddy Widmar
ASESOR

Trabajo del estudiante

33	repositorio.uss.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
34	repositorio.ucp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
35	Submitted to Universidad Católica San Pablo Trabajo del estudiante	<1 %
36	Submitted to Universidad Tecnológica del Peru Trabajo del estudiante	<1 %
37	fideley.es.tl Fuente de Internet	<1 %
38	xdoc.mx Fuente de Internet	<1 %
39	www.dspace.unitru.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
40	Cabrejos, Ever Alejandro Medina. "El Dano Moral en la Responsabilidad por Inejecucion de Obligaciones en el Peru", Pontificia Universidad Catolica del Peru - CENTRUM Catolica (Peru) Publicación	<1 %
41	Submitted to Universidad Andina del Cusco Trabajo del estudiante	<1 %
42	www.pj.gob.pe Fuente de Internet	



Dr. Hernández Rengifo Freddy Widmar
ASESOR

- 43 xdocs.net <1 %
Fuente de Internet
- 44 cvperu.typepad.com <1 %
Fuente de Internet
- 45 Burga, Alberto Cruces. "El ambito de Aplicacion del Principio de Subsidiariedad Dentro del Regimen de Economia Social de Mercado en la Constitucion de 1993", Pontificia Universidad Catolica del Peru - CENTRUM Catolica (Peru), 2022 <1 %
Publicación
- 46 "Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 36 (2020) (VOLUME II)", Brill, 2022 <1 %
Publicación
- 47 Perez-Prieto De las Casas, Roberto. "El tratamiento de la cuestion prejudicial entre el arbitraje y el proceso judicial : ¿El arbitraje debe suspenderse o continuar?", Pontificia Universidad Catolica del Peru - CENTRUM Catolica (Peru), 2021 <1 %
Publicación



Dr. Hernández Rengifo Freddy Widmar
ASESOR

Recibo digital Turnitin



Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por Turnitin. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega: Carlos Alberto Sánchez Coronado
Título del ejercicio: Maestrías y Doctorados
Título de la entrega: LA USUCAPION COMO SOLUCION A LA DOBLE INMATRICULA...
Nombre del archivo: Carlos_Alberto_Sanchez_Coronado_Tesis.docx
Tamaño del archivo: 268,21K
Total páginas: 209
Total de palabras: 54,636
Total de caracteres: 290,935
Fecha de entrega: 03-may.-2023 09:35a. m. (UTC-0500)
Identificador de la entre... 2083093659



UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO
ESCUELA DE POSTGRADO

DOCTORADO EN DERECHO
Y CIENCIA POLÍTICA

Tesis presentada para optar el Grado Académico de
Doctor en Derecho y Ciencia Política

LA USUCAPION COMO SOLUCION A LA
DOBLE INMATRICULACION

PRESENTADA POR
CARLOS ALBERTO SANCHEZ CORONADO

LAMBAYEQUE - PERU
DICIEMBRE DE 2021

Derechos de autor 2023 Turnitin. Todos los derechos reservados.

Dr. Hernández Rengifo Freddy Widmar
ASESOR