

TUTELA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN CASOS DE DOBLE INMATRICULACIÓN

GUARDIANSHIP OF REAL PROPERTY IN CASES OF DOUBLE REGISTRATION

Carlos Alberto Sánchez Coronado*
Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo

When an immovable property has been registered twice in the name of different people, they end up taking the case to a civil judge who requests that the property right that each one alleges corresponds to them be protected by the best property right or claim.

This article criticizes the fact that these cases are resolved with registration principles, such as preference, opposability, and public faith in registration, which collapse by pulverizing the registration itself at the beginning of the real folio. In these circumstances, first of all, it must be verified if any of the contenders has consummated the acquisitive prescription. In the absence of this, it is necessary to certify the titles from which the disputed rights derive to apply the prior tempore potior iure principle in order to protect the contender who has the oldest title or who is included in the oldest chain of owners, therefore, opposable for having been the first to acquire the right, but not for having been the first to register their title.

KEYWORDS: Real property; double registration; better property right; claim.

Quando un bien inmueble ha sido inmatriculado dos veces a nombre de distintas personas, estas terminan llevando el caso a un juez civil a quien solicitan que el derecho de propiedad, que cada una alega le corresponde, sea tutelado mediante el mejor derecho de propiedad o la reivindicación.

En el presente artículo se critica que estos casos se resuelvan con los principios registrales, como preferencia, oponibilidad y fe pública registral, los cuales colapsan al pulverizar el propio registro al principio del folio real. En estas circunstancias, antes que nada, debe verificarse si alguno de los contendores ha consumado la prescripción adquisitiva. En ausencia de esta, corresponde compulsar los títulos de los cuales dimanar los derechos confrontados para aplicar el principio prior tempore potior iure a fin de tutelar al contendor que tiene el título más antiguo o que se incardina en la cadena de propietarios más antigua o la más fuerte, por tanto, oponible en virtud de haber sido quien adquirió primero el derecho, mas no por haber sido quien inmatriculó primero su título.

PALABRAS CLAVE: Propiedad inmueble; doble inmatriculación; mejor derecho de propiedad; reivindicación.

* Abogado. Magíster en Derecho Civil y Comercial por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo (UNPRG). Docente de la Escuela de Posgrado en la Universidad Nacional de Trujillo (UNT), de la Facultad de Derecho de la UNPRG y de la Universidad Tecnológica del Perú (UTP). Director del Semillero de Investigación en Derecho Privado y Constitucional (SIDEPRIVC UNPRG). Contacto: csanchezcor@unprg.edu.pe

Nota del Editor: El presente artículo fue recibido por el Consejo Ejecutivo de THĒMIS-Revista de Derecho el 6 de marzo de 2023, y aceptado por el mismo el 13 de mayo de 2023.

I. INTRODUCCIÓN

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 área donde confluyen el derecho de propiedad inmueble y la doble inmatriculación, campo donde es tan frecuente que broten sensibles conflictos que reclaman una solución cierta y definitiva.

La doble inmatriculación identificada en nuestra legislación registral con la denominación de duplicidad de partidas engendra un estado de incertidumbre insufrible para los sujetos que quedan envueltos en este remolino. En estas circunstancias toca encoger los hombros y preguntar, ¿quién merece ser protegido como el propietario del bien doblemente inmatriculado si el registro les hace creer a los contendientes que todos son los dueños porque cada uno tiene su propia partida?

Casi por inercia, es decir, sin la necesaria ponderación que exige esta cuestión, se insinúa una respuesta que toma en consideración el solo dato de la antigüedad de la inmatriculación para elegir quién debe ser tutelado como propietario. Esta básica idea de que el que llega primero al registro es el que vence en los conflictos de propiedad inmobiliaria cunde con tal magnitud que se descuida analizar si en esta concreta y patológica situación creada por el mismo registro, deban seguir siendo este y sus principios los que decidan el caso.

Esta desprevenida perspectiva no brinda una solución idónea al problema de la tutela de la propiedad en casos de doble inmatriculación porque no guarda coherencia con la realidad de los derechos confrontados. En ese sentido, el presente trabajo tiene una relevancia sobre todo práctica, pues sobre la base de un marco teórico mínimo y la revisión de jurisprudencia desarrollaremos algunas ideas que puedan coadyuvar a una respuesta idónea a la cuestión planteada.

Las ideas y criterios que esbozaremos podrían ser útiles a los abogados a la hora de diagnosticar un conflicto de propiedad en medio de una doble inmatriculación, así como a los jueces o árbitros que tengan que resolver el caso concreto. Asimismo, abrigamos la expectativa de una utilidad

teórica para quienes emprendan nuevos estudios que contradigan, profundicen o muy seguramente superen nuestras conclusiones que solo pretenden tributar al establecimiento de una tutela predecible de la propiedad inmueble en casos de doble inmatriculación.

II. PROPIEDAD, INMATRICULACIÓN Y DOBLE INMATRICULACIÓN

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. La tutela de 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 de la 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 en torno a ella, dado que, particularmente en sistemas como el nuestro, la publicidad registral no determina el nacimiento del derecho de propiedad, en cambio, la inscripción registral sí importa para determinar su oponibilidad, siempre que en el plano material exista un derecho que merezca ser tutelado, pues ¿qué oponibilidad debería prodigarle la publicidad registral a un derecho que realmente no existe?

Nótese que la inmatriculación, como acto administrativo de acceso del bien al universo de la publicidad registral, no es prueba irrefutable de la titularidad 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 inscrito en el registro.

En efecto, con toda naturalidad hemos de esperar que la inmatriculación pueda no reflejar la realidad del bien 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 —y 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 registral no es capaz de detectar e informarse a sí mismo y mucho menos 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, serán estos los que determinarán la atribución final del derecho de propiedad ante la dilución de los principios registrales provocada por la doble inmatriculación.

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, la publicidad registral no tendrá la aptitud para darnos un escape a este problema con el solo dato de quién inscribió primero su derecho.

Los conflictos de propiedad suelen surgir en torno a un título inscrito y otro no inscrito y también cuando colisionan dos títulos inscritos en diferentes partidas a nombre de distintos sujetos respecto del mismo bien. Es decir, y no en pocas ocasiones, la incompatibilidad de titularidades la engendra la misma función registral, pulverizando un principio registral neurálgico, el folio real, según el cual debe generarse solo una partida registral por cada bien inmueble.

No obstante, y con cierto halo de resignación del cual deberíamos sacudirnos, sin pretexto del congénito, antiguo, infinito e insuperable desfase entre el catastro y el registro, la doble inmatriculación con el *nomen iuris* de duplicidad de partidas ha sido incorporada en nuestro ordenamiento como parte del paisaje registral. Al respecto, la ley ha creado un procedimiento administrativo destinado a eliminarla, conocido como el cierre de partidas (se cierra la menos antigua), sin tocar el derecho de propiedad cuyo destino lo decidirá al juez civil. Así, el Estado impunemente pervierte la publicidad registral en un mecanismo de engaño público, cuando inmatricula doblemente un bien inscribiendo el derecho de distintos propietarios en las partidas duplicadas.

III. COLAPSO DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES Y (NECESARIAS) SOLUCIONES EXTRAREGISTRALES PARA PROTEGER LA PROPIEDAD

La atenta doctrina que se ha ocupado de esta materia ha subrayado la gravedad del problema, considerando que el mismo debería ser resuelto pres-

cindiendo de los principios registrales, en su lugar lo que corresponde es evaluar quién tiene el derecho oponible, determinar si la usucapción ha sido consumada a favor de alguno de los contendores inscritos, o a falta de esta, compulsar la antigüedad o solidez de las cadenas de propietarios (González Barrón, 2009, p. 48).

Otro sector de la doctrina directamente apunta a que, en este contexto de duplicidad de partidas, es la posesión *ad usucapionem* la decisiva para individualizar al real propietario entre aquellos sumergidos en la mencionada patología registral, aunque el usucapiente no esté inscrito en la partida más antigua (Mejorada Chauca, 2014).

Arata Solís, a los inscritos en partidas duplicadas incompatibles les llama “víctimas internas del sistema”, indica que ordinariamente quien inmatriculó antes que el otro es quien es protegido en calidad de propietario, siendo irrelevante la posesión; pero menciona un caso en que el de la titulación más antigua, que estaba en posesión, ha perdido por falta de certeza en la descripción de su predio (Casación 296-2016-La Libertad, 2017; Solís, 2020, p. 101).

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 registral y a los principios registrales; sin embargo, un sector de la jurisprudencia sigue aplicándola a pesar de aquella grave patología, como veremos luego.

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

La doble inmatriculación exige a la razón indagar quién es el real propietario dejando de lado la información registral, 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 cercenada.

La función del registro de ser el guardián de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario declina en los casos de doble inmatriculación. Queda reduci-

do a una frágil apariencia que debe romperse por la realidad de la usucapión o, en su defecto, debe indagarse quién es el real adquirente a título derivativo; al respecto, el registro se queda sin voz ni voto para decidir quién tiene el derecho oponible, deja de ser ese filtro determinante de 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 en su respectiva partida.

Para Mejorada Chauca –opinión que compartimos– 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; por ende, aconseja examinar cada título para verificar su validez, eficacia o legitimación del otorgante (2019), pero 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 (2014).

En este contexto es igual de crucial el análisis de 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). Lo mismo piensa Pasco Arauco (2017, p. 283).

En efecto, como hemos indicado en otra ocasión:

¿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 a quien inmatriculó después que era el primero en acceder con su derecho de propiedad al registro? De algún modo, sería hasta cierto punto inmorales 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 (Sánchez Coronado, 2021b, p. 121).

IV. UNA MIRADA DESDE LA COMPARACIÓN JURÍDICA: EL MODELO ESPAÑOL

Un vistazo a la cuestión planteada desde la comparación jurídica podría ser de utilidad. Si miramos

el formante jurisprudencial del ordenamiento español hallaremos que existe una antigua posición dominante que a partir de la sentencia del Tribunal Supremo (en adelante, TS) de fecha 17 de junio de 1963 considera que en estos casos la cuestión no puede resolverse mediante la aplicación de las normas hipotecarias, es decir, que no debe prevalecer el derecho del tercero hipotecario, sino debe establecerse la preferencia conforme a las “normas de derecho civil puro” (Código Civil con exclusión de la Ley Hipotecaria), entre otras tantas con dicho sentido aparece las Sentencias del Tribunal Supremo 299/2012 y 1829/2013 (Yzquierdo Tolsada, 2016, pp. 572-574).

Según aquella sentencia del Tribunal Supremo pionera en la materia:

La doble inmatriculación de una finca o derecho real (sic) en el Registro de la Propiedad, supone una anomalía de tal magnitud en el funcionamiento de esta Oficina que hace quebrar los principios básicos de publicidad y legitimación sobre los que descansa nuestro sistema inmobiliario, ya que al coexistir dos asientos de igual rango y naturaleza, contradictorios e incompatibles entre sí, la protección que se dispensase a uno de los titulares frente al otro, implicaría para éste el desconocimiento de los mismos principios rectores del mecanismo tabular, por lo que neutralizándose en tal supuesto los efectos de ambas inscripciones, habrá de acudir para resolver la pugna o colisión entre ellas y determinar cuál sea la prevalente, a las reglas del Derecho Civil con exclusión de la Ley Hipotecaria (Yzquierdo Tolsada, 2016, p. 581).

Sin embargo, dicha interpretación jurisprudencial coexiste con una posición contraria a la que se le ha denominado alternativa, ejemplo de ella es la sentencia 144/2015 de fecha 19 de mayo de 2015, según la cual:

[...] se comprende que la doctrina de la neutralización recíproca de los principios registrales no pueda ser aplicada de un modo absoluto o dogmático, esto es, como condicionante “*ab initio*” (desde el inicio) de la vigencia del propio principio de la fe pública registral, sino sólo en atención a las limitaciones que presente su desarrollo lógico-jurídico en el curso o recorrido que se proyecte, de acuerdo con las circunstancias y datos registrales del caso objeto de examen. Cuestión que, entre otros extremos, podrá llevar a que en determinados casos su recorrido resulte agotado cuando la doble inmatriculación dé lugar a la confrontación de varios titulares registrales que ostenten la condición de tercero de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34 LH. Pero igualmente,

su curso o recorrido no quedará agotado en aquellos supuestos, como el caso que nos ocupa, en donde la doble inmatriculación dé lugar a la confrontación de un titular registral frente a otro que ostente la condición de tercero hipotecario, resultando preferido éste último (Yzquierdo Tolsada, 2016, p. 576).

En efecto, en este pronunciamiento se indica que:

Reconocida la condición de tercero del artículo 34 a uno solo de los titulares registrales en liza, es decir, a la entidad mercantil recurrente, su adquisición sólo puede peligrar con relación a lo dispuesto en el artículo 36 del citado cuerpo legal y que la eficacia positiva de la publicidad registral o, si se quiere, la plena protección de la fe pública registral que dispensa el artículo 34 LH, comporta la consolidación de la adquisición del tercero que inscribe su derecho con arreglo a los requisitos legales contemplados en dicho artículo, siempre que se trate de un adquirente de buena fe (Yzquierdo Tolsada, 2016, p. 577).

Al respecto, habría que mencionar que, ciertamente, la buena fe debe aplicarse incluso en los casos de doble inmatriculación, pero dada su naturaleza de principio (general) del derecho mas no como expresión del principio de fe pública registral.

Hay otras sentencias en las que el Tribunal Supremo acudió a la fe pública registral para determinar el mejor derecho sobre la finca doblemente inmatriculada (sentencia de fecha 1 de marzo de 1997); también al de legitimación (sentencia de fecha 12 de noviembre de 1970), al de prioridad (sentencia de fecha 11 de octubre de 2004), o al de legitimación (sentencia de fecha 4 de octubre de 1993) (citadas en Yzquierdo Tolsada, 2016, pp. 579-580).

Saborido Sánchez sumilla que la tesis jurisprudencial que se recoge y reitera en numerosas sentencias del Tribunal Supremo determina lo siguiente:

1º No se pueden dar fórmulas genéricas a todos los casos.

2º Procede atender a las normas de derecho civil con prevalencia sobre las de derecho hipotecario.

3º La preferencia entre dos títulos inscritos debe buscarse en el título civil originario de la adquisición, es decir, alguno de los enumerados en el art. 609 del Código Civil (ley, donación, sucesión testada e intestada, tradición, prescripción).

4º Solo cuando no pueda determinarse la preferencia con arreglo a la norma de derecho civil, se acudirá a los principios registrales (2017, p. 107).

Para esta autora, el error registral es la principal consideración para rechazar la aplicación de los principios registrales ante una duplicidad de inscripciones, esta exige la rectificación del Registro y la enervación (en el sentido de suspensión) de los principios registrales porque no se debe admitir la posibilidad de determinar la adquisición *a non domino* de un tercero que cumpla con las exigencias del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH), frente al verdadero adquirente extrarregistral que también se halla inscrito en el Registro por la razón de que está publicando dos situaciones contradictorias; si así fuera, el Registro se encontraría otorgando veracidad a dos realidades confrontadas (Saborido Sánchez, 2017, p. 109).

Por ello, apunta que la doble inmatriculación no se encuentra resuelta en el artículo 34 de la LH, el cual cobija como supuesto fáctico la colisión entre un adquirente *a domino* no inscrito en el Registro, frente a un tercero que no adquiere de su transmitente por carecer éste de poder de disposición, pero que cumple las exigencias del precepto. Es decir, dicho dispositivo resuelve el conflicto entre la realidad extrarregistral (donde existió adquisición del dominio) y la registral (donde no existió) a favor de ésta última con base en la seguridad del tráfico jurídico por la publicidad que otorga el Registro; de ahí que resulte más adecuado acudir a las normas de derecho civil general para determinar la adquisición de la propiedad, suspendiendo la eficacia de los principios registrales que nos conducirían a decidir mediante la publicidad del error registral (Saborido Sánchez, 2017, p. 110).

Arrieta Sevilla esboza cuatro razones para excluir la fe pública en casos de doble inmatriculación, enarbolando la bandera de la coherencia del ordenamiento jurídico:

El Registro es un instrumento al servicio de la seguridad jurídica de las relaciones inmobiliarias inscritas, sin embargo, aplicar la fe pública registral a pesar de la doble inmatriculación implica la existencia de inscripciones de distinto valor en función de la existencia de un tercero hipotecario, lo que conduce a que el Registro de la Propiedad no proteja todas las inscripciones sino sólo algunas, y únicamente se considerarían seguras y firmes las adquisiciones realizadas al amparo de los requisitos del artículo 34 LH.

Admitir la aplicación de la fe pública supone desconocer que a la publicidad registral le subyace una situación contradictoria acerca de la propiedad de un inmueble, ya que presume que dos personas distintas son propietarias y poseedoras exclusivas del mismo inmueble en el mismo momento, este desacuerdo exige por razones

de seguridad jurídica la anulación recíproca de las presunciones registrales. Si el Registro protege a quienes inscriben sus títulos es porque la inscripción determina la oponibilidad absoluta de los derechos reales, precisamente porque impide la aparición de terceros hipotecarios.

La inscripción del título de propiedad en el Registro supone para el titular registral que sea propietario civil una reducción de los costes de vigilancia, ya que desde ese momento la institución registral se encarga de la protección del derecho; es necesario que el titular registral tenga un modo de prevenir y evitar actuaciones ajenas que están más allá de su conocimiento y control, por ejemplo, la doble inmatriculación y la posterior transmisión a un tercero hipotecario. El mejor modo de protegerle frente a ellas es garantizarle que no es posible que un tercero hipotecario adquiera *a non domino* su derecho inscrito.

Quien se acoge a la publicidad registral no puede ser traicionado por ella; no habría diferencias entre un inmatriculante y un titular civil que no ha inscrito su derecho, pues ambos perderían su finca por la adquisición *a non domino* del tercero hipotecario. Si el propio sistema tabular ha sido negligente o insuficiente para evitar que una persona inmatricule una finca que no es de su propiedad o un terreno que ya está inmatriculado, el propio Registro no puede, de repente, constituirse en la herramienta para la protección del tercero hipotecario frente al propietario-titular registral. El tercero no puede, por tanto, apoyarse en la conducta irregular del Registrador que tenía que haber denegado la segunda inmatriculación. La fe pública puede proteger al tercero hipotecario de los vicios de la titularidad del *tradens* frente a derechos y adquisiciones anteriores no registradas, pero no frente a las adquisiciones paralelas que hayan sido objeto de inscripción en otros folios. El punto de equilibrio razonable está en proteger al titular civil siempre, excepto cuando no ha inscrito y aparece un tercero hipotecario (2009, pp. 196-199).

Entre los autores que siguen la posición minoritaria destaca el profesor Mario Clemente Meoro, quien es partidario de no excluir tales normas y principios en casos de doble inmatriculación dado que no son normas de carácter y alcance formal, sino de naturaleza material útiles para dirimir conflictos de atribución de titularidades entre personas (2007). Como sucede, muy especialmente, con el artículo 34 de la LH cuya esencia es la formulación de una adquisición '*a non domino*' por ministerio de Ley, '*ex lege*', de los previstos en el inciso inicial del párrafo segundo del artículo 609 del Código Civil cuando nos dice que "La propiedad y los demás

derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley" (Yzquierdo Tolsada, 2016, p. 580).

Sin embargo, se ha hecho una aguda observación al respecto, presentada como relevante, que en la mayoría de las sentencias analizadas por el profesor Clemente Meoro la aplicación de la fe pública no es la *ratio decidendi*, sino que tiene carácter redundante o *ad abundantiam*. El fallo conduce en todos los casos a la misma solución que si se hubiera aplicado la doctrina tradicional de exclusión de la fe pública: amparar al que tiene mejor título civil, quedando unas pocas sentencias que aplican solamente los principios hipotecarios (Fajardo Fernández & Arrieta Sevilla, 2007, p. 1593).

Por ejemplo, se protege al propietario que es, además, poseedor desde tiempo inmemorial frente al invasor que inmatriculó después (sentencia de fecha 28 de enero de 1961, RAJ 295); al propietario inscrito reivindicante frente al ayuntamiento que invadió tabularmente y físicamente su finca sin llegar a usucapirla (sentencia de fecha 1 de julio de 1976, RAJ 2938); al que traía causa de un título documentado desde la Edad Media, anotado en 1941 e inscrito en 1958 frente a un adquirente fundado en título muy posterior (sentencia de fecha 2 de noviembre de 1979, RAJ 5104). Cuando se protege al invasor es porque junto a la invasión tabular hubo una ocupación física que devino en usucapición (así, en la sentencia de fecha 8 de febrero de 1989, RAJ 760) (citadas en Fajardo Fernández & Arrieta Sevilla, 2007, p. 1593).

Es más, subráyese que el propio Clemente Meoro expresamente propone que se proteja al tercero hipotecario en las situaciones en las que quede demostrado que sólo uno de los litigantes reúne los requisitos del artículo 34 de la LH, a no ser que medie la usucapición contra tabulas del otro titular (2007, pp. 52-57).

V. PRINCIPIOS REGISTRALES Y DOBLE INMATRICULACIÓN EN LA JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA

A. Jurisprudencia que aplica el principio de prioridad registral (artículo 2016 del Código Civil) a favor de quien también tenía el título más antiguo

1. Casación 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, la historia registral de las partidas involucradas tuvo su origen en una misma partida matriz, en 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 del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante, 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 se amparan 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 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 (2019, fundamento 2.3).

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, con 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 (2019, fundamento 2.4).

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

Noveno: En 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, de-

mostrando 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, con 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 (2019).

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 imperpetuo, 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 inculcable 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 del Código Civil), 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 un 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.

B. Jurisprudencia que deniega el mejor derecho de propiedad a quien tiene el título más antiguo, pero inmatriculó con posterioridad a la inmatriculación del demandado (aplicación del artículo 2022 del Código Civil)

1. Casación 5170-2017 Arequipa

En la Casación 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 pos-

teriormente; 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 lleva implícita la pretensión de mejor derecho de propiedad, algo que algunas veces se pasa por alto:

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 (2019, fundamento sétimo).

Luego, se especificó que el título de propiedad de los demandantes fue otorgado por el Ministerio de Agricultura el 4 de mayo de 1976, pero se inmatriculó el 6 de junio de 1995, esto último (fecha de la inmatriculación), a juicio de la Corte Suprema ponía a los pretenses 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, aquellos fueron declarados como los titulares del derecho de propiedad porque fueron los primeros en inmatricular el bien el 21 de noviembre de 1983.

Al respecto, 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 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 (2019, fundamentos sétimo y octavo).

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 debe darse lugar en cambio al análisis de la forma 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.

En cuanto a la prescripción adquisitiva, subrayemos que podría ser un real fundamento para denegar la reivindicación al demandante, dado que los demandados son quienes están en posesión, de modo que, si acreditan la posesión continua, pacífica, pública y con *animus domini* por el plazo exigido por la ley, entonces, son los dueños no declarados que deberían mantener el bien en su poder. Sin embargo, en la citada ejecutoria no se analiza si se configuró esta forma de adquisición originaria de la propiedad, solo se limita a verificar las fechas de las inmatriculaciones, tampoco aparece que los demandados hayan opuesto expresamente la usucapión como defensa.

En todo caso, si no se llega a comprobar que la parte demanda ha consumado la prescripción adquisitiva del bien doblemente inmatriculado, entonces, son las fechas de las adquisiciones (de los títulos) las que, sobre la base del *prior tempore potior iure*, deben ser los puntos de referencia objetiva para decidir a quién proteger en calidad de propietario, mas no el dato de quién llegó primero al registro.

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 pequeña muestra seleccionada para este estudio desmenuzamos a continuación.

C. Jurisprudencia que excluye la aplicación de los principios registrales en casos de doble inmatriculación

1. Casación 162-2017-Ancash

En este caso, el demandante pretendía que se le declare como único y exclusivo propietario de la integridad del predio inscrito en la Ficha Registral 000050007 (actualmente Partida Registral 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 9075 (actualmente Partida Registral 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 de-

mandada 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 (2021).

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 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 (2021).

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 (2021).

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 trascienden en la causa; y por tanto, sus alcances no modificarían el sentido de la decisión adoptada por las instancias de mérito (2021).

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.

2. Casación 10802-2014-Lima Sur

En este caso 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 (2015).

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 multicidadas 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 (2015).

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 (2015).

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, en efecto, es imperativo mirar más allá de la información registral, sacar del juego a los principios registrales, para observar la realidad misma de si alguno de los contendores ha ganado la mayor oponibilidad por haber cumplido los requisitos de la usucapición, porque como se argumenta bien en esas ejecutorias supremas, el registro público por sí mismo no determina la constitución del derecho de propiedad.

3. Casación 04891-2018 Cusco

Este caso 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, para la decisión judicial no fue un criterio trascendente la fecha de la inmatriculación, más 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 examina la fecha en que acontecieron las inmatriculaciones sino se hace énfasis en la verificación de la preexistencia de la propiedad privada de la demandante sobre la base de una escritura pública respecto de la menos antigua adquisición estatal efectuada sobre la base de un acto administrativo, por tanto inmatriculada con fecha menos antigua también, 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 02000951, se superpone al predio de propiedad de la parte demandante, Compañía Inmobiliaria Santa Catalina S.A., inscrita en la Ficha Registral 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 (2020).

4. Casación 5802-2017 Huánuco

En este caso, 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, sin embargo, los primeros en inscribir su derecho fueron los demandantes, el 24 de octubre 2007 (compraventa otorgada por quien adquirió el bien en virtud de una prescripción adquisitiva), mientras que los demandados lo hicieron el 24 de marzo de 2009 (adjudicación en un remate judicial surgido en el Proceso Penal 349-2004).

La Sala Civil revoca la sentencia de primera instancia y encuadra este supuesto fáctico dentro de los artículos 2016 (prioridad registral), 2022 (oponibilidad registral) y 2014 del Código Civil (fe pública registral), por tanto, juzga que el título de los demandantes se antepone con preferencia excluyente a cualquier acto registrable y que no se ha acreditado que estos hayan tenido conocimiento de que el bien en litigio se encontraba embargado. Pues, dicho embargo se encontraba inscrito en la Partida Electrónica 11007314, sobre derechos y acciones del inmueble inscrito en dicha partida, perteneciente a los demandados, la cual es distinta a la Partida Electrónica 11022944, donde se encuentra la inscripción definitiva del derecho de propiedad de los demandantes que tiene como antecedente una prescripción adquisitiva a favor de Gerónimo Lázaro Juan, quien transfiere su derecho a los demandantes, con fecha 20 de octubre de 2007, la misma que es anterior a la adjudicación del bien hecha por el juzgado penal a favor de los demandados.

En sede casatoria la Corte Suprema, corrige lo decidido por la Sala Civil, al respecto refiere que:

SÉTIMO.- [...] 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: [...]; 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 (2019).

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 de los contendientes para aplicar sin mayor precaución los principios registrales de prioridad, oponibilidad y fe pública a favor de los demandantes, siendo lo idóneo indagar en la realidad misma de los títulos y de sus antecedentes, dado que no aparece con claridad la identificación del bien objeto de protección, con mucho más razón, agregamos que es fundamental en la búsqueda de la solución de este caso, compulsar las cadenas de propietarios contrapuestas desde sus orígenes para proteger a la que merece la oponibilidad real por ser la más antigua o la más sólida, algo que en casos de doble inmatriculación no será el resultado de la sola y superficial aplicación automática de los principios registrales.

VI. LA TUTELA DEL PRESCRIBIENTE EN LA DOBLE INMATRICULACIÓN: UNA SENTENCIA MODÉLICA, LA SENTENCIA 788/2016

En nuestra jurisprudencia actualmente, conviven pronunciamientos que aplican y excluyen los

principios registrales para solucionar conflictos de propiedad en medio de inmatriculaciones duplicadas. En cambio, en el formante doctrinario, se ha consolidado la postura de la exclusión de los principios registrales. Esta perspectiva domina en España tanto en doctrina como en jurisprudencia con la etiqueta de aplicación del derecho civil (puro), denominación que solo en el plano morfológico no nos parece exacta, pero sí naturalmente en el plano semántico, pues como se ha anotado lúcidamente es artificiosa la distinción entre el derecho civil y el derecho hipotecario. Pese a un cierto grado de autonomía científica entre ambas, no cabe la menor duda de que el derecho hipotecario es derecho civil, a lo que se suma la aplicación complementaria que se hace de las normas de ambos para resolver diversas situaciones relativas a la atribución de titularidades en el tráfico inmobiliario (Yzquierdo Tolsada, 2016, pp. 579-580), como sería también irracional hablar de la aplicación del derecho civil impuro cuando se apliquen solamente los principios registrales a los conflictos de propiedad.

Ahora bien, desde nuestro punto de vista, una vez que la doble inmatriculación diluye los principios registrales corresponde tutelar al auténtico propietario, no a quien llegó primero al registro. Debe indagarse entonces quién de los contendores es el auténtico titular conforme a las distintas formas de adquisición de la propiedad, de las cuales la prescripción adquisitiva debería ocupar el primer lugar en el diagnóstico jurídico del caso, antes que la evaluación de los títulos adquisitivos derivativos (compraventa, donación, permuta, dación en pago, anticipo de herencia, sucesión intestada, testamento, etcétera); puede darse el caso que quien deba ser tutelado sea quien reúne las condiciones de la usucapión aunque su título sea el menos antiguo o se haya inscrito después que el contendor.

Compulsar los títulos adquisitivos derivativos antes que la comprobación de la prescripción adquisitiva podría llevarnos al mismo error de elegir como oponible a quien hizo la inmatriculación o la inscripción más antigua porque es el *prior tempore potior iure* el principio al que por antonomasia se acudiría para solucionar la contienda de títulos derivativos. Sin embargo, si en cabeza de alguno de los contendores recae la prescripción adquisitiva la trascendencia de dicho principio cronológico para decidir la oponibilidad de las situaciones confrontadas desaparece, porque el título derivativo del contrario ha sido abolido por los efectos cancelatorios de la usucapión.

Un buen ejemplo de lo dicho se halla en la jurisprudencia española es la Sentencia del Tribunal Supremo 788/2016 del 1 de marzo de 2016 que

se pronunció respecto de la reivindicación de un inmueble que implicaba una acción declarativa de dominio en la que la parte demandante afirmaba haber adquirido la finca registral NUM003 en el año 1964, habiendo sido inscrita en 1967, y que la referida finca en la actualidad constaba también en el registro a nombre de los demandados como finca NUM007, inmatriculada en el año 2000 e inscrita a favor de los demandados en el año 2002.

Teniendo a la vista los títulos derivativos la balanza debería inclinarse a favor de la parte demandante en virtud del *prior tempore potior iure* dada la antigüedad de su título; sin embargo, los demandados se opusieron a la demanda, alegando que los actores no habían acreditado la posesión material de la parcela, y se había producido la prescripción adquisitiva ordinaria a su favor. En efecto, en la sentencia de primera instancia se estableció que:

Se trataba de un supuesto de doble inmatriculación –cuestión sobre la que no existía discrepancia– que debía resolverse mediante la aplicación de las normas de derecho civil; con independencia de que la finca litigiosa perteneciera a los actores de acuerdo con el título de compra, no aportaron prueba referida a la posesión de la finca, siendo así que los actuales poseedores y demandados habían adquirido su dominio por prescripción ordinaria puesto que entre ellos y sus causantes habían poseído la finca durante más de diez años (Sentencia del Tribunal Supremo 788/2016, 2016, fundamento primero).

La sentencia fue íntegramente confirmada por la segunda instancia.

La parte demandante recurre en casación alegando que “la sentencia recurrida declara el dominio de la parte demandante por haberse consumado la usucapación a su favor, lo que supone entrar a conocer de una pretensión declarativa de dominio que no ha sido ejercitada a través de la correspondiente reconvencción” (Sentencia del Tribunal Supremo 788/2016, 2016, fundamento segundo). Al respecto, el Tribunal Supremo considera que corresponde resolver la controversia sin observar los principios tabulares, sino más bien:

Atendiendo a los títulos de los contendientes y confrontando los respectivos derechos, por lo que el hecho de esgrimir la parte demandada el título de adquisición que hace preferente su derecho no aumenta el objeto del proceso ni incorpora al mismo una nueva pretensión y, en consecuencia, tal alegación no ha de producirse mediante la utilización de la vía reconvenzional (Sentencia del Tribunal Supremo 788/2016, 2016, fundamento segundo).

El otro argumento que enfatiza el recurrente como motivo casacional se refiere a la aplicación del principio *prior tempore, potior est iure* para determinar la preferencia de título en los casos de doble inmatriculación de fincas, con citas de varias sentencias del Tribunal Supremo (654/1999, del 19 julio de 1999; 100/2008, de 12 febrero de 2008; y 985/2005, del 12 diciembre de 2005). Al respecto, el Tribunal Supremo concluye que “no puede atribuirse a la sentencia impugnada vulneración alguna de dicho principio, pues el mismo no juega en los casos en que se produce la adquisición del dominio por usucapación” (2016, fundamento cuarto), dado que “la aplicación de los principios y normas de derecho civil determina que el dominio sobre una cosa se pierde cuando otro lo gana en virtud de prescripción adquisitiva o usucapación (artículo 609 del Código Civil) con cumplimiento de los requisitos establecidos en el propio Código, como ha sucedido en el caso presente” (2016, fundamento cuarto).

De esta sentencia foránea se sacan dos lecciones vitales, una para los abogados, que no duden que respecto de inmuebles doblemente inmatriculados la prescripción adquisitiva se puede alegar como defensa de fondo contra la reivindicación o el mejor derecho de propiedad (acción declarativa de dominio), claro está, siempre que se cuente con el soporte probatorio idóneo para ser eficientes; y otra para los jueces, que si el demandado acredita con suficiencia la consumación de la prescripción adquisitiva, sin declararlo propietario porque no se ha formulado reconvencción, corresponde declarar infundada la demanda; en cambio, exactamente lo contrario debería suceder si ponderando los títulos derivativos el demandante tiene la oponibilidad decantada hacia su lado mientras que el demandado pretende oponer meras alegaciones relativas a la usucapación pero no corroboradas.

Al respecto, conviene traer a colación, como hemos referido en otro lado, que existen fundadas razones que pueden servir de sustento para desmentir la falacia según la cual el usucapiente consumado que no ha obtenido una sentencia aún no es propietario por lo que no podría oponerse con éxito a la reivindicación o el mejor derecho de propiedad.

Estas son:

1. Según el artículo 952 del Código Civil: La usucapación surte efectos de forma automática (con la sola comprobación del cumplimiento de sus requisitos).
2. Según el artículo 920 del Código Civil: Contra el usucapiente consumado no declarado no puede aplicarse la defensa extrajudicial

- de la posesión y es él quien puede ejercitar esta forma de tutela contra el que formalmente aparece como propietario sin serlo.
3. Según la legislación sobre expropiación: El usucapiente consumado no declarado tiene derecho al justiprecio respecto de bienes estatales de dominio privado y predios no inmatriculados.
 4. Según el precedente 5.6 del IV Pleno Casatorio: quien prueba la usucapión no es poseedor precario, aunque no tenga la sentencia que lo declare propietario.
 5. Según el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2010: Las pretensiones reales dirigidas contra el usucapiente consumado son inocuas, aunque todavía no haya sido declarado propietario.
 6. Según el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil de 2016: puede declararse la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes de dominio privado del Estado si es que antes de la entrada en vigencia de la Ley 29618 el poseedor ya ha cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción.
 7. Según el Anteproyecto de Reforma del Código Civil de 1984: la usucapión debería oponerse a la reivindicación como excepción sustantiva.
 8. Según la contundente postura de la doctrina mayoritaria: la usucapión surte efectos de forma automática (Sánchez, 2021a, pp. 351-363).

A esta lista podríamos agregar una razón más relacionada con los efectos de la Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, Ley 31145 (2021), según la cual 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. Es decir, esta norma administrativa, incluso, admite la eficacia retroactiva de la usucapión, pues para determinar el alcance temporal de la prohibición legal se toma en cuenta el inicio de la posesión que debe ser anterior a la eficacia de la citada ley, mas no se debe constatar el cumplimiento cabal de los requisitos de la prescripción adquisitiva.

En buena cuenta, no existe un conflicto de titularidades entre el reivindicante (propietario inscrito) y el usucapiente (también propietario inscrito). Solo quien esté en la situación jurídica subjetiva de propietario deberá obtener tutela a través de la reivindicación, hay aquí una relación de ante-

cedente-consecuente entre la determinación del derecho de propiedad del reivindicante y la condena de restitución del bien que pesaría sobre el poseedor. De la determinación de la titularidad dominical dependerá, consecuentemente, la posibilidad de pretender viablemente la reivindicación (Sánchez Coronado, 2021, p. 391), o en su caso el mejor derecho de propiedad, si el pretensor tiene el bien en su poder y solo persigue una sentencia netamente declarativa.

En el versus entre estas pretensiones reales y la usucapión no declarada, el vigor de dichas pretensiones se desvanece porque en este supuesto fáctico el legitimado para ejercerlas no es quien se reputa el propietario de la cosa en virtud de algún título adquisitivo derivativo, sino el auténticamente legitimado es el propietario que ha adquirido *ex novo* el bien por usucapión.

En esta confrontación de intereses no hay conflicto de titularidades que discutir, aquí solo hay un titular, un solo propietario, un **único legitimado para tutelar su derecho de propiedad mediante la reivindicación o el mejor derecho de propiedad, el usucapiente consumado**, quien debería ser tutelado cuando oponga la usucapión como defensa de fondo en la contestación de la demanda.

VII. LA PONDERACIÓN DE TÍTULOS A FALTA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Establecida la doble inmatriculación, descartada la usucapión a favor de alguno de los involucrados en la lid, corresponde evaluar los títulos adquisitivos derivativos contrastados, los cuales deben ser bajados del pedestal de la publicidad registral para ser tratados dentro de las cadenas de propietarios en las que se incardinan como títulos no inscritos con fecha cierta, pues ambos constan en instrumentos públicos, buscando determinar cuál es el título oponible.

La solución a la controversia está relacionada con la aplicación del antiguo criterio cronológico o de temporalidad para establecer preferencias respecto de titularidades contrapuestas, el principio del *prior tempore potior iure*, es decir, debe indagarse cuál de los dos títulos es el más antiguo y cuál el otorgado más recientemente, o cuál es el título que se incardina en la cadena más antigua y cuál en la cadena más reciente, para decidir la oponibilidad o la inoponibilidad de los derechos intersecados.

Este criterio definitorio ha sido denominado de 'legitimación de la cadena', del cual se extrae una regla central que consideramos útil para superar la cuestión estudiada, según la cual debe prefe-

rirse la cadena de transmisiones más antigua, la que se remonta más hacia el pasado, aunque no corresponda a la cadena de propietarios más antiguamente inmatriculada, debido a que el registro pierde importancia en estos casos, de modo que el propietario original será el más antiguo mientras que el más reciente es un *non domino* (González Barrón, 2013, pp. 1363-1365).

Sin embargo, esta misma doctrina considera preteritorio complementar el balanceo de títulos aplicando un criterio más que denomina 'contraposición de títulos fuertes frente a títulos débiles'. Al respecto, se reputan títulos débiles, los cuales no pueden obtener preferencia frente a cualquier otro que esté en mejor condición, a:

- (i) Los remates judiciales porque estos no implican un debate definitivo sobre la propiedad;
- (ii) el testamento;
- (iii) la partición;
- (iv) el aporte en sociedad porque estos son declaraciones del propio sujeto que se considera propietario, a menos que este acredite la adquisición del derecho con el título anterior;
- v) los títulos supletorios notariales porque si apareciese el propietario con título, el título supletorio deviene nulo sea por fraude o ilegalidad dado que la procedencia de este trámite presupone que no debería existir un propietario con títulos;
- vi) las prescripciones adquisitivas notariales, en tanto que las únicas verdaderamente oponibles son las declaradas por el juez civil o el árbitro;
- vii) títulos supletorios judiciales por la misma razón que los tramitados notarialmente, a menos que se haya vencido a la contraparte en litigio;
- ix) los títulos otorgados en mérito al Decreto Legislativo 667, actualmente derogado, otorgados primero por el PETT, luego por el COFOPRI que deben ceder ante títulos derivativos de fecha anterior, por último;
- x) las inscripciones amparadas en leyes de simple regularización o comprobaciones sin fehaciencia, como las inscripciones de propiedad estatal por meras declaraciones juradas (González Barrón, 2013, pp. 1365-1369).

En cambio, son títulos fuertes (i) la compraventa; (ii) la permuta; (iii) la donación porque estos son títulos derivativos al ser negocios jurídicos traslativos del derecho de propiedad; y (iv) adjudicaciones estatales, porque el Estado tiene una titularidad originaria y prevaleciente sobre las áreas que no son de los particulares. Por lo demás conviene subrayar que esta doctrina tiene bastante claro que, en casos de doble inmatriculación, el mejor derecho de propiedad se dilucida por la usucapión o por la derivación de titularidades mediante transmisiones que se originan en el verdadero propietario al inicio de la cadena, además de efectuar, de ser necesario, un balance entre títulos fuertes

frente a los títulos débiles (González Barrón, 2013, pp. 1365-1391).

VIII. CONCLUSIONES

- a) Quien merece ser tutelado en los casos de doble inmatriculación es el real propietario del bien, esto no será determinado por la preferencia registral ni por ningún otro principio registral, los cuales colapsan dado que es el propio registro el que desintegra el principio del folio real, autodegenerándose en una fuente de inseguridad jurídica para el tráfico patrimonial inmobiliario. En este supuesto fáctico, para tutelar alguna de las situaciones subjetivas en pugna, saber quién llegó primero al registro es irrelevante.
- b) La solución a los conflictos de propiedad en casos de doble inmatriculación, de cara a dilucidar quién es el real propietario, pasa por constatar, en primer lugar, si se ha consumado la prescripción adquisitiva a favor de alguno de los contendientes, debido a que configurada la usucapión esta tiene un doble efecto, por un lado, atribuye la propiedad a quien reúne sus requisitos, cuyo derecho surge *ex novo*, ergo, sin antecedentes dominicales y, al mismo tiempo, extingue el derecho de propiedad del contendor; entonces, no hay un conflicto de títulos a nivel derivativo, hay un solo sujeto con un derecho oponible, el usucapiente quien merece ser tutelado.
- c) En los procesos de mejor derecho de propiedad o reivindicación referidos a inmuebles doblemente inmatriculados la prescripción adquisitiva puede alegarse como defensa, siempre que se cuente con el soporte probatorio idóneo para ser eficientes; por tanto, si el demandado acredita con suficiencia la prescripción adquisitiva corresponde declarar infundada la demanda, sin pronunciarse respecto de la declaración de propiedad por usucapión porque esta pretensión no ha sido formulada a través de una reconvencción.
- d) Descartada la prescripción adquisitiva, corresponde compulsar los títulos de propiedad o las cadenas de propietarios, para indagar quién adquirió realmente el derecho de propiedad y en virtud del principio *prior tempore potior iure* establecer quien asumió primero la situación de propietario por estar incrustado su título en la cadena de propietarios más antigua o en la cadena de títulos más fuerte, por tanto, más sólida, es decir, oponible *erga omnes*, merecedora de ser tutelada por el ordenamiento jurídico. 🏛️

REFERENCIAS

- Arata Solís, R. 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*, (90), 87-106.
- Arrieta Sevilla, L. J. (2009). Fe pública registral, doble inmatriculación y usucapión: comentario a la STSJ Navarra de 28 de abril de 2008 (RAJ 2009/306). *Revista Jurídica de Navarra*, (47), 183-201.
- Clemente Meoro, M. E. (2007). *Doble inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad* (2da ed.). Tirant lo Blanch.
- Fajardo Fernández, J., & Arrieta Sevilla, L. J. (2007). Fe pública registral en invasión tabular parcial de finca no inmatriculada. *Revista crítica de derecho inmobiliario*, (702), 1569-1602.
- García García, J. M. (1999). *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*. Editorial Civitas.
- González Barrón, G. H. (2009). *Derecho registral y notarial*. Ediciones Legales.
- (2013). *Tratado de derechos reales* (tomo II, 3era ed.). Jurista Editores.
- (2016). *Tratado de derecho registral inmobiliario* (3era ed.). Jurista Editores.
- Gordillo Cañas, A. (2010). *El principio de fe pública registral* (vol. 3). Jurista Editores.
- Mejorada Chauca, M. (16 de julio de 2014). Duplicidad de partidas y posesión. *Gestión*. <https://gestion.pe/blog/prediolegal/2014/07/duplicidad-de-partidas-y-posesion.html/>
- (8 de abril de 2019). ¿Fe pública en duplicidad de partidas? *La Ley*. <https://laley.pe/art/7650/fe-publica-en-duplicidad-de-partidas>
- Pasco Arauco, A. (2017). *Derechos reales: análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema*. Gaceta Jurídica.
- Saborido Sánchez, P. (2017). La protección del usuario registral a través de la reforma de los principios registrales. Al hilo de la búsqueda de coordinación entre Registro y Catastro. *Revista de Derecho Civil*, 4(4), 87-122.
- Sánchez Coronado, C. A. (2021a). *Tutela de los Derechos Reales. Propiedad, posesión y usucapión*. Instituto Pacífico.

(2021b). Doble inmatriculación: cuando los principios registrales no determinan quién es el verus dominus. *Actualidad Civil*, (88), 111-137.

Yzquierdo Tolsada, M. (2016). *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: civil y mercantil* (vol. 6). Dykinson.

LEGISLACIÓN, JURISPRUDENCIA Y OTROS DOCUMENTOS LEGALES

Código Civil [CC], Decreto Legislativo 295, Diario Oficial *El Peruano*, 25 de julio de 1984 (Perú).

Decreto del 8 de febrero de 1946, 58/1946, Ley Hipotecaria (B.O.E., 1946, 2453) (Esp.).

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, Diario Oficial *El Peruano*, 10 de noviembre de 2010 (Perú).

Ley 31145, Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los gobiernos regionales, Diario Oficial *El Peruano*, 8 de marzo de 2021 (Perú).

Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, 17 de noviembre de 2020, Casación 04891-2018-Cusco (Perú).

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 3 de octubre de 2017, Casación 296-2016-La Libertad (Perú).

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 17 de mayo de 2019, Casación 4519-2017-Lambayeque (Perú).

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 7 de agosto de 2019, Casación 5170-2017-Arequipa (Perú).

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 7 de junio de 2021, Casación 162-2017-Ancash (Perú).

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 8 de julio de 2019, Casación 5802-2017-Huánuco (Perú).

Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, 20 de octubre de 2015, Casación 10802-2014-Lima Sur (Perú).

Sala Penal Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, 8 de julio de 2016,

Recurso de Casación 296-2016/La Libertad (Perú).

S.T.S., 1 de marzo de 1997 (No. 3135/1996) (Esp.).

S.T.S., 19 de julio de 1999 (No. 654/1999) (Esp.).

S.T.S., 11 de octubre de 2004 (No. 7938/1999) (Esp.).

S.T.S., 12 de diciembre de 2005 (No. 985/2005) (Esp.).

S.T.S., 12 de febrero de 2008 (No. 100/2008) (Esp.).

S.T.S., 18 de mayo de 2012 (No. 299/2012) (Esp.).

S.T.S., 4 de abril de 2013 (No. 1829/2013) (Esp.).

S.T.S., 19 de mayo de 2015 (No. 144/2015) (Esp.).

S.T.S., 1 de marzo de 2016 (No. 788/2016) (Esp.).

Orden EFP/1963, de 17 de junio, por la que se acuerda el cumplimiento de la sentencia dictada por el Tribunal Supremo en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Julián Granados Zamora contra orden de 7 de julio de 1961 (B.O.E., 1963, 15075) (Esp.).