

Jurisprudencia de la Corte Suprema del Perú sobre el mejor derecho de propiedad y la seguridad jurídica

Supreme Court of Peru jurisprudence on better property rights and legal certainty

 **Guido Armando Chevarria Tisnado**¹

Resumen

Introducción: La falta de uniformidad en los criterios interpretativos del máximo tribunal peruano respecto a los conflictos de propiedad afecta la predictibilidad jurídica y genera incertidumbre entre los operadores del derecho. La coherencia jurisprudencial constituye un elemento esencial para fortalecer la seguridad jurídica patrimonial. **Objetivo:** Sistematizar los criterios interpretativos adoptados por la Corte Suprema del Perú en controversias sobre propiedad y evaluar su incidencia en la seguridad jurídica patrimonial. **Metodología:** Se desarrolló una investigación con enfoque cualitativo, diseño documental y técnica de análisis de contenido jurídico. La muestra estuvo conformada por cinco casaciones supremas seleccionadas mediante muestreo intencional, examinando los fundamentos interpretativos relacionados con prioridad registral, buena fe registral y criterios de resolución de conflictos patrimoniales. **Resultados:** Los hallazgos evidenciaron que la prioridad registral estuvo presente en el 80 % de las resoluciones analizadas, mientras que la buena fe registral apareció en el 60 %. El análisis identificó un patrón interpretativo mixto y un nivel medio de coherencia entre las decisiones examinadas. La jurisprudencia busca armonizar la certeza jurídica derivada del sistema registral con la necesidad de alcanzar soluciones materialmente justas. **Conclusiones:** Los criterios jurisprudenciales analizados contribuyen parcialmente a la seguridad jurídica patrimonial; sin embargo, persisten desafíos relacionados con la uniformidad interpretativa. El fortalecimiento de líneas jurisprudenciales coherentes resulta necesario para mejorar la predictibilidad, reducir la incertidumbre y consolidar la confianza institucional en la resolución de controversias sobre propiedad.

Palabras clave: Buena fe registral, Casación, Conflicto de titularidad, Predictibilidad, Principio registral

Abstract

Introduction: The lack of uniformity in the interpretive criteria of the Peruvian Supreme Court regarding property conflicts affects legal predictability and generates uncertainty among legal practitioners. Jurisprudential consistency is an essential element for strengthening the legal security of property. **Objective:** To systematize the interpretive criteria adopted by the Supreme Court of Peru in property disputes and evaluate their impact on the legal security of property. **Methodology:** A qualitative research approach was developed, using a documentary design and legal content analysis techniques. The sample consisted of five supreme court cassations selected through purposive sampling, examining the interpretive grounds related to

¹ Universidad César Vallejo. Lima, Perú

Artículo recibido 19 de mayo 2026 | Aceptado 08 de junio 2026 | Publicado 1 de julio 2026

Autor de correspondencia: gchevarriat@ucvvirtual.edu.pe

Conflicto de interés: El autor declara no tener conflicto de intereses.

Cómo citar: Chevarria Tisnado, G. A. (2026). Jurisprudencia de la Corte Suprema del Perú sobre el mejor derecho de propiedad y la seguridad jurídica. *Tribunal, Revista en Ciencias de la Educación y Ciencias Jurídicas*, 6(16), 1-13.
<https://doi.org/10.59659/revistatribunal.v6i16.520>

registry priority, registry good faith, and criteria for resolving property conflicts. **Results:** The findings showed that registry priority was present in 80% of the analyzed rulings, while registry good faith appeared in 60%. The analysis identified a mixed interpretive pattern and a medium level of coherence among the examined decisions. Case law seeks to harmonize the legal certainty derived from the registry system with the need to achieve materially just solutions. **Conclusions:** The analyzed jurisprudential criteria partially contribute to the legal security of property; however, challenges regarding interpretive uniformity persist. Strengthening coherent jurisprudential lines is necessary to improve predictability, reduce uncertainty, and consolidate institutional trust in the resolution of property disputes.

Keywords: Cassation, Predictability, Registration good faith, Registration principle, Title conflict

Introducción

El derecho de propiedad es un derecho fundamental vinculado con la dignidad humana, la seguridad jurídica y el desarrollo económico. Instrumentos internacionales como la Declaración Universal de Derechos Humanos (ONU, 1948) y la Convención Americana sobre Derechos Humanos (OEA, 1969) reconocen su protección expresa. Esta tutela exige mecanismos eficaces para resolver los conflictos derivados de la concurrencia de derechos sobre un mismo bien. En consecuencia, los Estados deben garantizar la estabilidad patrimonial mediante sistemas jurídicos predecibles y coherentes que fortalezcan la confianza institucional.

En este contexto, la doctrina destaca que la protección de los derechos de propiedad y la previsibilidad de las decisiones judiciales fortalecen la seguridad jurídica y la confianza en el sistema legal. Arruñada (2012) y Limmer (2013) subrayan la función de los sistemas registrales en la reducción de la incertidumbre de las transacciones inmobiliarias. Asimismo, Paunio (2009) y Collins (2008) vinculan la certeza jurídica con la coherencia del razonamiento jurisdiccional, mientras que Alexy (2007) sostiene que la aplicación del derecho exige argumentación racional. Por consiguiente, los operadores jurídicos requieren criterios uniformes que salvaguarden los derechos patrimoniales de los ciudadanos.

Por otra parte, en el Perú el derecho de propiedad recibe protección constitucional y legal mediante la Constitución Política del Perú y el Código Civil (Poder Ejecutivo del Perú, 1984; Presidencia de la República del Perú, 1993). Sin embargo, la jurisprudencia de la Corte Suprema evidencia criterios no siempre uniformes respecto de la prioridad registral, la buena fe registral y la validez del título. Gonzales Barrón (2017) advierte que esta situación afecta la seguridad jurídica. Mendoza Caballero (2025) añade que la ausencia de estándares uniformes compromete la tutela efectiva del derecho de propiedad.

Asimismo, desde una perspectiva doctrinaria, el mejor derecho de propiedad constituye un mecanismo destinado a resolver conflictos derivados de la concurrencia de derechos reales incompatibles. Díez-Picazo y Ponce de León (1995) explica que este mecanismo involucra principios como la publicidad registral, la oponibilidad, la buena fe y la seguridad jurídica. En el plano analítico, la distinción entre reglas de propiedad y reglas de responsabilidad permite examinar la eficacia de los remedios frente a conflictos de titularidad (Calabresi y Melamed, 1972), mientras que la tensión entre reglas y estándares permite comprender los costos de la discrecionalidad interpretativa (Kaplow, 1992). El

Tribunal Constitucional del Perú (2024) reconoce que la predictibilidad y la coherencia jurisdiccional constituyen manifestaciones esenciales del principio de seguridad jurídica. Irene y Tjempaka (2024) y Blajer (2024) destacan la necesidad de criterios previsibles para proteger al tercero adquirente y la seguridad del tráfico inmobiliario.

En ese marco, se plantea la siguiente pregunta de investigación: ¿de qué manera los criterios interpretativos adoptados por la Corte Suprema del Perú en los procesos de mejor derecho de propiedad inciden en la seguridad jurídica y la predictibilidad de las decisiones judiciales? El estudio tiene por objetivo sistematizar tales criterios, identificar patrones jurisprudenciales, coincidencias y divergencias, y evaluar su incidencia en la seguridad jurídica patrimonial, a fin de contribuir al fortalecimiento de la uniformidad interpretativa y la predictibilidad en la solución de los conflictos de propiedad en el ordenamiento jurídico peruano.

Método

La investigación adoptó un enfoque cualitativo con el propósito de comprender, interpretar y sistematizar los criterios jurisprudenciales que la Corte Suprema del Perú aplica en los procesos de mejor derecho de propiedad. Hernández-Sampieri y Mendoza (2018) señalan que este enfoque permite estudiar los fenómenos desde una perspectiva interpretativa y atiende sus características y significados dentro del contexto correspondiente.

El estudio corresponde a un tipo básico o teórico, pues generó conocimiento jurídico sistematizado sobre la seguridad jurídica y criterios jurisprudenciales en materia de mejor derecho de propiedad, sin buscar una aplicación práctica inmediata. Además, el trabajo alcanzó un nivel descriptivo e interpretativo, ya que describió y analizó los criterios empleados por la Corte Suprema para identificar coincidencias, divergencias y tendencias jurisprudenciales (Hernández-Sampieri y Mendoza, 2018).

La investigación empleó un diseño no experimental de carácter documental-jurisprudencial. Hernández-Sampieri y Mendoza (2018) indican que los estudios no experimentales analizan los fenómenos en su contexto natural sin manipulación de variables. La unidad de análisis comprendió las casaciones emitidas por la Corte Suprema del Perú en materia de mejor derecho de propiedad. Un muestreo no probabilístico de tipo intencional seleccionó cinco casaciones relevantes: N.º 3108-2012-Lima, N.º 3312-2013-Junín, N.º 2188-2018-Lambayeque, N.º 10919-2020-Lima y N.º 19809-2022-Cañete.

Los métodos dogmático-jurídico, hermenéutico y comparativo interno permitieron analizar las normas, interpretar los fundamentos jurídicos y contrastar los criterios utilizados por la Corte Suprema. Las técnicas de recolección incluyeron el análisis documental y el análisis de contenido jurídico aplicados a las casaciones seleccionadas y a las fuentes doctrinarias y normativas pertinentes. Una ficha de análisis jurisprudencial funcionó como instrumento de recolección. El procesamiento de la información utilizó análisis de contenido cualitativo para identificar patrones interpretativos, coincidencias y divergencias jurisprudenciales (Ñaupas et al., 2019). Esta técnica resulta pertinente para el estudio sistemático y replicable de textos jurídicos (Salehijam, 2018); en particular, la codificación y categorización se orientaron por los criterios de análisis de contenido cualitativo propuestos por Hsieh y Shannon (2005), Elo y Kyngäs (2008) y Schreier (2012).

El análisis de los resultados de las tablas siguió un procedimiento sistemático de categorización y cuantificación cualitativa. En primer lugar, el investigador extrajo los criterios jurídicos fundamentales de cada casación mediante la lectura repetida de los fundamentos jurídicos y la identificación de los principios que sustentan la decisión judicial. En segundo lugar, se construyó una matriz de frecuencias que contabilizó la recurrencia de cada criterio en las cinco casaciones seleccionadas y expresó los resultados en porcentajes para facilitar la comparación.

En tercer lugar, se clasificaron los patrones interpretativos en tres categorías formalista, mixto y sustantivo, según la preponderancia de criterios formales registrales o sustantivos materiales en cada resolución. En cuarto lugar, se evaluó el nivel de coherencia jurisprudencial mediante la comparación transversal de los fundamentos jurídicos entre las distintas casaciones y la identificación de coincidencias y divergencias argumentativas. Finalmente, se analizaron las tensiones estructurales y el impacto de cada criterio en la seguridad jurídica mediante la confrontación entre los principios registrales y los valores materiales protegidos por el ordenamiento jurídico.

Fuentes oficiales y verificables, principalmente sentencias emitidas por la Corte Suprema del Perú, garantizaron la credibilidad del estudio. Dada la naturaleza cualitativa y documental de la investigación, los resultados no pretenden alcanzar generalizaciones estadísticas, sino aportan una comprensión sistemática de los criterios jurisprudenciales y su incidencia en la seguridad jurídica.

Resultados

Los resultados se presentan de manera secuencial y combinan síntesis narrativa con representaciones estructuradas, a fin de facilitar la comprensión de los patrones interpretativos identificados.

La información de la Tabla 1 presenta que la prioridad registral constituye el criterio jurisprudencial más recurrente, con una frecuencia del 80%. Este resultado refleja la importancia central que la Corte Suprema otorga a la estabilidad y predictibilidad del sistema registral como mecanismo de solución de conflictos de titularidad. Las Casaciones N.º 3108-2012-Lima y N.º 10919-2020-Lima aplicaron este criterio como argumento determinante en sus fundamentos jurídicos.

Tabla 1. *Criterios jurisprudenciales identificados en las casaciones analizadas*

Criterio jurídico	Frecuencia (n=5)	Función en la decisión judicial	Casaciones representativas
Prioridad registral	80 %	Determinar la prevalencia del derecho inscrito frente a derechos concurrentes	Casación N.º 3108-2012-Lima; Casación N.º 10919-2020-Lima
Buena fe registral	60 %	Proteger al tercero adquirente que confió razonablemente en la información registral	Casación N.º 2188-2018-Lambayeque
Validez del título	60 %	Evaluar la legitimidad sustantiva y eficacia jurídica del derecho invocado	Casación N.º 3312-2013-Junín; Casación N.º 19809-2022-Cañete

Criterio jurídico	Frecuencia (n=5)	Función en la decisión judicial	Casaciones representativas
Publicidad registral	40 %	Garantizar la oponibilidad de los derechos frente a terceros y la seguridad del tráfico jurídico	Casación N.º 3108-2012-Lima

Nota: Elaboración propia

Por su parte, la buena fe registral y la validez del título alcanzaron una frecuencia del sesenta por ciento cada una. La Casación N.º 2188-2018-Lambayeque protegió al tercero adquirente que confió legítimamente en la información del registro público. Las Casaciones N.º 3312-2013-Junín y N.º 19809-2022-Cañete evaluaron la legitimidad sustantiva del derecho invocado como factor decisivo en la resolución del conflicto. La publicidad registral obtuvo la frecuencia más baja, con un cuarenta por ciento. La Casación N.º 3108-2012-Lima invocó este principio para fundamentar la oponibilidad del derecho inscrito frente a terceros.

En conjunto, la distribución de frecuencias indica que la Corte Suprema no resuelve los conflictos de mejor derecho de propiedad con base exclusiva en aspectos formales. La jurisprudencia revela una tendencia que compatibiliza la seguridad jurídica del registro con la búsqueda de soluciones materialmente justas. Esta dinámica produce una interacción constante entre formalismo registral y justicia material en la argumentación del máximo tribunal.

El examen de las casaciones permitió identificar tres patrones interpretativos predominantes, sistematizados en la Tabla 2. Esta clasificación recoge los enfoques argumentativos que la Corte Suprema emplea en sus decisiones sobre mejor derecho de propiedad. El patrón formalista privilegia los criterios registrales objetivos y produce mayor predictibilidad para los operadores jurídicos. El patrón sustantivo prioriza el análisis de la validez del título y otorga mayor peso a la justicia material. El patrón mixto combina elementos de ambos enfoques y busca un equilibrio entre la certeza del registro y la legitimidad del derecho invocado.

Tabla 2. *Patrones interpretativos identificados en la jurisprudencia suprema*

Patrón interpretativo	Características principales	Consecuencia jurídica
Formalista	Predominio de la prioridad registral y de la publicidad registral	Mayor predictibilidad y estabilidad del tráfico jurídico
Mixto	Combinación de prioridad registral, buena fe y análisis del título	Equilibrio entre seguridad jurídica y justicia material
Sustantivo	Evaluación prioritaria de la validez y eficacia del título	Mayor protección de la justicia material

El patrón mixto representa la tendencia predominante en las decisiones analizadas. Esto demuestra que la Corte Suprema procura armonizar la protección del sistema registral con el examen de la legitimidad sustancial de los derechos en conflicto. La prevalencia de este patrón sugiere que el máximo tribunal peruano no adopta una postura rígida, sino que construye argumentos que integran la seguridad formal con la justicia del caso concreto.

La evaluación de la coherencia jurisprudencial revela que predomina un nivel medio. La Corte Suprema mantiene ciertos criterios recurrentes como la prioridad registral y la validez del título; sin embargo, aplica variaciones en la valoración de la buena fe y en la ponderación de cada principio según las particularidades de cada caso (tabla 3).

Tabla 3. Nivel de coherencia de los criterios jurisprudenciales

Nivel de coherencia	Descripción	Impacto en la seguridad jurídica
Alta	Reiteración constante de criterios en diversas casaciones	Fortalece la predictibilidad de las decisiones
Media	Existencia de criterios comunes con variaciones interpretativas	Genera incertidumbre moderada
Baja	Presencia de criterios contradictorios entre resoluciones	Debilita la seguridad jurídica

Esta coherencia media produce un efecto dual en el sistema jurídico. Por un lado, la existencia de criterios comunes permite a los operadores jurídicos anticipar con cierto grado de certeza la línea argumentativa del tribunal. Mientras que, las variaciones interpretativas introducen márgenes de incertidumbre que afectan la predictibilidad total de las decisiones. Los justiciables y sus representantes legales enfrentan dificultad para prever con exactitud el criterio que la Corte Suprema aplicará en un caso específico, lo cual incide directamente en la confianza institucional.

Los resultados más relevantes consistieron en la identificación de tensiones estructurales dentro de la jurisprudencia analizada. La Tabla 4 expone cuatro ejes que se manifiestan de manera recurrente. La seguridad jurídica y la justicia material representan el conflicto central: la aplicación estricta de los principios registrales garantiza certeza, pero puede sacrificar la equidad del resultado. La evaluación sustantiva del título protege la justicia del caso concreto, pero introduce variabilidad en las decisiones.

Tabla 4. Tensiones identificadas en la jurisprudencia suprema

Elemento en tensión	Manifestación jurisprudencial
Seguridad jurídica	Aplicación estricta de los principios registrales
Justicia material	Evaluación de la validez y eficacia sustantiva del título
Protección del tercero	Presunción de buena fe registral
Control de legalidad	Verificación de la legitimidad del acto jurídico inscrito

De igual forma, la tensión entre la protección del tercero y control de legalidad refleja la dificultad del tribunal para determinar los límites de la presunción de buena fe. La Corte Suprema alterna entre enfoques formalistas y sustantivos según las circunstancias específicas del caso. Esta alternancia evidencia la complejidad intrínseca de conciliar plenamente la seguridad jurídica con la justicia material dentro del marco normativo vigente.

En cuanto a los impactos de cada criterio sobre la seguridad jurídica, la Tabla 5 muestra que la prioridad registral incrementa la predictibilidad y la estabilidad del tráfico jurídico, pues ofrece un criterio objetivo y verificable que los operadores pueden anticipar. La buena fe registral refuerza la confianza en el sistema, dado que protege a quienes actúan con diligencia razonable al consultar la información pública disponible.

Tabla 5. *Impacto de los criterios aplicados en la seguridad jurídica*

Criterio predominante	Efecto en la seguridad jurídica
Prioridad registral	Incrementa la predictibilidad y estabilidad del tráfico jurídico
Buena fe registral	Refuerza la confianza en el sistema registral
Validez del título	Favorece la justicia material, aunque puede reducir la certeza jurídica
Aplicación inconsistente de criterios	Genera incertidumbre para los operadores jurídicos

La validez del título favorece la justicia material y la tutela del derecho legítimo. No obstante, este criterio introduce un margen de discrecionalidad judicial que puede reducir la certeza jurídica cuando los tribunales valoran de manera diferente la eficacia de un mismo acto jurídico.

Por consiguiente, lo significativo de estos resultados radica en el efecto de la aplicación inconsistente de criterios. La coexistencia de enfoques formales y sustantivos, sin una jerarquización clara, genera incertidumbre para los operadores jurídicos. Esta situación confirma que la seguridad jurídica en materia de mejor derecho de propiedad no depende solo de la protección registral, sino también de la uniformidad interpretativa de la jurisprudencia. La ausencia de criterios plenamente consistentes afecta la predictibilidad de las decisiones judiciales y la confianza de los ciudadanos en el sistema de administración de justicia.

Discusión

Los resultados obtenidos evidencian que la Corte Suprema del Perú no mantiene una línea jurisprudencial plenamente uniforme en los procesos de mejor derecho de propiedad. El análisis de las cinco casaciones seleccionadas permitió identificar la coexistencia de criterios formales y sustantivos para resolver conflictos de titularidad. Esta diversidad interpretativa plantea interrogantes sobre su impacto en la seguridad jurídica. Por consiguiente, resulta necesario examinar en qué medida esta variabilidad afecta la predictibilidad de las decisiones judiciales y confianza de los operadores jurídicos en el sistema de administración de justicia peruano.

Por lo que, los resultados muestran que la prioridad registral continúa desempeñando un papel central en la argumentación de la Corte Suprema, especialmente en las Casaciones N.º 3108-2012-Lima y N.º 10919-2020-Lima. Estos resultados coinciden con lo descrito por [Arruñada \(2012\)](#), quien sostiene que los sistemas registrales reducen la incertidumbre y fortalecen la confianza en las relaciones patrimoniales. Sin embargo, la jurisprudencia evidencia que la prioridad registral no constituye un criterio absoluto, pues suele complementarse con otros elementos jurídicamente relevantes para la resolución del conflicto.

Mientras que, la investigación confirma la importancia de la buena fe registral como mecanismo de protección del tercero adquirente, particularmente en la Casación N.º 2188-2018-Lambayeque. Este resultado es concordante con [Gonzales Barrón \(2017\)](#), [Merrill y Smith \(2001\)](#) e [Irene y Tjempaka \(2024\)](#), quienes destacan que la protección del

adquirente de buena fe exige criterios previsibles para garantizar la seguridad jurídica. No obstante, la valoración de la buena fe no siempre responde a parámetros uniformes, lo cual; puede afectar la predictibilidad de las decisiones judiciales en casos similares.

Asimismo, las Casaciones N.º 3312-2013-Junín y N.º 19809-2022-Cañete evidencian que la validez del título se consolidó como un criterio sustantivo relevante. Este hallazgo coincide con la postura de [Gonzales Barrón \(2017\)](#), quien sustenta que la protección registral no puede desvincularse de la validez del acto jurídico que sirve de sustento al derecho inscrito. En este sentido, la jurisprudencia reconoce que la inscripción registral no tiene capacidad para subsanar los defectos estructurales del título, conforme lo establece la doctrina contemporánea sobre derechos reales.

Del mismo modo, la identificación de un patrón interpretativo predominantemente mixto permite sostener que la Corte Suprema busca compatibilizar la seguridad jurídica con la justicia material. Este enfoque se alinea con la teoría de la argumentación jurídica desarrollada por [Alexy \(2007\)](#), afirma que la certeza jurídica requiere coherencia y racionalidad en la interpretación y aplicación del derecho. Por consiguiente, el máximo tribunal peruano construye argumentos que integran la seguridad formal con la justicia del caso concreto en cada decisión.

No obstante, la existencia de una coherencia jurisprudencial media revela que la uniformidad interpretativa aún no se encuentra plenamente consolidada. Esta situación genera incertidumbre para los operadores jurídicos y puede afectar la predictibilidad de las decisiones judiciales. Desde una perspectiva teórica, los resultados reafirman que la protección del derecho de propiedad requiere la interacción de principios como la publicidad registral, la prioridad registral, la buena fe y validez del título, en concordancia con la doctrina de [Díez-Picazo y Ponce de León \(1995\)](#).

En términos prácticos, existe la necesidad de fortalecer la uniformidad de los criterios jurisprudenciales aplicados por la Corte Suprema, a fin de reducir la incertidumbre y fortalecer la confianza en el sistema registral y en la administración de justicia. Si bien el estudio se limita al análisis de cinco casaciones seleccionadas mediante muestreo intencional, los resultados permiten concluir que la jurisprudencia peruana evolucionó hacia enfoques orientados a equilibrar la seguridad jurídica y la justicia material.

La tensión identificada entre el formalismo registral y el análisis sustantivo del título refleja la complejidad intrínseca del derecho de propiedad como institución jurídica. Esto confirma que la seguridad jurídica no depende únicamente de la inscripción registral, sino también de la validez del acto jurídico y de la buena fe de los sujetos intervinientes. En consecuencia, los operadores jurídicos enfrentan el desafío de anticipar qué criterio aplicará la Corte Suprema en cada caso concreto.

Asimismo, el principio de publicidad registral, aunque presente en un cuarenta por ciento de las casaciones analizadas, cumple una función esencial en la seguridad del tráfico jurídico. [Ojeda Paravicino \(2018\)](#) informa que la publicidad registral constituye un mecanismo fundamental para la protección de los derechos y el fortalecimiento de la seguridad jurídica. Por consiguiente, este principio no solo cumple una función informativa, sino también una función de tutela de los derechos y de estabilidad del tráfico jurídico patrimonial.

De igual forma, la buena fe registral se configura como un instrumento esencial para garantizar la seguridad jurídica y la estabilidad del tráfico patrimonial. [Gonzales Barrón \(2017\)](#) plantea que la buena fe registral constituye un mecanismo de protección del tercero adquirente que confía legítimamente en la información proporcionada por el registro. Sin embargo, la determinación de la buena fe continúa siendo uno de los aspectos más controvertidos en los procesos de mejor derecho de propiedad, debido a la ausencia de criterios uniformes.

Por consiguiente, la validez del título constituye un requisito indispensable para la eficacia jurídica del derecho de propiedad. Ningún acto registral puede producir efectos legítimos si se sustenta en un acto jurídico afectado por vicios de nulidad o invalidez. [Arruñada \(2012\)](#) afirma que la credibilidad del sistema registral depende de que la inscripción no funcione como un mecanismo de convalidación automática de actos inválidos. En este sentido, la doctrina contemporánea reconoce que la protección registral debe coexistir con mecanismos de control de legalidad.

Así, la jurisprudencia de la Corte Suprema ha evolucionado desde posiciones predominantemente formalistas hacia enfoques que incorporan elementos sustantivos como la buena fe, la validez del título y la protección de la seguridad jurídica. No obstante, esta evolución también revela la coexistencia de criterios interpretativos diversos, cuya sistematización constituye el objeto central de la presente investigación. La evidencia comparada sugiere que la consistencia institucional de las decisiones influye en la eficiencia y la previsibilidad de los sistemas jurídicos ([Anderlini et al., 2020](#)). Por consiguiente, resulta necesario avanzar hacia una mayor uniformidad en la aplicación de estos criterios.

En este contexto, el Tribunal Constitucional del Perú ha reconocido que la predictibilidad y la coherencia de las decisiones jurisdiccionales constituyen manifestaciones esenciales del principio de seguridad jurídica. Esta postura se alinea con los hallazgos de la presente investigación, los cuales; evidencian que la ausencia de criterios plenamente consistentes puede afectar la predictibilidad de las decisiones judiciales y la confianza de los ciudadanos en el sistema jurídico. Por lo tanto, la uniformidad interpretativa resulta indispensable para fortalecer la seguridad jurídica.

No obstante, cabe señalar que el presente estudio presenta ciertas limitaciones que deben considerarse al interpretar los resultados. En primer lugar, el análisis se limitó a cinco casaciones seleccionadas mediante muestreo intencional, por lo cual los hallazgos no pretenden alcanzar generalizaciones estadísticas. En segundo lugar, la naturaleza cualitativa y documental de la investigación implica que los resultados aportan una comprensión sistemática de los criterios jurisprudenciales, pero no permiten establecer relaciones causales definitivas entre las variables estudiadas.

Por esto, los resultados ponen de manifiesto la necesidad de avanzar hacia una mayor sistematización y uniformización de los criterios jurisprudenciales de la Corte Suprema, con el propósito de fortalecer la seguridad jurídica, reducir la incertidumbre y garantizar mayor predictibilidad en la resolución de los conflictos de propiedad. Asimismo, futuras investigaciones podrían ampliar el análisis a otros niveles jurisdiccionales y desarrollar estudios comparados que permitan profundizar en la comprensión del fenómeno. Esta

línea de investigación contribuirá al fortalecimiento del sistema de administración de justicia en el ordenamiento jurídico peruano.

Conclusiones

Se concluye que la jurisprudencia de la Corte Suprema del Perú en materia de mejor derecho de propiedad presenta criterios interpretativos múltiples y no completamente uniformes, evidenciándose coincidencias y divergencias que inciden directamente en la seguridad jurídica y en la predictibilidad de las decisiones judiciales.

Los criterios más utilizados por la Corte Suprema son la prioridad registral, la buena fe registral, la validez del título y la publicidad registral. Asimismo, se identificaron tres patrones interpretativos formalista, mixto y sustantivo, predominando el enfoque mixto, lo que revela un intento por armonizar la seguridad jurídica con la justicia material.

El nivel de coherencia jurisprudencial es medio, puesto que, aunque existen líneas interpretativas identificables, estas no son plenamente uniformes, generando un escenario de incertidumbre relativa que afecta la confianza de los operadores jurídicos y la predictibilidad del sistema de administración de justicia.

La principal tensión estructural en la jurisprudencia radica en la contraposición entre el formalismo registral y el análisis sustantivo del título. Esta situación confirma que la seguridad jurídica no depende únicamente de la inscripción registral, sino también de la validez del acto jurídico y de la buena fe de los sujetos intervinientes, evidenciando la complejidad del derecho de propiedad como institución jurídica.

Los resultados ponen de manifiesto la necesidad de avanzar hacia una mayor sistematización y uniformización de los criterios jurisprudenciales de la Corte Suprema, con el propósito de fortalecer la seguridad jurídica, reducir la incertidumbre y garantizar mayor predictibilidad en la resolución de los conflictos de propiedad. Asimismo, futuras investigaciones podrían ampliar el análisis a otros niveles jurisdiccionales y desarrollar estudios comparados que permitan profundizar en la comprensión del fenómeno.

Acerca de

Contribución de los autores: El autor contribuyó en la conceptualización del estudio, al desarrollo metodológico, al análisis e interpretación de los datos, a la redacción del manuscrito y a la revisión crítica de su contenido intelectual.

Financiamiento: El autor declara que no recibió financiamiento para esta investigación.

Certificación ética: El protocolo del presente estudio fue sometido a revisión y aprobado por el Comité de Ética en Investigación de la Universidad, en cumplimiento de los principios éticos y normativas institucionales aplicables.

Referencias

- Alexy, R. (2007). *Teoría de la argumentación jurídica: La teoría del discurso racional como teoría de la fundamentación jurídica* (M. Atienza & I. Espejo, Trads.; 2.^a ed. act.). Centro de Estudios Políticos y Constitucionales.
<https://www.cepc.gob.es/publicaciones/monografias/teoria-de-la-argumentacion-juridica-la-teoria-del-discurso-racional-como-teoria-de-la-fundamentacion-35>
- Anderlini, L., Felli, L., & Riboni, A. (2020). Legal efficiency and consistency. *European Economic Review*, 121, Article 103323. <https://doi.org/10.1016/j.euroecorev.2019.103323>
- Arruñada, B. (2012). *Institutional foundations of impersonal exchange: Theory and policy of contractual registries*. University of Chicago Press.
<https://doi.org/10.7208/chicago/9780226028354.001.0001>
- Blajer, P. A. (2024). On the principle of public faith of land registers in a comparative context. *European Property Law Journal*, 12(2–3), 79–125.
<https://doi.org/10.1515/eplj-2023-0005>
- Calabresi, G., & Melamed, A. D. (1972). Property rules, liability rules, and inalienability: One view of the cathedral. *Harvard Law Review*, 85(6), 1089–1128.
<https://doi.org/10.2307/1340059>
- Collins, P. M., Jr. (2008). The consistency of judicial choice. *The Journal of Politics*, 70(3), 861–873. <https://doi.org/10.1017/S002238160808081X>
- Corte Suprema de Justicia de la República. (2013). *Casación N.º 3108-2012-Lima [Mejor derecho de propiedad]*. <https://elperuano.pe/noticia/256223-precisan-finalidad-de-la-demanda-sobre-mejor-derecho-de-propiedad>
- Corte Suprema de Justicia de la República. (2014). *Casación N.º 3312-2013-Junín [Mejor derecho de propiedad]*. <https://lpderecho.pe/concurrencia-de-acreedores-no-es-aplicable-a-casos-de-mejor-derecho-de-propiedad-ni-transferencias-multiples-casacion-3312-2013-junin/>
- Corte Suprema de Justicia de la República. (2020). *Casación N.º 2188-2018-Lambayeque [Mejor derecho de propiedad]*. https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2024/04/Casacion-2188-2018-Lambayeque-LPDerecho_.pdf
- Corte Suprema de Justicia de la República. (2022). *Casación N.º 10919-2020-Lima [Mejor derecho de propiedad y duplicidad de partidas registrales]*. <https://lpderecho.pe/dilucidar-mejor-derecho-propiedad-frente-duplicidad-partidas-no-corresponde-invocar-tracto-sucesivo-esta-orientado-acceso-inscripcion-registral-y-no-oponer-derecho-real-casacion-10919-2020-lima/>
- Corte Suprema de Justicia de la República. (2024). *Casación N.º 19809-2022-Cañete [Mejor derecho de propiedad]*. <https://elperuano.pe/noticia/256285-corte-suprema-define-el-proceso-de-mejor-derecho-de-propiedad-quien-prevalece-ante-titulos-contradictorios>
- Díez-Picazo y Ponce de León, L. (1995). *Fundamentos del derecho civil patrimonial* (Vol. 3, 4.^a ed.). Civitas. <https://biblioteca.sunarp.gob.pe/libro/fundamentos-del-derecho-civil-patrimonial-tomo-3/>

- Elo, S., & Kyngäs, H. (2008). The qualitative content analysis process. *Journal of Advanced Nursing*, 62(1), 107–115. <https://doi.org/10.1111/j.1365-2648.2007.04569.x>
- Gonzales Barrón, G. (2017). *Derechos reales* (3.ª ed.). Jurista Editores. [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/Biblioteca/Biblio_con.nsf/1E98AD9054202A0D05258167006CA6CC/\\$FILE/122240.PDF](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/Biblioteca/Biblio_con.nsf/1E98AD9054202A0D05258167006CA6CC/$FILE/122240.PDF)
- Hernández-Sampieri, R., & Mendoza, C. P. (2018). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. McGraw-Hill Education. <https://artes.upn.edu.co/wp-content/uploads/2024/11/METODOLOGIA-DE-LA-INVESTIGACION-Sampieri-Mendoza-2018.pdf>
- Hsieh, H.-F., & Shannon, S. E. (2005). Three approaches to qualitative content analysis. *Qualitative Health Research*, 15(9), 1277–1288. <https://doi.org/10.1177/1049732305276687>
- Irene, I., & Tjempaka, T. (2024). Legal protection for good faith buyers in land sale and purchase transactions (Study of Decision Number 3915 K/Pdt/2022). *Journal of Law, Politic and Humanities*, 4(4), 841–846. <https://doi.org/10.38035/jlph.v4i4.511>
- Kaplow, L. (1992). Rules versus standards: An economic analysis. *Duke Law Journal*, 42(3), 557–629. <https://doi.org/10.2307/1372840>
- Limmer, P. (2013). Property transactions and certainty of title transfer. *European Property Law Journal*, 2(3), 320–341. <https://doi.org/10.1515/eplj-2013-0022>
- Mendoza Caballero, E. (2025). *Vulneración del derecho de propiedad por la falta de un estándar para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica, 2023* [Tesis de bachiller, Universidad Continental]. Repositorio Institucional Continental. <https://hdl.handle.net/20.500.12394/17611>
- Merrill, T. W., & Smith, H. E. (2001). What happened to property in law and economics? *The Yale Law Journal*, 111(2), 357–398. <https://doi.org/10.2307/797592>
- Ñaupas Paitán, H., Valdivia Dueñas, M. R., Palacios Vilela, J. J., & Romero Delgado, H. E. (2019). *Metodología de la investigación cuantitativa-cualitativa y redacción de la tesis* (5.ª ed.). Ediciones de la U. <https://books.google.com/books?id=KzSjDwAAQBAJ>
- Ojeda Paravicino, Y. S. (2018). La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la Zona Registral N.º IX–Sede Lima, año 2016. *LEX*, 16(21), 265–283. <https://doi.org/10.21503/lex.v16i21.1551>
- Organización de las Naciones Unidas. (1948). *Declaración Universal de Derechos Humanos*. <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>
- Organización de los Estados Americanos. (1969). *Convención Americana sobre Derechos Humanos*. <https://www.oas.org/es/cidh/mandato/documentos-basicos/convencion-americana-derechos-humanos.pdf>
- Paunio, E. (2009). Beyond predictability: Reflections on legal certainty and the discourse theory of law in the EU legal order. *German Law Journal*, 10(11), 1469–1493. <https://doi.org/10.1017/S2071832200018332>

Poder Ejecutivo del Perú. (1984). *Decreto Legislativo N.º 295, Código Civil*.
<https://www.gob.pe/institucion/indecopi/normas-legales/5582217-295>

Presidencia de la República del Perú. (1993). *Constitución Política del Perú*.
<https://www.gob.pe/institucion/presidencia/informes-publicaciones/196158-constitucion-politica-del-peru>

Salehijam, M. (2018). The value of systematic content analysis in legal research.
Tilburg Law Review, 23(1), 34–42. <https://doi.org/10.5334/tilr.5>

Schreier, M. (2012). *Qualitative content analysis in practice*. SAGE Publications.
<https://doi.org/10.4135/9781529682571>

Tribunal Constitucional del Perú. (2024). *Sentencia recaída en el Expediente N.º 03111-2023-PA/TC*. <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2024/03111-2023-AA.pdf>