



UNIVERSIDAD
INCA GARCILASO
DE LA VEGA

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD EN LIMA, AÑO 2024.

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR

JORGE LUIS PEREYRA CASTRO

<https://orcid.org/0009-0006-3088-0055>

ASESOR

DR. ALBERTO VELARDE RAMIREZ

<https://orcid.org/0000-0003-0349-7529>

LIMA, PERÚ, 2025

EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD EN LIMA, AÑO 2024.

INFORME DE ORIGINALIDAD



FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega	4%
	Trabajo del estudiante	
2	vsip.info	3%
	Fuente de Internet	
3	hdl.handle.net	2%
	Fuente de Internet	
4	legis.pe	2%
	Fuente de Internet	
5	repositorio.unc.edu.pe	2%
	Fuente de Internet	
6	img.lpderecho.pe	1%
	Fuente de Internet	
7	Submitted to Universidad de Nebrija	1%
	Trabajo del estudiante	
8	www.tc.gob.pe	1%
	Fuente de Internet	
9	vbook.pub	1%
	Fuente de Internet	
10	repositorio.usanpedro.edu.pe	1%
	Fuente de Internet	
11	repositorio.uladech.edu.pe	1%
	Fuente de Internet	
12	tesis.pucp.edu.pe	1%
	Fuente de Internet	

Dedicatoria

dedico el presente trabajo a mi
familia, maestros y maestras
de nuestra alma mater garcilasina .

Agradecimiento

A mi Padre Madre, hijos, hijas, hermanos,
hermanas y todo el personal de la Universidad
Inca Garcilaso de la Vega.

Muchas gracias

Resumen

Este trabajo de investigación analiza la demanda de mejor derecho de propiedad como un mecanismo jurídico fundamental para resolver conflictos de titularidad sobre un mismo bien, especialmente cuando existen títulos contradictorios o duplicidad de partidas registrales. La investigación destaca la naturaleza declarativa de esta acción, diferenciándola de la reivindicación, y resalta su finalidad de determinar cuál de los derechos concurrentes es el legítimo y prevalente, atendiendo a criterios como la buena fe, la inscripción registral y la antigüedad del título. Asimismo, se estudian los principales lineamientos doctrinarios y jurisprudenciales emitidos por la Corte Suprema del Perú, y también en la normativa pertinente del Código Civil, evidenciando la importancia de esta demanda para garantizar la correcta circulación de los bienes y la protección del derecho de propiedad.

Palabras claves: mejor derecho de propiedad, títulos, propiedad, justicia

Abstract

This research analyzes the claim for better right of ownership as a fundamental legal mechanism to resolve disputes over ownership of the same property, especially when there are contradictory titles or duplication of registry records. The study highlights the declaratory nature of this action, distinguishing it from the action for recovery of possession, and emphasizes its purpose of determining which of the concurrent rights is legitimate and prevailing, taking into account criteria such as good faith, registry inscription, and the antiquity of the title. Likewise, the main doctrinal and jurisprudential guidelines issued by the Supreme Court of Peru, as well as the relevant provisions of the Civil Code, are examined, demonstrating the importance of this claim in ensuring the proper circulation of property and the protection of the right of ownership.

(Keywords): better property rights, titles, property, justice.

Índice general

Caratula	1
Dedicatoria.....	2
Agradecimiento	3
Resumen.....	4
Abstract and Keywords.....	5
CAPITULO I: MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN	
1.1. Marco histórico	8
1.2. Bases Teóricas	12
1.3. Marco legal	15
1.4. Antecedentes del estudio.....	16
1.5. Marco conceptual.....	18
CAPITULO II: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	
2.1. Descripción de la realidad problemática.....	19
2.2. Formulación del problema general y específicos.....	20
2.3. Objetivo general y específicos.....	21
CAPITULO III: JUSTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	
3.1. Justificación e importancia del estudio.....	22
3.2. Delimitación del estudio.....	23

CAPITULO IV: FORMULACIÓN DEL DISEÑO

4.1. Diseño esquemático.....24

4.2. Descripción de los aspectos básicos del diseño.....25

CAPITULO V: PRUEBA DEL DISEÑO

5.1. Aplicación de propuesta de solución.....26

Conclusiones27

Recomendaciones.....28

Referencias bibliográficas.....29

CAPITULO I:

1.MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1.- MARCO HISTÓRICO.

Se puede afirmar: a la luz de un principio fundamental como es el derecho, la sociedad en conjunto viene caminando con tal de reafirmar ciertas garantías, he ahí la importancia de las entidades nacionales e internacionales.

Las distintas disciplinas que estudian el derecho van delineando numerosas perspectivas, por citar algunas: la teología, filosofía, antropología, sociología, historia y tantas otras disciplinas que procuran dar a conocer explícitamente la naturaleza y características del derecho, como un fenómeno complejo y en permanente evolución por el mismo hecho de ser garantía conjuntamente con la libertad en la vida personal y social.

Así, al ser aplicados en la sociedad van apareciendo nuevos derechos, siendo oportuno en esta oportunidad ver la historia de la demanda de mejor derecho de propiedad que se viene aplicando desde la antigüedad, con sus raíces en el derecho romano, aunque su formalización como mecanismo legal específico para resolver conflictos de titularidad de bienes se ha desarrollado y formalizado de manera diversa en cada país a lo largo del tiempo, su aplicación moderna y específica puede variar, pero el concepto de determinar quién tiene el derecho legítimo sobre una propiedad es un principio legal antiguo y universal.

Entonces es oportuno precisar que el concepto y la aplicación de mejor derecho de propiedad como herramienta específica es un desarrollo moderno amparados también bajo los fundamentos del derecho romano y su visión sobre la propiedad privada y los mecanismos para resolver disputas, remontándose también a las sociedades primitivas.

La historia de la demanda de mejor derecho de propiedad se va consolidando como un procedimiento legal para solucionar conflictos de doble inscripción de propiedades y el tránsito de bienes surgida en respuesta a problemas del sistema registral.

Ésta demanda de mejor derecho de propiedad, conocida también como acción declarativa de dominio es un recurso de salvaguarda que se utiliza para proteger la propiedad establecida en el código civil y privilegia al comprador con título de fecha anterior o con el derecho inscrito primero, basándose en la necesidad de seguridad jurídica y en uno de los principios más importantes en la compra venta: “nadie puede comprar lo que ya ha sido vendido”

Reafirmando derechos y hechos se puede decir:

1.1.a. La demanda de mejor derecho de propiedad, surge en la historia, al ver y analizar la problemática de la duplicidad de partidas registrales, donde dos o más personas pretenden el mismo bien, provocando así un conflicto en la circulación de bienes.

1.1.b.- Es muy valioso tener en cuenta la seguridad jurídica, que es garantía que nos brinda el sistema en la circulación jurídica de los inmuebles, resolviendo así quien es el verdadero titular del bien cuando existen dos o más personas con títulos y pretensiones que se contraponen.

1.1.c.- El motivo o razón de la acción se encuentra en el código civil, particularmente en los artículos que regulan el derecho de propiedad y la publicidad de actos registrales.

Es bueno precisar que el derecho de propiedad se regula principalmente en los artículos 923 al 975 del código civil, mientras que la publicidad registral y los actos inscribibles se establecen en el artículo 2019, precisar que el artículo 2,012 del mismo código prescribe que el registro es público.

En dichos artículos también se establecen características y facultades de la propiedad como son: el uso, disfrute, disposición, reivindicación de un bien y otros aspectos, con tal de tratar ideas y hechos con más detalle.

1.1.d.- Otro de los principios fundamentales que fortalecen el derecho de propiedad es el de prelación que fundamenta un orden de preferencia para los títulos de propiedad, priorizando al comprador con título inscrito primero. Si no hay inscripción se da preferencia al titular con título de fecha anterior.

1.1.e.- El derecho de propiedad también implica una acción de defensa, es decir la forma de cuidar el bien cuando existen conflictos de coincidencia de acreedores que reclaman el mismo bien.

1.1.f.- La demanda de mejor derecho de propiedad es un mecanismo de solución, que sirve como un proceso judicial para determinar cuál de los derechos concurrentes es el más efectivo y debe prevalecer, garantizando así la correcta circulación de los bienes. Según Paul Neil Herrera Guerra, la petición sobre mejor derecho de propiedad tiene como única finalidad obtener una declaración, donde el demandante es el verdadero propietario de un bien y no procura la restitución de la propiedad en favor del propietario no poseedor, de modo tal con la interposición de este tipo de demanda se configura un proceso en el cual se configuran títulos contradictorios sobre un mismo bien, que son los que van a determinar el derecho de propiedad.

En éste contexto el primer requisito para declarar fundada una demanda de mejor derecho de propiedad, está referido a la prueba de la propiedad. Estos constituyen los principales lineamientos jurisprudenciales que se desprenden de la sentencia correspondiente a la casación Nro. 19809-2022 cañete. Emitida por la quinta sala de Derecho Constitucional y

Social Transitoria de la corte suprema, con la cual declara infundada el recurso interpuesto en el proceso de mejor derecho de propiedad.

La acción declarativa exige la prueba de dominio por el actor y la identificación de la cosa en iguales términos que la acción reivindicatoria, pero no que el demandado se halle en su posesión.

La legitimación pasiva corresponde pues a los que nieguen o contesten simplemente el derecho aquel.

La acción 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.

LINEAMIENTOS A TENER EN CUENTA.

Según la casación Nro. 3108- 2012 Lima. La sala suprema indica que el primer requisito para estimar requisito para estimar la acción de mejor derecho de propiedad o acción declarativa de dominio está referido a la prueba de la propiedad. En teoría el juez resuelve la litis de forma simple: si el demandante ha consumado para si un modo de adquisición de la propiedad previsto en la ley entonces se declara fundada su demanda.

Para dicho efecto, asevera: el demandante debe exhibir la usucapión, el contrato con efecto traslativo, la herencia, la acción o cualquiera de los hechos jurídicos cuya consecuencia sea la adquisición del dominio, esto es considerando los artículos 929 y 952 del código civil.

1.2. BASES TEORICAS.

1. Época prehispánica e inicios de la colonización

En las civilizaciones andinas prehispánicas, la noción de propiedad estaba profundamente ligada al carácter comunal y colectivo de la tierra, administrada principalmente por el ayllu, unidad básica de organización social. No existía un concepto individualista de propiedad como el que conocemos hoy. Con la llegada de los colonizadores españoles, se introdujo un nuevo modelo jurídico: la propiedad privada, inspirada en el Derecho castellano y, en mayor profundidad, en los principios del Derecho romano. Este cambio se plasmó en instituciones coloniales como las encomiendas y las mercedes de tierras, donde los españoles obtenían control sobre territorios y poblaciones indígenas. Así, se originó una dualidad estructural entre la propiedad comunal ancestral y el régimen individualista impuesto por la colonia, conflicto que marcaría la historia legal de la propiedad en el Perú.

2. Siglo XIX: la república liberal y la codificación civil

Durante el proceso de consolidación del Estado republicano, la propiedad adquirió un nuevo reconocimiento legal. La Constitución de 1823, influida por los ideales liberales europeos —especialmente los franceses—, consagró la inviolabilidad del derecho de propiedad, situándolo como una piedra angular de la libertad individual. Esta visión se fortaleció con la promulgación del Código Civil de 1852, inspirado en el modelo del Código Napoleónico, que estableció la propiedad como un derecho absoluto, perpetuo y exclusivo del titular. No obstante, este régimen jurídico no contemplaba aún ningún enfoque social o redistributivo del derecho de propiedad, lo que generó tensiones con las realidades rurales y comunales del país.

3. Siglo XX: reformas constitucionales y transformaciones agrarias

A lo largo del siglo XX, el derecho de propiedad en el Perú experimentó un proceso de resignificación, orientado hacia una visión más equilibrada entre el interés individual y el bienestar colectivo. La Constitución de 1920 incorporó por primera vez el principio de que la propiedad, si bien inviolable, debía cumplir una función social. Este concepto fue reafirmado en la Constitución de 1933, que admitió restricciones al derecho de propiedad cuando se tratara de proteger el interés público o nacional. La transformación más profunda llegó con la Reforma Agraria de 1969, impulsada por el gobierno de Juan Velasco Alvarado, que buscó redistribuir la tierra mediante la expropiación de grandes haciendas para entregarlas a comunidades campesinas y cooperativas agrarias. Esta etapa representó un giro radical en el tratamiento de la propiedad, al introducir como criterio legítimo su función social, y al reconocer la necesidad de justicia y equidad en la distribución de los recursos agrarios.

1. John Locke (Inglaterra)

Sostuvo que la propiedad nace del trabajo individual sobre la naturaleza. Su visión liberal influyó en el derecho anglosajón y las democracias modernas.

2. Jean-Jacques Rousseau (Francia)

Criticó la propiedad privada como origen de la desigualdad social. Consideraba que no es un derecho natural, sino una construcción que genera injusticia.

3. Karl Marx (Alemania)

Denunció la propiedad privada de los medios de producción como causa de explotación.

Propuso su abolición para lograr una sociedad sin clases.

1.2.1- BASES TEORICAS DE LA DEMANDA DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD.

Las bases teóricas de la demanda de mejor derecho de propiedad se focaliza en solucionar controversias de duplicidad de títulos sobre un mismo bien, declarando quien es el verdadero propietario basándose en principios de publicidad registral y legalidad. No en la posesión.

Esta acción busca una declaración de dominio, a diferencia de la acción reivindicatoria que exige la restitución del bien.

Se fundamenta en el derecho civil y procesal civil para dirimir la concurrencia de derechos reales, utilizando reglas de oponibilidad como la fecha de inscripción o antigüedad del título, para dilucidar cual es el preferente, es oportuno tener en consideración lo siguiente: 1°.-

Principio de seguridad jurídica y protección del registro: la demanda de mejor derecho de propiedad protege el sistema registral frente a limitaciones patológicas registrales como la duplicidad de partidas que generan confusión e inseguridad jurídica al haber dos o más inscripciones sobre el mismo bien.

No obstante, cuando no hay oposición de títulos, entonces la demanda se estima si el actor presenta título jurídico que razonablemente acredita el origen del derecho de propiedad y las sucesivas transferencias hasta el presente. Indica la sala suprema, y si hay oposición, necesariamente se debe determinar el mejor derecho de propiedad.

Todo ello teniendo en cuenta que el derecho a probar se encuentra sujeto a determinados principios como son los que en su ejercicio se realice, de conformidad con los valores de

pertinencia, utilidad, oportunidad y licitud: ellos constituyen principios de la actividad probatoria y al mismo límite a su ejercicio derivados de la propia naturaleza del derecho.

1.3.- MARCO LEGAL DE LA DEMANDA DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD: NORMATIVA PERTINENTE.

1.- El supremo tribunal advierte: de acuerdo al código civil, los jueces tienen la obligación de aplicar la norma jurídica pertinente, aunque no hay sido invocada en la demanda. Este código, además agrega que cuando el bien es inmueble y concurren dos o más acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o en su defecto al acreedor cuyo título sea de fecha anterior

2.- Naturaleza declarativa del proceso: el objetivo principal es que el juez declare la existencia del derecho de propiedad de una persona sobre el bien sin que necesariamente deba pedir la restitución del bien o la posesión de éste como si lo haría la acción reivindicatoria

3.- Diferenciación con la acción reivindicatoria: mientras que la reivindicación busca la posesión física del bien, la acción de mejor derecho de propiedad se encauza en la titularidad y la prevalencia de un derecho de propiedad sobre otro.

4.- Aplicación de principios de oponibilidad y publicidad registral: en la resolución de conflictos, la jurisprudencia y la doctrina privilegian criterios, como la antigüedad del título, el rango, la inscripción registral y el principio de prioridad.

5.- Relevancia de títulos contradictorios: el proceso se origina cuando dos o más personas alegan la titularidad sobre el mismo bien, y la demanda sirve para determinar: ¿cuál de los títulos es el que goza de mayor validez y eficacia jurídica?

6.- El código civil peruano en su artículo 2022 establece las reglas de oponibilidad y prioridad para la protección de los derechos inscritos en la SUNARP (Superintendencia Nacional de Registros Públicos) Dicha inscripción permite que se conceda oponibilidad frente a terceros y resuelva el conflicto entre derechos reales.

En resumen, la demanda de MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD se sustenta en la necesidad de declarar judicialmente la titularidad de un bien, basándose en la prevalencia de un título sobre otro, conforme a las normas de publicidad y prioridad registral, garantizando así la seguridad en el tráfico jurídico y la protección de la propiedad.

1.4.- ANTECEDENTES DE ESTUDIO DE LA DEMANDA DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD.

Los antecedentes de estudio de la demanda de mejor derecho de propiedad se originan en la necesidad de resolver conflictos registrales y de la existencia de múltiples títulos sobre un mismo bien, ésta figura surge ante la duplicidad de partidas (una patología del sistema registral) y se busca que un juez determine judicialmente, cual de las partes tiene el derecho de propiedad exclusiva sobre un bien, declarando la titularidad preferente basada en el principio de prioridad temporal (priori in tempore).

Tener en cuenta también que el concepto de propiedad se remonta a las sociedades primitivas cuando los grupos humanos dejaron de ser nómades, se asentaron en territorios y con el pasar de los años iban estableciendo la idea de propiedad colectiva que es la base e inspiración para impulsar el concepto de exclusividad, es decir: con el caminar de los años la propiedad se convirtió en individual y exclusiva, donde un bien pertenece a una sola persona, dando lugar a conflictos cuando dos o mas personas pretenden el mismo bien.

1.4. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO

Leslie Grisel Caicedo Miño, en su investigación “La sentencia de mejor derecho de propiedad y la demanda de reivindicación frente al principio de seguridad jurídica en la legislación peruana” (2025), analiza la relación entre la sentencia de mejor derecho de propiedad y la acción reivindicatoria, especialmente si una sentencia de reivindicación que favorece a una de las partes puede generar cosa juzgada que impida iniciar un proceso posterior de mejor derecho. Caicedo señala que, aunque ambas acciones tienen fines distintos —la reivindicación busca la restitución del bien, el mejor derecho resuelve cuál título tiene preferencia—, en la práctica la sentencia de reivindicación puede implicar, en ciertos casos, una suerte de prelación sobre controversias de títulos.

Meyda Lucero Medina Candia, en su tesis “El mejor derecho de propiedad a partir del análisis en el Sistema Registral Peruano” (2023), sostiene que el mejor derecho de propiedad funciona como una facultad para oponer tu derecho frente a otro sujeto que reclama el mismo inmueble. En su estudio del caso en la región Cusco, identifica contradicciones entre el régimen civil (Código Civil), la normativa registral y la jurisprudencia: por ejemplo, el código reconoce un sistema consensual de transferencia de propiedad, pero hay disposiciones que hacen que sólo quienes tienen título inscrito puedan oponer su derecho, lo que deja indefensas a personas con títulos no inscritos.

Ana Lucía Gutiérrez Gozzer, en “Mejor derecho de propiedad en los casos de duplicidad de partidas” (PUCP, 2022), estudia cómo la Corte Suprema del Perú ha resuelto casos de duplicidad de partidas (cuando dos registros diferentes dicen que la propiedad corresponde a distinto titular). En su análisis del caso Casación N°9706-2017 Lima-Sur, expone que en tales

situaciones el “mejor derecho” sirve para determinar cuál título debe prevalecer, haciendo énfasis en que las normas registrales usualmente establecen el título inscrito más antiguo, o la acción de buena fe y fecha cierta como criterios de desempate.

1. 5.- MARCO CONCEPTUAL DE UNA DEMANDA DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD.

Al respecto es bueno tener en cuenta palabras y conceptos claves que a continuación detallamos teniendo en cuenta su definición y naturaleza:

1.5.a.- Acción Real: La demanda de mejor derecho de propiedad es una acción de naturaleza real porque ampara directamente al derecho de propiedad sobre el bien.

1.5.b.- No existe “mejor” derecho: En estricto el derecho de propiedad es exclusivo, por lo que no debería de haber un “mejor” y un “peor” derecho, sino uno solo que prevalece. Sin embargo, el proceso se denomina así porque busca dilucidar, cuál de los títulos es el válido.

1.5.c.- Duplicidad de partidas: ocurre cuando por error registral, un mismo bien tiene mas de una partida registral y por ende aparecen dos o más titulares.

1.5.d.- Doble venta: una persona vende el mismo bien a dos compradores.

1.5.e.- Inscripción vs. Posesión: se presenta cuando un demandante con derecho de propiedad y registro previo confronta su propiedad con un poseedor o con alguien que inscribió su bien pero posteriormente.

1.5.f.- Pretensiones contradictorias: dos o mas partes reclaman ser propietarios del mismo bien.

1.5.g.- Proceso judicial: se debe iniciar un proceso judicial para que un juez valore las pruebas y determine la titularidad.

1.5.h.- Principios Registrales: la solución suele basarse en los principios del REGISTRO PÚBLICO como el orden de inscripción y la publicidad.

En resumen, el marco conceptual de la demanda de MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD responde a situaciones donde se crea una aparente doble propiedad de un mismo bien, ya sea por error registral o por actos de disposición legal.

El proceso judicial busca determinar cual de las partes tiene el derecho de propiedad real y efectivo basándose en las pruebas presentadas y la aplicación de las normas civiles y registrales.

CAPÍTULO II

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1.- Descripción de la realidad problemática de la demanda de mejor derecho de propiedad:

La causa principal de ésta realidad problemática es la mala fe, es decir cuando quien inscribe un derecho lo hace conociendo la existencia de otro propietario o poseedor, violando el principio de buena fe registral.

2.1^a.- Concurrencia de derechos de propiedad:

Se da cuando bajo diversas circunstancias, dos o mas personas ostentan títulos, que en apariencia les otorgan la propiedad del mismo bien generando una controversia legal para resolver la titularidad real del bien.

2.1b.- Inscripción registral vs. Posesión real:

La controversia puede surgir entre un titular inscrito y un poseedor de buena fe con título anterior. En estos casos, dependerá de factores como la buena fe, la posesión y la fecha de adquisición del bien.

2.2.- FORMULACIÓN DEL PROBLEMA GENERAL Y ESPECIFICOS:

2.2^a.- FORMULACIÓN DEL PROBLEMA GENERAL:

En el presente trabajo de suficiencia profesional se plantearon como problemas de investigación los siguientes:

El problema general busca resolver una situación donde dos o mas partes reclaman la titularidad de un mismo bien, ya sea por duplicidad de partidas registrales o por la existencia de transferencias de dominio que generan conflictos de intereses. Por decir: ¿Quién es el legítimo propietario de un bien inmueble, cuando existen dos o más títulos de propiedad contradictorios que alegan sobre el mismo bien?

2.2b.- FORMULACIÓN DE LOS PROBLEMAS ESPECIFICOS:

Es decir, para resolver el problema general se deben analizar aspectos específicos como son los siguientes:

1.- El conflicto de títulos: es decir evaluar y determinar ¿cuál de los títulos es el válido y legítimo? y ¿cuál es el inválido o nulo?

Entre estos títulos a evaluar podemos citar a un contrato de compra venta, una escritura pública, una inscripción registral.

2.- Considerar y siempre tener en cuenta que la SUNARP es una entidad garante en el sistema de compra venta y también es determinante para reafirmar legalmente el derecho de propiedad.

3.-La posesión real: Analizar si el demandante tiene la posesión efectiva del inmueble y en ese caso: ¿puede la posesión por si sola justificar el mejor de propiedad frente a un derecho inscrito?

4.- La duplicidad de partidas registrales: ¿cómo se determina la prevalencia del derecho de propiedad, cuando por error registral existen dos partidas registrales para el mismo bien inmueble?

5.- La prevalencia de la buena fe registral: ¿se protege la adquisición de buena fe de un tercero que adquiere un bien, confiando en el registro, incluso si el vendedor no era el verdadero propietario?

6.- La aplicación de los principios jurídicos: ¿cómo se aplican los principios de publicidad registral, inoponibilidad de títulos y demás normas del código civil, para resolver el conflicto entre los derechos de propiedad en litigio?

2.3.- OBJETIVO GENERAL Y ESPECIFICO DE LA DEMANDA DE MEJOR

DERECHO DE PROPIEDAD:

2.3^a.- Declarar la titularidad del demandante es el objetivo general de la demanda de mejor derecho de propiedad.

2.3b.- Como objetivos específicos tenemos los siguientes:

2.3b1.- Resolver un conflicto de títulos

2.3b2.- Utilizar reglas de oponibilidad: se enfoca en decidir: ¿cuál de los títulos en disputa prevalece? basándose en los criterios legales establecidos en normas, como los artículos 1135, 948 y 2022 del código civil.

2.3b3.- Resolver duplicidad de partidas o títulos: es un mecanismo legal para solucionar conflictos, donde el sistema registral presenta duplicidad de partidas o varias personas pretenden el mismo bien, creando así una problemática en la circulación del mismo.

2.3b4.- Determinar la prevalencia de un derecho: no sólo busca la declaración de propiedad sino también establecer a través de la comparación de los títulos, ¿cuál de ellos goza de un derecho preferente? y por tanto debe ser reconocido legalmente

2.3b5.- Evitar la discrepancia del elemento de exclusividad del derecho de propiedad: busca dar solución al conflicto generado por la contradicción de que dos personas puedan alegar la propiedad del mismo bien, ya que la propiedad es un derecho exclusivo.

CAPITULO III

JUSTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

3.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA DEMANDA DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

La justificación de una demanda de mejor derecho de propiedad se fundamenta en los siguientes principios:

3.1^a.- Protección de la seguridad: el fin principal es solucionar discrepancias sobre la titularidad de un bien, ya que dos o mas partes se consideran dueños del mismo bien.

3.1b.- Evitar el caos en el tráfico jurídico: la demanda de mejor derecho de propiedad busca evitar la confusión y el caos que podría generarse sino se establece claramente quien es el verdadero propietario de un bien, especialmente los inmuebles.

3.1c.- Garantizar el derecho de propiedad: es decir se busca custodiar el derecho de propiedad y sus atributos como son: el poder usar, disfrutar, y disponer de acuerdo con el interés social y la ley.

3.2.- DELIMITACIÓN DE LA DEMANDA DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD.

3.2^a.- La investigación puede delimitarse al tipo de bien en controversia y puede ser mueble o inmueble, ya que las reglas pueden variar.

3.2b.- Vía procesal: se puede enfocar la investigación en la acción específica utilizada para reclamar el mejor derecho de propiedad o una acción reivindicatoria.

3.2c.- Requisitos legales: la investigación se centrará en los criterios legales que deciden: ¿cuál derecho de propiedad es mejor?

Entre dichos criterios a tener en cuenta tenemos los siguientes:

Fecha de adquisición del bien, la posesión de la propiedad, la inscripción en registros públicos.

3.2c.- Jurisprudencia y normativa aplicable: se debe delimitar el estudio de la normativa del código civil y la jurisprudencia de los tribunales del país, que establecen los criterios para resolver este tipo de conflictos.

3.2d.- Casos específicos: la investigación de la demanda de mejor derecho de propiedad puede limitarse a casos particulares, como conflictos entre un adquirente con título de propiedad y un acreedor hipotecario o entre dos compradores de un mismo inmueble.

CAPITULO IV

FORMULACIÓN DEL DISEÑO DE LA DEMANDA DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD.

Para la formulación de una demanda de mejor derecho de propiedad se debe presentar ante un juzgado civil de conocimiento, indicando claramente la pretensión de que se declare tu superioridad de dominio sobre un bien disputado con otra persona. La demanda debe describir detalladamente los hechos que dan origen al conflicto, como puede ser la duplicidad de partidas registrales, se tiene que identificar plenamente al demandado o demandados y sustentar la demanda con la documentación que pruebe su titularidad, falsedad o inferioridad del derecho del demandado.

Contenido y estructura de la demanda:

- 1.- Encabezado: dirigida al juez del juzgado mixto o civil.
- 2.- Identificación del demandante: nombre completo, DNI y domicilio real .
- 3.- Domicilio Procesal: un domicilio donde se notifique la demanda.
- 4.- Identificación del demandante o demandados y domicilio de quienes poseen el bien o disfruten el derecho de propiedad.
- 5.- Sumilla: Demanda de mejor derecho de propiedad.
- 6.- Relación de hechos: explicar la situación conflictiva, como puede ser la existencia de dos partidas registrales para un mismo bien, lo que constituye una duplicidad de propietarios.
- 7.- Fundamentos de la pretensión:
 - . Alegar que posees un derecho de propiedad anterior y superior.
 - . Solicitar al juez la declaración de que tu eres el verdadero propietario del bien.

. Pedir la cancelación de la inscripción registral posterior del demandado, que se generó por un error.

8.- Fundamentos de derecho: citar los artículos de la constitución, código civil y código procesal civil que amparan tu derecho.

9.- Anexos: acompañar la demanda con los documentos que sustenten tu derecho de propiedad, como son: el título de propiedad, la partida registral o cualquier otro documento que prueben la anterioridad y legalidad de tu título.

También es oportuno reafirmar aspectos importantes a considerar en la demanda de mejor derecho de propiedad, por citar algunos:

. Proceso de conocimiento: la demanda se tramita como un proceso de conocimiento y procura resolver la controversia sobre la titularidad de la propiedad.

. Naturaleza de la acción: es una acción real cuyo objetivo es obtener una declaración de que tu eres el verdadero dueño del bien, sin la necesidad de que tengas la posesión del mismo.

Diferencia con la acción reivindicatoria: la demanda de mejor derecho de propiedad no busca la restitución del bien, solo se declara su titularidad frente a un derecho contradictorio. . Base

Legal: la ley otorga la acción de mejor derecho de propiedad para solucionar problemas como la duplicidad de partidas registrales que genera conflictos en el sistema registral.

CAPITULO V

PRUEBA DE DISEÑO DE LA DEMANDA DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD.

La prueba busca demostrar quien tiene el mejor derecho de propiedad sobre un bien, especialmente ante la duplicidad de partidas registrales.

La demanda se diseña para probar este derecho con documentos que acrediten una inscripción registral previa y de fecha más antigua, y así procurar buscar y conseguir la cancelación de inscripciones posteriores.

El reconocimiento judicial del derecho del demandante es lo más importante.

Es bueno tener presente los elementos claves en el diseño de la demanda de mejor derecho de propiedad:

- . Acreditar la duplicidad registral: se debe probar que existen dos partidas o inscripciones registrales para el mismo bien, generando un conflicto de propiedad.
- . Demostrar el derecho previo: el demandante debe presentar documentos que acrediten su titularidad sobre el bien, como títulos de propiedad y certificados de registro.
- . Probar la anterioridad de la inscripción: el objetivo es demostrar que la inscripción o título del demandante es anterior a los de la parte demandada.
- . Solicitar la cancelación de inscripciones posteriores.

APLICACIÓN Y PROPUESTAS DE SOLUCIÓN

1.- Si dos o más personas pretenden el mismo bien. EL JUEZ DECLARARÁ COMO TITULAR DEL DERECHO A QUIEN INSCRIBIÓ LA PROPIEDAD EN EL REGISTRO, DE FORMA PREVIA Y DE BUENA FE.

2.- El criterio de fecha cierta del título: se da preferencia al acreedor con título de fecha anterior.

EL JUEZ analizará los documentos presentados por las partes.

El título que sea de fecha cierta mas antigua y que no pueda ser negada por terceros: dichos documentos pueden ser: una minuta de compra venta, una escritura pública, una acta de notificación, se considerará como el que otorga el mejor derecho de propiedad.

CONCLUSIONES

La demanda de mejor derecho de propiedad es muy importante en nuestra sociedad, porque nos ayuda y nos encamina a buscar la verdad en justicia y paz.

Claro está y la misma denominación de la demanda, nos indica que hay un mejor derecho de una, dos o más personas.

Lo que se busca es una sentencia declarativa considerando todas las pruebas y documentos que se presentó ante el juez o tribunales correspondientes.

RECOMENDACIONES

- Es muy importante fundamentar debidamente la demanda de mejor derecho de propiedad, con pruebas y documentos que sustenten nuestra pretensión.
- Procurar inscribir la propiedad en registros públicos, después de haber concluido todos los momentos de la compra venta del bien mueble o inmueble.
- La posesión de la propiedad es esencial y tiene que ser inmediatamente después de haber firmado el documento de compra venta y la entrega del inmueble, ya que esta acción nos ayuda a prevenir conflictos desfavorables en el futuro.
- También es importante anotar la demanda de mejor derecho de propiedad en la SUNARP: (SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS).

El artículo 1135 regula la preferencia de los derechos sobre un bien inmueble cuando hay concurrencia de títulos de diferentes personas. Se prioriza la inscripción en SUNARP.

REFERENCIAS.

El Peruano. (10 de setiembre de 2025). Definen finalidad del proceso de mejor derecho de propiedad. Diario Oficial El Peruano. Además, según Paul Neil Herrera Guerra, este proceso es esencial porque permite determinar cuál título de propiedad (y cuál titular) prevalece cuando existen títulos contradictorios sobre un mismo bien.

<https://elperuano.pe/noticia/139375-definen-finalidad-del-proceso-de-mejor-derecho-depropiedad>

Caicedo Miñope, L. G. (2025). La sentencia de mejor derecho de propiedad y la demanda de reivindicación frente al principio de seguridad jurídica en la legislación peruana [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. Repositorio Institucional UNPRG. <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/14421>

Gutiérrez Gozzer, A. L. (2022). Mejor derecho de propiedad en los casos de duplicidad de partidas [Tesis de licenciatura, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Tesis PUCP. <https://tesis.pucp.edu.pe/items/55866e46-d8ef-4221-b8df-c28782fd88d9>

Medina Candia, M. L. (2023). El mejor derecho de propiedad a partir del análisis en el Sistema Registral Peruano [Tesis de licenciatura, Universidad Andina del Cusco]. Repositorio UAndina. <https://repositorio.uandina.edu.pe/handle/20.500.12557/5735>

Duguit, L. (1920). Las transformaciones generales del derecho privado desde el Código de Napoleón. París: Librairie Félix Alcan.

Locke, J. (1689/2005). Segundo tratado sobre el gobierno civil (J. A. Aguilar, Trad.). Madrid: Alianza Editorial. (Trabajo original publicado en 1689)

Marx, K. (1867/2010). El capital: Crítica de la economía política (Vol. 1). México: Siglo XXI Editores. (Trabajo original publicado en 1867)

Rousseau, J.-J. (1755/2004). Discurso sobre el origen y los fundamentos de la desigualdad entre los hombres. Madrid: Ediciones Akal. (Trabajo original publicado en 1755)