

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE ANCASH
“SANTIAGO ANTÚNEZ DE MAYOLO”**

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



**PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE
DOMINIO CUANDO EXISTE UN TERCERO REGISTRAL
DE BUENA FE**

Tesis para optar el Título profesional de Abogado

Responsable de la investigación:

BACH. KATIA YESENIA LEIVA CHÁVEZ

Asesor:

MAG. JULIO CESAR PALA GARCÍA

Huaraz – Ancash- Perú

2024





FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
SECCION DE GRADOS Y TITULOS



ACTA DE SUSTENTACION PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO
TOMO I - FOLIO 021 - AÑO 2024 - FDCCPP

MODALIDAD: TESIS

En la ciudad de Huaraz, siendo las ocho horas del día viernes doce de enero del dos mil veinticuatro. Se reunieron en la Sala de Audiencia de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas el Jurado Calificador, integrado por los siguientes docentes:

Dr. JOSE ANTONIO BECERRA RUIZ : PRESIDENTE
Mag. URSULA ROSALIA ANICETO NORABUENA : SECRETARIA
Mag. JULIO CESAR PALA GARCIA : VOCAL

Con el objeto de examinar la Sustentación de Tesis, titulada: "PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO CUANDO EXISTE UN TERCERO REGISTRAL DE BUENA FE", de la Bachiller LEIVA CHAVEZ KATIA YESENIA, para OPTAR el Título Profesional de Abogada.

Acto seguido, la bachiller fue llamada por su nombre e invitada a ocupar el podio a efectos de su exposición, luego de lo cual, fue examinada en relación a la tesis sustentada. Culminado el acto, el Presidente invitó a los asistentes a retirarse para la deliberación.

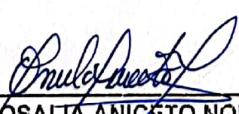
Obteniéndose la siguiente calificación:

PROMEDIO : DIECISIETE (17)
RESULTADO : APROBADA POR UNANIMIDAD
.....

En mérito de lo cual, el Jurado Calificador lo Declara: APTA
para que se le otorgue el Título Profesional de Abogado. Con lo que concluye el Acto, siendo las 9:30 AM horas del mismo día. Firman por cuadruplicado los Miembros del Jurado en señal de conformidad.



Dr. JOSE ANTONIO BECERRA RUIZ
PRESIDENTE



Mag. URSULA ROSALIA ANICETO NORABUENA
SECRETARIA



Mag. JULIO CESAR PALA GARCIA
VOCAL

Anexo de la R.C.U N° 126 -2022 -UNASAM
ANEXO 1
INFORME DE SIMILITUD.

El que suscribe (asesor) del trabajo de investigación titulado:

Presentado por:

con DNI N°:

para optar el Título Profesional de:

Informo que el documento del trabajo anteriormente indicado ha sido sometido a revisión, mediante la plataforma de evaluación de similitud, conforme al Artículo 11 ° del presente reglamento y de la evaluación de originalidad se tiene un porcentaje de : de similitud.

Evaluación y acciones del reporte de similitud de los trabajos de los estudiantes/ tesis de pre grado (Art. 11, inc. 1).

Porcentaje		Evaluación y acciones	Seleccione donde corresponda <input checked="" type="radio"/>
Trabajos de estudiantes	Tesis de pregrado		
Del 1 al 30%	Del 1 al 25%	Esta dentro del rango aceptable de similitud y podrá pasar al siguiente paso según sea el caso.	
Del 31 al 50%	Del 26 al 50%	Se debe devolver al estudiante o egresado para las correcciones con las sugerencias que amerita y que se presente nuevamente el trabajo.	
Mayores a 51%	Mayores a 51%	El docente o asesor que es el responsable de la revisión del documento emite un informe y el autor recibe una observación en un primer momento y si persistiese el trabajo es invalidado.	

Por tanto, en mi condición de Asesor/ Jefe de Grados y Títulos de la EPG UNASAM/ Director o Editor responsable, firmo el presente informe en señal de conformidad y adjunto la primera hoja del reporte del software anti-plagio.

Huaraz,



FIRMA

Apellidos y Nombres: _____

DNI N°: _____

Se adjunta:

1. Reporte completo Generado por la plataforma de evaluación de similitud

ANEXO 1
INFORME DE ORIGINALIDAD.

El que suscribe asesor del trabajo de investigación titulado: PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO CUANDO EXISTE UN TERCERO REGISTRAL DE BUENA FE, presentado por la bachiller ~~KATIA YESENIA LEIVA CHÁVEZ~~, para optar el Título Profesional de abogado; Informo que el documento del trabajo anteriormente indicado ha sido sometido a revisión, mediante la plataforma de evaluación de similitud, conforme al Artículo 11° del presente reglamento y de la evaluación de originalidad se tiene un porcentaje de 20% de similitud.

Evaluación y acciones del reporte de similitud de los trabajos de los estudiantes / tesis de pre grado (Art. 11, inc, 1).

Porcentaje		Evaluación y acciones	Marque con una X
Trabajos de estudiantes	Tesis de pregrado		
Del 1a\ 30%	Del 1 al 25%	Esta dentro del rango aceptable de similitud y podrá pasar al siguiente paso según sea el caso.	X
Del 31 al 50%	Del 26 al 50%	Se debe devolver al estudiante o egresado para las correcciones con las sugerencias que amerita y que se presente nuevamente el trabajo.	
Mayores a 51%	Mayores a 51%	El docente o asesor que es el responsable de la revisión del documento emite un informe y el autor recibe una observación en un primer momento y si persistiese el trabajo es invalidado.	

Evaluación y acciones del reporte de similitud para trabajos de investigación, tesis posgrado, textos, libros, revistas, artículos científicos, material de enseñanza y otros (Art. 11, inc 2 y 3)

Porcentaje	Evaluación y acciones	Marque con una X
Del 1 al 20%	Esta dentro del rango aceptable de similitud y podrá pasar al siguiente paso según sea el caso.	
Del 21 al 30%	Devolver al autor para las correcciones y se presente nuevamente el trabajo en evaluación.	
Mayores a 31 %	El responsable de la revisión del documento emite un informe al inmediato jerárquico, quien a su vez eleva el informe a la autoridad académica para que tome las acciones correspondientes; sin perjuicio de las sanciones administrativas que correspondan de acuerdo a Ley,	

Por tanto, en mi condición de Asesor, firmo el presente informe en señal de conformidad y adjunto la primera hoja del reporte del software antiplagio.
Huaraz, 18 de agosto De 2023.



FIRMA
POST FIRMA: JULIO CÉSAR PALA GARCÍA

DNI N°: 32040402

Se adjunta:

I. Reporte Generado por la plataforma de evaluación de similitud

AGRADECIMIENTO

Infinita gratitud a mi Dios, ya que hoy me permite sonreír ante este logro. A mi hermana Roxana, mi cañado Brayan quienes me motivaron y apoyaron en la culminación de mi Tesis. Cada uno de los maestros de mi alma mater “Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo”, gloriosa Facultad de Derecho, por haber tomado la decisión de enseñar y comunicar sus entendimientos, de instruir con excelencia y disposición.



DEDICATORIA

La presente Tesis se la dedico a mi familia por ser el pilar fundamental de mi vida, mi madre, mi esposo, mis hermanos, por su amor, apoyo y confianza. Y de manera especial a mis hijos, quienes nutren mi felicidad y encienden el motor que me impulsa cada día.



ÍNDICE

RESUMEN	vi
ABSTRACT	viii
INTRODUCCIÓN	1
CAPITULO I	3
PROBLEMA Y METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	3
1.1. Descripción del problema	3
1.2. Formulación del problema	5
1.2.1. Problema general	5
1.2.2. Problemas específicos	5
1.3. Importancia del problema	5
1.4. Justificación y viabilidad	6
1.4.1. Justificación teórica	6
1.4.2. Justificación práctica	6
1.4.3. Justificación legal	7
1.4.4. Justificación metodológica	7
1.4.5. Justificación técnica	7
1.4.6. Viabilidad	7
1.5. Formulación de objetivos	8
1.5.1. Objetivo general	8
1.5.2. Objetivos específicos	8
1.6. Formulación de hipótesis	8
1.6.1. Hipótesis general.	8
1.6.2. Hipótesis específicas.	9
1.7. Categorías y subcategorías	9
1.8. Metodología de la investigación	10
1.8.1. Tipo de investigación	10
1.8.2. Métodos de investigación.	10
1.8.3. Unidad de análisis y plan de muestreo	11
1.8.4. Técnicas e instrumentos de recolección de la información	12
1.8.5. Plan de procesamiento de información	13
CAPITULO II	14
MARCO TEÓRICO	14
2.1. Antecedentes	14



2.1.1. Específicos	14
2.2. Bases teóricas	21
2.2.1. Prescripción adquisitiva de dominio	21
2.2.1.1. Generalidades	21
2.2.1.2. Concepción de la Prescripción Adquisitiva de Dominio	23
2.2.1.3. Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio	24
2.2.1.4. Naturaleza Jurídica	25
2.2.1.5. Principios de la Prescripción Adquisitiva de Dominio	27
2.2.1.6. Función Económica y Social de la Usucapión	28
2.2.1.7. Elementos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio	30
2.2.2. Tercero de buena fe registral	32
2.2.2.1. Buena fe	32
2.2.2.2. Importancia de la buena fe	36
2.2.2.3. Nociones Generales de la Buena Fe Registral	39
2.2.2.4. Historia de la Buena Fe Registral	42
2.2.2.5. Fines de la buena fe registral	44
2.2.2.6. El Principio de fe pública registral e importancia del registro	46
2.3. Definición de términos	50
CAPITULO III	53
RESULTADOS Y DISCUSIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.	53
3.1. Resultados Jurisprudenciales	53
3.2. Resultados doctrinarios.	67
3.2.1.2. La prescripción adquisitiva de dominio corta o de buena fe	73
3.3. Resultados normativos	83
CAPITULO IV	92
4.1. Validación de la hipótesis General	92
4.2. Validación de hipótesis específica	96
CONCLUSIONES	102
RECOMENDACIONES	103
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	104
ANEXOS	112

RESUMEN

El objetivo general de la presente investigación es explicar los fundamentos jurídicos por los cuales el tercero de buena fe registral tendrá mejor derecho de propiedad frente al propietario que obtuvo su título mediante prescripción adquisitiva de dominio, en específico, determinar los fundamentos jurídicos por los cuales el tercero de buena fe, pueda oponerse al título que haya obtenido el posesionario mediante la prescripción adquisitiva de dominio, y establecer la seguridad jurídica que recibe el tercero adquirente frente al posesionario que obtuvo su título mediante prescripción adquisitiva de dominio.

Se desarrolló una investigación del tipo dogmático - normativo que busca desarrollar el tercero de buena fe registral; debido a que, la buena fe en la transferencia de la propiedad inmueble únicamente se puede perder mediante un conocimiento perfecto, directo y concluyente de una inexactitud en el registro respectivo. Asimismo, el reconocimiento al tercero adquirente en base a los principios registrales como la manifestación del principio de legitimación y el principio de buena fe registral.

Los métodos empleados fueron el dogmático, argumentativo, exegético e interpretación jurídica; las técnicas usadas fueron el análisis documental y bibliográfico, con sus instrumentos el análisis de contenido y fichas: bibliografía, de resumen, de comentario y críticas, respectivamente.

Posteriormente del análisis doctrinario, normativo y jurisprudencial, donde se tuvo en cuenta cuatro casos judiciales: (02) de la Corte Superior de Justicia-Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Libertad y (01) de la Corte Superior de Justicia- Sala Civil Transitoria de Cajamarca, y, por último, (1) la

sentencia del Tribunal Constitucional, a fin de estudiar la problemática existente del mejor derecho de propiedad entre el tercero de buena fe registral y el propietario que obtuvo su título mediante prescripción adquisitiva de dominio, en la cual se obtuvo como resultado que existen fundamentos jurídicos por los cuales el tercero de buena fe registral tendrá mejor derecho de propiedad, en base a los principios registrales como la manifestación del principio de legitimación y el principio de buena fe registral; debido a que, la buena fe en la transferencia de la propiedad inmueble únicamente se puede perder mediante un conocimiento perfecto, directo y concluyente de una inexactitud en el registro respectivo. Por lo tanto, el tercero registral tiene la protección del Registro y, del Derecho contemplados en el artículo 2014 del Código Civil.

La seguridad jurídica que recibe el tercero adquirente es bajo el principio de fe pública y la publicidad registral, la cual emana del Registro que adquirió a título oneroso e inscribió su derecho reuniendo los requisitos del artículo 2014 del Código Civil. Por tanto, la buena fe busca mantener un mínimo de moralidad en las relaciones sociales y económicas.

PALABRAS CLAVE: Fundamentos jurídicos/Tercero de buena fe registral/
Derecho de propiedad/ Prescripción adquisitiva de dominio.

ABSTRACT

The general objective of the present investigation is to explain the legal grounds for which the third party in good faith will have a better property right against the owner who obtained his title by acquisitive domain prescription, specifically, to determine the legal grounds for which the third party in good faith, can oppose the title that the possessory has obtained through the acquisitive prescription of domain, and establish the legal certainty that the third-party acquirer receives against the possessory that obtained his title through acquisitive prescription of domain.

An investigation of the dogmatic-regulatory type was developed that seeks to develop the third party in good faith registration; due to the fact that good faith in the transfer of real property can only be lost through perfect, direct and conclusive knowledge of an inaccuracy in the respective registry. Likewise, the recognition of the third party acquirer based on the registration principles as the manifestation of the principle of legitimacy and the principle of good faith registration.

The methods used were dogmatic, argumentative, exegetical and legal interpretation; The techniques used were documentary and bibliographic analysis with its instruments content analysis and files: bibliography, summary, commentary and criticism, respectively.

Subsequent to the doctrinal, regulatory and jurisprudential analysis, where four judicial cases were taken into account: (02) of the Superior Court of Justice-Chamber of Permanent Constitutional and Social Law of Liberty and (01) of the Superior Court of Justice-Chamber Civil Transitory of Cajamarca, and, finally,

(1) the judgment of the Constitutional Court, in order to study the existing problem of the best property right between the third party in good faith and the owner who obtained his title by acquisitive prescription of domain , in which it was obtained as a result that there are legal grounds for which the third party in good faith will have a better property right, based on the principles of registration as the manifestation of the principle of legitimacy and the principle of good faith registration; due to the fact that good faith in the transfer of real property can only be lost through perfect, direct and conclusive knowledge of an inaccuracy in the respective registry. Therefore, the third party registry has the protection of the Registry and, of the Law contemplated in article 2014 of the Civil Code.

The legal certainty that the third-party acquirer receives is under the principle of public faith and registry publicity, which emanates from the Registry that he acquired for consideration and registered his right, meeting the requirements of article 2014 of the Civil Code. Therefore, good faith seeks to maintain a minimum of morality in social and economic relations.

KEY WORDS: Legal foundations / Third party in good faith registration / Property right / Acquisitive prescription of domain.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación ha sido titulada como proceso de prescripción adquisitiva de dominio cuando existe un tercero registral de buena fe, teniendo como objetivo sustentar los fundamentos jurídicos por las cuales el tercero de buena fe registral tendrá mejor derecho de propiedad frente al propietario que obtuvo su título mediante prescripción adquisitiva de dominio; siendo que, el artículo 2014° del Código Civil ha consagrado el Principio de la fe pública registral, el que, para que se configure, demanda que concurra de modo copulativo ciertos requisitos determinados en la norma. Dicho principio pretende la protección del tercero que llego adquirir de buena fe un derecho de quien por último no tendría la capacidad para brindarlo, lo que significa que buscan las seguridades en los tráficos inmobiliarios, y que involucra, a veces, sacrificios en la seguridad del derecho.

En este contexto, se aprecia en la actualidad que algunos jueces no realizan interpretaciones armónicas del derecho de propiedad y del principio de seguridad jurídica que lleva a mantener que, en los contextos en los que de forma fehaciente el dueño haya sufrido un hecho de falsificación documentaria y/o suplantación de identificación, para que se configure la buena fe de un tercero, va ser imprescindible que se haya realizado un comportamiento prudente y diligente desde que se celebró el acto jurídico hasta que se haya inscrito dicho acto; también la observancia, está claro, de los mismos requisitos que exige el Art. 2014 del CC, en las condiciones en que se fue modificado por la Ley N° 30313, a modo de ejemplo, la diligente revisión de los títulos registrados y asientos registrales.

Es preciso señalar que, el tercero registral debe obtener el mejor derecho sobre la propiedad ante la primera persona que compró el bien, ya que pudo inscribir su derecho teniendo la buena fe (subjetiva) (1er orden de prelación; Art. 1135 del Código Civil) y, por ende, es protegido por los RRPP y el Derecho (siendo un tercero registral; Art. 2014 del Código Civil).

La investigación desarrollada correspondió al enfoque normativo, jurisprudencial y doctrinario. El primer capítulo abarca el desarrollo del problema, formulación del problema, la importancia de la investigación, la justificación, viabilidad, objetivo, hipótesis, metodología y técnicas; juntamente a ello, admitirá la evaluación del trabajo que se presenta al jurado evaluador. En el segundo capítulo, comprende el marco teórico que es el sustento o fundamento del trabajo materia de la presente investigación, en el cual se explica de manera clara y somera el tema. En el tercer capítulo, el resultado y discusión de la investigación, en el que se enfoca los resultados obtenidos a nivel doctrinario, jurisprudencial y normativo. El cuarto capítulo contiene la validación o contrastación de las hipótesis, en donde se corroboró las hipótesis generales y específicas. En suma, se tiene que todos los capítulos desarrollados permitirán brindar un enfoque integral para explicar los fundamentos jurídicos por los cuales el tercero de buena fe registral tendrá mejor derecho de propiedad, frente al propietario que obtuvo su título mediante prescripción adquisitiva de dominio.

CAPITULO I

PROBLEMA Y METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del problema

En el mundo, existe un debate académico sobre quien tiene mayor derecho de propiedad, cuando hay una confrontación entre el derecho ganado por prescripción adquisitiva, llamado también usucapión y de otra parte el derecho protegido por el principio de publicidad registral, la cual es también llamada buena fe pública registral. En Francia, por ejemplo, la prescripción vence a la persona que adquiere de buena fe, en España por su parte, se favorece al tercero de buena fe, y solo en muy pocos casos se favorece a la persona que ganó por prescripción el bien, por otra parte, en Australia existe la excepción de usucapión, se prefiere a este cuando ha cumplido con todos los requisitos legales, ello frente al tercero adquirente de buena fe. También tenemos a Austria donde se favorece al tercero de buena fe cuando ha transcurrido 3 años a partir de la inscripción en los registros del bien. Por último, tenemos el caso de Alemania, donde la usucapión en las propiedades inscritas es muy difícil de lograr mas no imposible, se hace más factible cuando la propiedad no esté inscrita en los registros públicos.

En los países de América Latina el debate ha sido extenso y sigue siendo un problema vigente en la mayoría de estos, porque los códigos surgidos en sus países, no hay una situación que aclare la situación de quien tiene mejor derecho, la persona que tiene el derecho ganado de usucapión, frente a la persona que adquiere en la confianza tenida a los registros públicos. En Chile se suele favorecer a la persona que ganó la prescripción adquisitiva de dominio y al

tercero adquirente de buena fe, le corresponde una indemnización. En Argentina existe la excepción de prescripción adquisitiva con la cual la persona que ha cumplido los requisitos legales vence al tercero que adquirió de buena fe. En el caso colombiano tenemos que, para poder alegar el derecho ganado de prescripción adquisitiva de dominio, se requiere de una sentencia judicial, la cual además deberá estar inscrita en los registros respectivos, con lo cual, una persona que adquiere de buena fe confiando en los registros gana al poseedor usucapiante que no tiene aún sentencia judicial de su derecho alegado. En México como en el caso colombiano se requiere de una sentencia firme que sea inscrita en los registros públicos, la usucapión que no proceda de este modo no podrá defenderse de un tercero adquirente de buena fe.

En nuestro país el debate no ha sido exento y hay posiciones diversas sin llegar aun en una solución que concilie las posiciones que sobre el tema se ha indicado, así lo deja establecido la jurisprudencia de la Corte Suprema de la Republica al emitir fallos a veces a favor y otras en contra de las personas que ganaron el derecho de prescripción adquisitiva versus las personas que adquieren la propiedad basada en la información de los registros públicos. Por eso este trabajo se ha propuesto dar una solución sencilla a un problema que acompaña más de un siglo, que es quien tiene el mejor derecho para adquirir la propiedad, si es de un lado que quien pretende por el cumplimiento de los requisitos legales la usucapión y de otro quien adquirió el bien de buena fe en amparo del principio de publicidad registral regulada en nuestro ordenamiento jurídico. Para ello se tuvo como base la dogmática, jurisprudencia y normativa nacional como internacional.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

¿Cuáles son los fundamentos jurídicos por los cuales el tercero de buena fe registral tendrá mejor derecho de propiedad frente al propietario que obtuvo su título mediante prescripción adquisitiva de dominio?

1.2.2. Problemas específicos

1. ¿Existirán fundamentos jurídicos por los cuales el tercero de buena fe, pueda oponerse al título que haya obtenido el poseionario mediante la prescripción adquisitiva de dominio?
2. ¿Cuál es la seguridad jurídica que recibe el tercero adquirente frente al poseionario que obtuvo su título mediante prescripción adquisitiva de dominio?

1.3. Importancia del problema

El presente problema reviste de mucha importancia, porque el Código Civil no regula de manera clara el problema, ya que en ella se carece de una solución al conflicto suscitado entre la persona que ganó el derecho por prescripción adquisitiva de dominio y el tercero registral de buena fe, además la Corte Suprema no entrega seguridad jurídica puesto que resuelve el problema emitiendo fallos contradictorios entre sí, algunas veces favoreciendo a quien pretende la usucapión y en otras al tercero registral que adquirió el bien del propietario indicado en los registros.

Esta colisión de derechos entre el tercero registral y el usucapiente genera incertidumbre jurídica, por lo cual no se establece claramente quien debe tener

el derecho de preferencia. Puesto que de conformidad al art. 950 del código se le reconoce al usucapiente la propiedad de manera originaria, mientras que el art. 2014, referida al principio de buena fe registral entrega seguridad a la persona que ha comprado el bien confiando en la información consignada en los registros públicos. Es por lo que la presente investigación reviste de importancia puesto que resolver el problema que existe entre el tercero registral de buena fe y la persona usucapiente de la propiedad va a favorecer de eliminar conjeturas.

1.4. Justificación y viabilidad

1.4.1. Justificación teórica

El trabajo que se presenta aborda como contenido temático el libro de derechos reales del Código Civil peruano, el cual regula varias instituciones de la cual se va a desarrollar: la prescripción adquisitiva y lo concerniente a la parte dedicada a los registros públicos, especialmente en los aspectos referenciados a la buena fe registral, se toma además como referencia la normativa de los registros públicos que sobre lo investigado se aborda y se tuvo como soporte adicional al Análisis Económico del Derecho (AED).

1.4.2. Justificación práctica

Busca determinar quién tiene el mejor derecho de propiedad, si la persona que adquirió el bien basado en la confianza en los registros públicos, o de otra parte el usucapiente que viene poseyendo de manera pacífica, pública y continua el bien y que ha ganado la prescripción adquisitiva de dominio por cumplir con los requisitos establecidos en el Código Civil.

1.4.3. Justificación legal

La presente investigación se fundamenta en las siguientes normas

legales:

- Constitución Política del Perú 1993
- Ley Universitaria N° 30220
- Ley General de Educación N° 28044 y su modificatoria N° 25212
- Estatuto de la Universidad Nacional “Santiago Antúnez de Mayolo”- Huaraz.
- Reglamento de Grados y títulos de la Escuela de Pregrado de la UNASAM
- Reglamento de grado y títulos de la facultad de derecho y ciencias políticas de la UNASAM.

1.4.4. Justificación metodológica

Se empleó los pasos establecidos por la metodología de la investigación científica como modelo general y la metodología de la investigación jurídica, en particular, desarrollando en sus diferentes etapas, las técnicas e instrumentos de recolección de datos y el diseño de investigación propio de esta investigación.

1.4.5. Justificación técnica

Se cuenta con el soporte técnico, habiendo previsto una computadora personal, impresora, scanner, y el software respectivo Office 2022.

1.4.6. Viabilidad

El presente trabajo de investigación contó con los recursos económicos y a partir de ello con la viabilidad a nivel económico, a nivel técnico con el uso del soporte Microsoft office 2022 a nivel metodológico, con el manejo básico y la ayuda del asesor externo que maneja el proceso de investigación científica y jurídica; asimismo a nivel bibliográfico, con acceso vía física y digital a las bibliotecas jurídicas de la zona y del país.

1.5. Formulación de objetivos

1.5.1. Objetivo general

Determinar los fundamentos jurídicos por los cuales el tercero de buena fe registral tendrá mejor derecho de propiedad frente al propietario que obtuvo su título mediante prescripción adquisitiva de dominio.

1.5.2. Objetivos específicos

- a. Determinar los fundamentos jurídicos por los cuales el tercero de buena fe pueda oponerse al título que haya obtenido el posesionario mediante la prescripción adquisitiva de dominio.
- b. Establecer la seguridad jurídica que recibe el tercero adquirente frente al posesionario que obtuvo su título mediante prescripción adquisitiva de dominio.

1.6. Formulación de hipótesis

1.6.1. Hipótesis general.

Los fundamentos jurídicos por el cual el tercero de buena fe registral tendrá mejor derecho de propiedad frente al propietario que obtuvo su título

mediante prescripción adquisitiva de dominio, se basa en la aplicación de los Principios Registrales.

1.6.2. Hipótesis específicas.

- a. No existirán fundamentos jurídicos para que el tercero de buena fe pueda oponerse al título que haya obtenido el posesionario mediante la prescripción adquisitiva de dominio, pero si pudiera accionar posteriormente el mejor derecho de propiedad en base a los principios registrales.
- b. La seguridad jurídica que recibe el tercero adquirente es bajo el principio de fe pública registral, la cual va a permitir la protección frente a la nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución que sufra el acto previo.

1.7. Categorías y subcategorías

Categoría 1: La buena fe pública registral.

Subcategorías:

- Publicidad registral,
- Tracto sucesivo,
- Tercero de buena fe,
- Registros públicos y
- Transacciones inmobiliarias.

Categoría 2: Prescripción adquisitiva de dominio.

- Posesión pacífica,
- Posesión pública,
- Posesión continua,
- Posesión de Mala fe,
- Justo título.

1.8. Metodología de la investigación

1.8.1. Tipo de investigación

Pertenece a una investigación Dogmática - Normativa; en la investigación dogmática es fundamentalmente el trabajo documental, en el que se manejan una cadena de conceptos, juicios y argumentaciones que se validan a partir de su conformidad o no con las reglas lógicas fundamentales que son definitorias para tener un criterio de verdad relativo. La validación de esta investigación se realiza en el ámbito conceptual, donde se comparan afirmaciones, argumentos, razonamientos para validar el verdadero. (Erazo, 2010, p. 470)

Respecto al enfoque fue una investigación cualitativa. Según Hernandez (2014), es un proceso que estima la recopilación de datos sin cálculos numéricos, orientando sustancialmente hacia la comprensión y descripción de fenómenos o situaciones.

A su vez se desarrolló la investigación jurídico-propositiva que aporta a las investigaciones relacionadas al presente tema de investigación, así como a los trabajos ya existentes sobre este campo de estudio.

1.8.2. Métodos de investigación.

Se utilizaron los siguientes métodos de investigación jurídica:

- **Método dogmático.** - Este método se empleó en la investigación para tratar de entender el problema de investigación a la luz de la doctrina y los planteamientos teóricos de los juristas; al mismo tiempo estuvo orientado al estudio de la doctrina jurídica especializada, con la finalidad de realizar abstracciones (inducción, deducción, análisis, síntesis, analogía, comparación), a fin de mejorar los aportes de los juristas o lo que aparece

- en el campo normativo, estudiar las instituciones del Derecho con la finalidad de realizar construcciones correctamente estructuradas y proponerlas para su revisión y empleo.
- Se analizó los estudios previos de investigación realizadas sobre el tema de la usucapión, así como se recurrió a destacados autores nacionales para fundamentarla.
 - **Método exegético.** - Tiene por objeto de estudio a la norma jurídica y cuya finalidad es captarlas y comprenderlas dirigiéndolas a la idealidad; tiene además las características de ser puramente formal o conceptual, en donde se libere a la Ciencia Jurídica de elementos extraños pertenecientes a otras disciplinas.
 - Se realizó el estudio de la normativa de los registros públicos, directivas y reglamentos, así también como base fundamental la normativa referida a los derechos de propiedad contenida en el libro de los derechos reales del Código Civil, así como también al libro de registros públicos contenida en el mismo código.
 - **Método de la interpretación jurídica.** - La interpretación como método y como técnica actúa no sólo para las normas legales; sino también para las reglas del Derecho consuetudinario, principios, contratos, resoluciones judiciales, hechos empíricos o formales de relevancia jurídica.

1.8.3. Unidad de análisis y plan de muestreo

1.8.3.1. Unidad de análisis

La unidad de análisis estuvo conformada por fuentes documentales: doctrina, jurisprudencia, normatividad; además la unidad de análisis estuvo compuesta por:

- **Unidad temática:** constituido por el tema del contenido a desarrollar
- **Categorización del tema:** se estableció categorías dentro del análisis.
- **Unidad de registro:** en esta fase se dieron curso al análisis de categorías.

1.8.3.2. Plan de muestreo

- **Marco Muestral:** normatividad, doctrina y jurisprudencia.
- **Técnica muestral:** técnica intencional: la muestra es escogida.
- **Tamaño de la muestra:** no se puede medir al ser cualitativa.

1.8.4. Técnicas e instrumentos de recolección de la información

En la presente investigación se empleó las siguientes técnicas e instrumentos de recolección de datos:

TÉCNICAS	INSTRUMENTOS
Análisis documental	Análisis de contenido
Bibliográfica	Fichas: textual, comentario, resumen, crítica

El recojo de información del trabajo se realizó a través de la técnica del análisis documental, empleándose como su instrumento en el análisis de contenido; además de la técnica bibliográfica, empleando como instrumentos

las fichas, bibliográficas hemerográficas, especialmente las literales y de resumen, en base al cual se recopiló información suficiente sobre el problema de estudio.

1.8.5. Plan de procesamiento de información

- a) Para recopilar la información necesaria e indispensable para lograr los objetivos de la investigación, se utilizó la técnica del análisis documental, cuyo instrumento fue el análisis de contenido; además de la técnica bibliográfica, con los instrumentos de las fichas textuales y de resumen.
- b) Para sistematizar la información en un todo coherente y lógico, es decir, ideando una estructura lógica, un modelo o una teoría que integre esa información, se empleó el método de la argumentación jurídica.
- c) Para la obtención de información de la presente investigación se hizo a través del enfoque cualitativo lo que nos permitió recoger información sobre el problema planteado. Es por esta razón que la presente investigación no se empleó la estadística, sino la aprehensión de particularidades y significados aportados en la jurisprudencia y doctrina.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

2.1.1. Específicos

Entre los antecedentes de investigación relacionados a nuestro tema encontramos los siguientes:

A nivel internacional, tenemos a Cortés (2019) en su tesis: *“Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos”*, para optar el título de licenciado en ciencias jurídicas, presentada en la Universidad de Chile. En la cual concluye:

- 1) El Sistema de Registro Inmobiliario ha conseguido una notoria coherencia y solidez, brindando un cimiento bastante sólido a las transacciones inmobiliarias, sin perjuicios de sus defectos, la gran parte de procesos terminan en un óptimo final, gozando así de favores de la inscripción del inmueble.
- 2) Desde una óptica jurídica, se ha olvidado un componente fundamental de la parte preventiva del seguro de titularidad, que vulnera el Principio de buena fe, generando una confusión, debido a que generalmente son aseguradas las titularidades de inmuebles que se hallen en apariencia en conformidad con el derecho, dicho contexto es posible que se logre en este sistema, únicamente con llevar el informe de titularidad.

Asimismo, Méndez (2017) en su tesis: *“La adquisición de la propiedad mediante la posesión”*, para optar el grado de maestro en derecho civil, presentada en la Universidad de Alcalá en España, quien arribó a las siguientes conclusiones:

- 1) Que al poseer un bien inmueble es factible ser el nuevo propietario, por medio del reconocimiento del derecho de propiedad con la totalidad de ventajas y prerrogativas que ha estipulado el Código Civil de España. en ese sentido, se consigue la usucapión respecto al bien toda vez que se cumpla con los requisitos estipulados de poseer el bien de modo público y pacífico, no está contemplado que la forma sea con buena fe, siendo así que es posible adquirir el derecho con mala fe.
- 2) Que además es factible la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles y muebles, dependiendo del contexto individual y a la normativa del Código Civil. Es un derecho que tiene una regulación casi universal por los múltiples países por ende las particularidades provienen de su regulación especial de cada nación. las actuaciones de la persona que tiene el derecho de posesión para el procedimiento de usucapión tienen mucha relevancia y por ende requiere mucha consideración que de no actuarse como el propietario legítimo o que sus actuaciones así lo evidencien no le va amparar el derecho para la adquisición del bien por usucapión entonces la prescripción se verá interrumpida.

A nivel nacional, tenemos a: Guillen (2021) en su tesis: *“Las consecuencias jurídicas del Principio de buena fe pública registral ante la*

declaración de prescripción adquisitiva de dominio”, para optar el Título profesional de abogado, presentada a la Universidad Cesar Vallejo, desarrolla una investigación dogmática, en la cual concluye, se extrae las partes pertinentes:

- 1) Se ha definido las afectaciones de los resultados jurídicos del Principio de buena fe pública en el registro frente la declaración de la usucapión; que llevan a que una tercera persona adquiriente u otras se verán perjudicadas de manera inmobiliaria y pecuniaria, con nuevos procesos de nivel judicial. Por ende, se pudo identificar los resultados jurídicos del principio de buena fe pública de registro frente la usucapión, donde el principio no brinda seguridades jurídicas para terceras personas frente la declaración de usucapión, siempre que en el certificado literal no hay anotación alguna que prevea a terceros o nuevos compradores de la existencia de un proceso de usucapión en curso, únicamente hay un registro de título registral del predio, ya que hasta el momento las anotaciones de demandas en la usucapión es facultativa mas no obligatoria, por ende que no es suficiente con conocer el título en registro; sino que también las terceras partes que busquen la adquisición del inmueble, teniendo que tener mucha diligencia al momento de que se realice una compra-venta del inmueble. (p. 31)

Del mismo modo, Crisanto (2021) en su tesis: *“Adquiriente del bien inmueble por prescripción adquisitiva, frente a tercero de buena fe que*

adquiere el mismo inmueble de titular inscrito en el Registro Público, Lima 2021”, para optar el Título profesional de abogado, presentada a la Universidad Peruana de las Américas, en la cual concluye, extraemos las partes pertinentes:

- 1) En la usucapión, se tiene que precisar, para establecer si puede calificarse como buena fe, si lo realizó la verdadera persona ocupante del bien inmueble, o, se trata de una prescripción adquisitiva para que se despoje al ocupante de ese bien, el cual resulta ser el verdadero dueño, pero, su titularidad no se encuentra inscrita en los registros públicos y, por último, le es arrebatado el título y la posesión del predio.
- 2) La complicación de la parte que adquiere el bien por usucapión y la parte adquiriente por buena fe del predio de la persona que tiene la titularidad registrada en los registros públicos, es un problema de muchos años, conforme a lo establecido en las jurisprudencias del Perú, la prescripción adquisitiva se puede oponer al derecho que fue inscrito, lo que significa, que es una oponibilidad al derecho del adquiriente del titular que tiene partida registral, tiene amparo de buena fe registral, consecuentemente, la usucapión en materia legal posee mejor derecho de propiedad frente a la tercera parte de buena fe que logra adquirir el mismo inmueble de título registral. (p. 15)

Por su parte, Mantilla (2019) en su tesis: *“Derecho preferente del titular de la usucapión frente al derecho del tercero adquiriente de buena fe registral”*, para optar el grado de maestro en derecho civil y comercial, presentada en la

Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, quien arribó a las siguientes conclusiones:

- 1) Respecto a la controversia de las variables de estudio “derecho preferente de la persona que tiene la titularidad de la usucapión” ante una “tercera persona adquirente de buena fe registral”, el primero tiene la prevalencia, por el conocido Principio de la primacía de la realidad, de su antecedente histórico, su progreso epistemológico y naturaleza normativa de la posesión, que antecede al origen del Sistema Registral. Y ya que, se tiene que preferir las realidades fácticas posesorias, que a las que surgen, de la formalidad documentaria.
- 2) Se tiene en cuenta que los sistemas registrales en el Perú aun presentan defectos; sus lineamientos persiguen el sistema de Francia, puramente transcripto del derecho; y se pretende, aclarar, que las efectividades de la publicidad es su parte positiva que beneficia a los terceros, y que las inscripciones no sanean ni bonifican el título, también es facultativa en concordancia con el espíritu de nuestro marco legal.

Al respecto, Quispe (2019) en su tesis: *“Mejor derecho de propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio o Buena Fe Pública Registral del último adquirente”*, para optar el Título profesional de abogado, presentada a la Universidad Peruana Los Andes, la cual arribo a la siguiente conclusión:

- 1) El mejor derecho de la propiedad es otorgado a la persona que hace ejercicio de su derecho posesorio y va a adquirir el predio

por usucapión, pero aún no tiene la declaración judicial y no es otorgado a la persona adquiere el mismo predio que obtuvo del antepuesto titula registrado; en la investigación se pudo establecer que el fallo dictado por el juez es un fallo declarativo mas no es una sentencia constitutiva. De ese modo, se pudo establecer que la buena fe pública de registro de la última persona adquiriente no está vinculada con la posesión pública, pacífica y continua del adquiriente del bien inmueble por usucapión en ese razonamiento el juzgador tiene que enfocar y reconocer los derechos que se llegan a obtener antes de tener preferencia a la parte que viene alegando la buena fe pública registral. (p. 126)

Finalmente, Camacho (2017) en su tesis: “Prevalencia del derecho de propiedad inmueble adquirida por prescripción adquisitiva de dominio frente al tercero registral que adquiere el mismo bien”, para optar el grado de maestro en derecho civil y comercial, presentada en la Universidad Nacional de Cajamarca, la cual llego a la conclusión que:

- 1) Que ante el problema entre la usucapión y la tercera persona registral por buena fe, predomina el derecho que ha ganado el sujeto por la usucapión, debido a que desde un punto de vista económico emplea o maneja mejor la propiedad. Que no necesita de un fallo judicial que brinde el reconocimiento del derecho que se ganó por la prescripción adquisitiva, es suficiente que se cumpla con los requisitos estipulados en la norma.

A nivel local tenemos a Gallo (2018) con la investigación titulada: “*Prescripción adquisitiva, frente al adquirente de este bien obtenido del anterior titular registral*”, para optar el grado de Abogado, presentada ante la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas-UNASAM. De esta investigación se arribó a la conclusión que:

- 1) Nuestra normativa jurídica se pudo adherir de modo acertado desde el Código Civil del año 1936 a la Teoría Objetiva de la Posesión y ha reconocido al posesionario a pesar de que no pueda tener el *animus domini*; no obstante, pide que posea el inmueble en propio interés.
- 2) La usucapión, o prescripción adquisitiva de propiedad es la vía por el que un individuo va a ser el nuevo dueño de una propiedad, por los efectos mismos de la posesión, que le va permitir que pueda gozar y disfrutar del inmueble, para esto tiene que cumplir con los requisitos que la ley exige; y tiene que poseer el inmueble por un tiempo establecido. (p. 77)

Asimismo, Alegre (2017) en su tesis: “*El derecho a la propiedad, la garantía constitucional a la defensa y la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano*”, para optar el grado de Abogado, presentada ante la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas – UNASAM. Se arribó a las siguientes conclusiones:

- 1) Que en el caso de que se presente una excepción de la usucapión, esta no es considerada por el juez siempre que esta no esté

estipulada como tal en el Art. 446 del Código Procesal Civil (CPC).

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Prescripción adquisitiva de dominio

2.2.1.1. Generalidades

En la nación romana se usaba la usucapión y esta tenía que seguir las pautas siguientes:

Primeramente, tenía operatividad en los bienes no mancipables y mancipables, donde el tiempo para el bien mueble era de 1 año tras poseerse y para el bien inmueble tenía que transcurrir 2 años. Conforme a la regla 19,8 de Ulpiano (Arean, 1996).

Segundamente, en la situación de los fundos la usucapión operaba luego de transcurrir 2 años tras poseerse el bien. En concordancia con la Tabla V y VI de la Ley de las XII Tablas.

Terceramente, en los fundos y cas se necesitaba 2 años de posesión para el reclamo de la usucapión conforme a lo estipulado en la Ley de las XII Tablas. En concordancia con la Instituta 11,42 de las Institutas del célebre Gayo (Ennecerus et al., 1933).

Cuartamente, cuando se cumpla con el tiempo legal produce el derecho para el reclamo de la usucapión por haber transcurrido el plazo. Conforme al Digesto 4. 3. 3 estipulados por Modestino.

En la Roma antigua había mucha facilidad para la adquisición de una propiedad por usucapión, asimismo que el tiempo era más corto, logrando que inclusive el juzgador disimule un hecho fáctico inexistente. Conforme señala Sánchez (2014) que:

Dentro de las múltiples formas de adquisición predial la más sencilla es la prueba prescriptiva con la condición *sine qua non* del tiempo legal estipulado, y en el caso de perderse la posesión antes de cumplirse se ordenaba que el juzgador finja los plazos cumplidos. (p. 24)

En ese sentido, se esperaba que los contextos jurídicos tengan modificatoria con el pasar del tiempo, hubo grandes cuestionamientos en la Edad Media en el instituto de la prescripción adquisitiva (usucapión). Respecto al tema para Ramírez (2003) señala que:

Estos conceptos romanos, iban modificándose con el transcurso de los años, ya en la Edad Media múltiples enfoques contrarios en las que se argumenta *Ius* filosóficamente que son abusos consentidos por la normativa buscando un aludido contexto pacífico. (p. 20)

Los contextos en los que la propiedad producía controversias fueron demasiados, debido a que los derechos inmanentes a la propiedad no eran fáciles de rastrear y por ende era muy poco posible que se identifique al verdadero dueño del inmueble. En palabras de Josserand (1955) indica:

La usucapión o prescripción adquisitiva llega a consolidarse la propiedad mas que el el sabido dicho que se llega adquirir, la falta de prescripción puede dejar en una incertidumbre latente los derechos relacionados a la

propiedad, porque se tendría que retroceder en años pasados lejanos para que se demuestre dicho derecho, con todo ello se estaría evitando que alguna titularidad tenga firmeza. (p. 34)

2.2.1.2. Concepción de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

La concepción produce un derecho al transcurrir un plazo establecido en beneficio del usucapiente, con el que podrá tener disposición del bien tal cual lo realiza un dueño, contexto que no es factible con la posesión, por lo que posibilita la transferencia del bien a otros sujetos, donde se evita las propiedades fenecidas en los que no se puede disponer de la propiedad y resultando en ser un problema de orden económico. Conforme a lo que indica Ramírez (2016) “se entiende a la prescripción a la forma en que se puede adquirir la propiedad por medio de la posesión pacífica, pública y continua, como dueño en un tiempo establecido por la ley para que gane el derecho” (p. 24).

La tarea del legislador es relevante porque la labor que realiza con la creación de leyes es vinculante para los ciudadanos. En ese orden de ideas Hinojosa (2011) refiere “que la prescripción es la forma propuesta por el legislativo para la adquisición de una propiedad la que es determinada por las particularidades de los casos” (p. 15).

Para González (2013) viene a “ser a título de origen por la forma en que se adquiere la propiedad pues el vínculo de derecho o de facto es irreal” (p. 16). Que como se ha señalado hay una serie de requisitos que se tienen que cumplir para que se pueda lograr la obtención de la usucapición. Considerando a

Hernández (2008) que resalta que “la prescripción adquisitiva o usucapión tiene su fundamentación en la posesión en el que también tendrán que juntar las establecidas en el Art. 950 del CC, que significa que tiene que ser de modo público, pacífico y continuo” (p. 16).

2.2.1.3. Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Debemos tener en cuenta que la parte doctrinaria considera una variedad de fundamentaciones para el sustento de la prescripción adquisitiva. Respecto a los fundamentos Gonzales (2010) señala que:

Las fundamentaciones que debe ostentar la usucapión son 2, primero el llamado positivo el que reconoce a la persona posesionaria un derecho cuando integra a la parte económica un bien que produce beneficio y riqueza para éste y un beneficio social y la faz negativa la que señala que es un tema sancionador frente a las inacciones de los propietarios de los bienes prescritos, siendo así que el dueño no saca provecho de los beneficios económicos del predio. (p. 113)

Existen otros autores que toman en cuenta múltiples fundamentos para sustentar a usucapión o prescripción adquisitiva. Como refiere Arean (1996) los fundamentos de la usucapión son 3:

Primeramente, la estabilidad ante un contexto incierto porque el titular originario está inactivo respecto a su predio, produce incentivos económicos al mercado cuando el auténtico dejó de usar su predio. Segundamente, resulta ser una herramienta simplificada de prueba del predio, ya que se ha producido un derecho que es amparado frente a algún

tribunal cuando ocurra un conflicto judicial. Y, por último, posibilita la disposición de forma libre del bien como nuevo dueño con todo esto se está evitando un procedimiento para la reivindicación propietaria (p. 18).

2.2.1.4. Naturaleza Jurídica

Respecto al particular señala Avendaño citado por Gonzales (2003) que la naturaleza en este caso de “la usucapión es una vía probatoria, su haber contempla tanto la prescripción con la buena fe como el otro modo, la prueba se usa cuando se crea pertinente y sin esta estaríamos hablando de la conocida prueba diabólica” (p. 20). Tenemos que tomar en cuenta que cuando hablamos de naturaleza jurídica tenemos que considerar la prescripción corta y larga, y estas se diferencian, aunque conservan alguna similitud como señala (Lama, 2015):

Al referirnos sobre la naturaleza jurídica de la usucapión tenemos que considerar primeramente que nos referimos a una mixta en el sentido que hay 2 clases de prescripciones adquisitivas, en donde uno utiliza la buena fe y el justo título y por otra parte la que carece de estas. (p. 45)

Para Avendaño (2015) “Al hablar de la prescripción larga o usucapión se tiene que por la forma de adquisición del inmueble es considerado de modo unánime que se está refiriendo de una forma originaria de adquisición del derecho en este caso de propiedad” (p. 66).

Hay debates académicos para establecer si resulta ser una forma originaria de obtener alguna propiedad por la prescripción corta. Tal cual señala Gonzales (2005):

La gran parte de juristas y estudiosos asumen que la prescripción corta es una forma originaria de adquisición predial. No obstante, existen individuos que asumen de manera contraria entre los que resaltan Cuadros, Ruggiero, Castañeda y Ennecerus, quienes indican que la usucapión es derivativa. (p. 16)

Por otra parte, se tiene que tomar en cuenta las graves afectaciones de haber una propiedad en el que no sea posible las disposiciones del predio, por no saber quién es la persona propietaria originaria del mismo, por ende, muchos predios no pueden comercializarse en los mercados, produciendo pérdidas no únicamente a las partes, sino además al mismo gobierno. Conforme a lo que manifiesta Albaladejo (2004) que:

Las seguridades en los tráficos jurídicos son la idea central sobre el cual se tiene base la prescripción adquisitiva, cuando al transcurrir los años se va a otorgar la propiedad a un nuevo dueño que no venía ostentando, por la inactividad aparente del dueño originario. (p. 20)

Debemos tener en cuenta que el derecho ganado por un individuo precluye en su beneficio, pero perjudica a otro individuo, que estaba ostentando el título predial como dueño. Tal cual señala (2017) asintiendo que “es un hecho jurídico preclusivo la usucapión, ya que el derecho preliminar lo obtuvo otro individuo, que de modo temporal se sitúa en el presente en la posesión del inmueble, que significa, el pasado va a precluir en beneficio del presente” (p. 19).

2.2.1.5. Principios de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Como principio se entiende a un sistema de reglas de carácter vinculante que van a revestir al instituto de prescripción adquisitiva, son múltiples y tienen mucha relevancia para la investigación y aplicación de este instituto. Para Alegre (2017) vienen a ser:

Primeramente, está el principio de la universalidad, se trata de la posibilidad de que las personas tanto naturales como jurídicas poseen el derecho para que adquieran el bien inmueble. En este se incluyen a las personas que no tienen mayoría de edad y los otros individuos que pueden participar con su representante legal. (p. 18)

Segundamente, se necesita que el plazo transcurra para cumplir con la temporalidad de la usucapión o prescripción adquisitiva. Conforme a lo que señala González (2011) que “el tiempo establecido como el plazo de la prescripción, es el que se haya estipulado en el Código Civil, con las exigencias del marco legal que vienen revistiendo a esta condición” (p. 19).

Como tercera regla, la seguridad jurídica, en el que el gobierno brinda garantía que, por haberse cumplido con los requisitos estipulados en el CC, el individuo posee la certeza de conseguir un derecho de propiedad obtenido, conforme señala Alegre (2017) que” el Estado produce un derecho de propiedad partiendo del derecho de posesión para que revista salvaguardando el derecho ganado” (p. 20).

Finalmente, contamos con la irrenunciabilidad, ningún individuo tiene la posibilidad de renunciar a sus derechos inobjetables de adquisición propietaria

por la usucapión, también es cierto que este puede optar por si hace el reclamo de su derecho, es diferente y distinto al derecho de no renunciar conforme a lo ya explicado, conforme a los señalado por Alegre (2017) que:

Al hablar del derecho de irrenunciabilidad este no puede aplicarse para la institución de la prescripción adquisitiva, la persona que está en posesión de un inmueble no tiene la obligación de producir la usucapión del predio, pero es imposible la facultad de renuncia. (p. 20)

2.2.1.6. Función Económica y Social de la Usucapión

Existe un contexto que el Estado no puede concebir, que un inmueble que tiene todo para ser aprovechado no pueda aprovechar cuando claramente existe una inacción por parte del dueño, por lo que la voluntad (ánimo) de resolver un contexto complicado el Estado reguló la usucapión, donde logra que entre en circulación de orden económico el bien que no estaba y que se hallaba sin percibir provechos económicos. En este tema también Cooter y Ulen (1999) brindan su aporte con lo siguiente:

Las incertidumbres respecto a la legalidad de la transacción de propiedad en tiempo anterior produjeron en el presente dudas a que persona le va a corresponder el derecho, por ende y para tal fin la parte doctrinaria ha denominado a este contexto como “la nube de título”, haciendo más fácil las transmisiones del derecho propietario y motivando el mercado ya que pone en circulación un inmueble que no se encontraba circulando. Entonces se busca que los recursos sean productivos si es que no se hallan explotados económicamente. (p. 18)

Nos hallamos en un contexto en el cual los inmuebles se pueden aprovechar pero que por hechos inciertos que no se establecieron no son aprovechados, por lo que posibilita que una tercera parte distinta al dueño tenga la opción para adquirir el inmueble. Sobre este punto Álvarez (2005) señala lo siguiente:

Se comprende en sí mismo una labor, por el cual se valora en modo tal que posibilita obtener el derecho a la usucapión, con este se produce mejores aprovechamientos de los recursos los que no estaban siendo disfrutados y usados, obteniendo con esto la totalidad de prerrogativas que brinda la propiedad. Cuando transcurre el tiempo estipulado se genera las riquezas y entrega a la persona posesionaria la titularidad del predio. (p. 19)

Cuando un individuo satisface con los requisitos preestablecidos en el CC puede exigir su derecho de prescripción adquisitiva, como señala Gonzales (2007):

El Estado asegura por medio de mecanismos jurídicos que se crearon para esta finalidad, brindando la opción de que en ciertos sucesos la persona que tiene la posesión pueda adquirir el título del predio toda vez que haya cumplido con los requisitos que la ley exige. (p. 120)

Es relevante el incentivo de la circulación económica para que los predios no se estanquen cuando no pueda realizarse su enajenación o transferencia, por lo que el Estado brinda las opciones para que un individuo que viene cumpliendo con lo estipulado en el marco legal pueda poseer el derecho para

que reclame la usucapión a su beneficio. Respecto al particular Moisset (2006) refiere que:

El aparato estatal salvaguarda los intereses sociales por medio de la regulación y el control respecto a los medios de producción por ende tiene preferencia a que se otorguen nuevos derechos de propiedad que la inoperatividad del propietario, y en este se basa y se justifica legalmente y existe la protección social que brinda el Estado. Los ingresos económicos son necesarios para que las naciones puedan progresar con esto se motiva las actividades financieras y se impide futuros problemas respecto a la propiedad brindando un título en amparo de la normativa. (p. 20)

Se necesita que la propiedad cumpla con su finalidad de circulación financiera para la que se diseñó, conforme señala Albaladejo (2004) que:

La usucapión satisface deberes sociales, como producto de su esfera financiera, donde tiene como condición *sine qua non* el disfrute y aprovechamiento del bien mencionado, donde se convierte con el plazo estipulado por la ley en un derecho de propiedad con la totalidad de ventajas que constituye dichas atribuciones. (p. 19)

2.2.1.7. Elementos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Hay múltiples elementos señalados en el marco normativo para la obtención del derecho de usucapión, que tienen la condición *sine qua non* no será factible el reclamo del derecho. Como ha señalado Gonzáles (2010) se necesitan 3 elementos que son:

Primeramente, la posesión cualificada, toda vez que nos hallamos frente a una posesión jurídica, la cual tiene que satisfacer los requisitos preestablecidos en el Código del Perú los que tienen obligatoriedad (posesión pública, pacífica y continua) el CC ha reconocido el derecho para ganar el inmueble. (p. 24)

Para Berastain (2010), “la posesión no debe tener interrupción con esto no se necesita que haya una posesión continua sobre el inmueble, lo que se exige es que el posesionario tenga que adecuar su conducta conforme al que lo haría el dueño” (p. 38).

Como segundo elemento, el que ostenta el dueño para el reclamo del derecho de propiedad que lo viene amparando, por el cual en el plazo temporal que otro ser tuvo en posesión como dueño, no tomó acciones jurídicas que puedan permitir la recuperación de la posesión del inmueble, como refiere González (2003) que:

Es necesario el análisis de este elemento desde la óptica del derecho de la acción del propietario de la propiedad, toda vez que no empleó herramientas jurídicas que le respaldan, muy contrariamente, permitió que transcurra el plazo para el reclamo del derecho por medio de un demanda para la reivindicación en el que dejó de poseer en derecho sobre el inmueble y el derecho se trasladó a un individuo que ha poseído el inmueble y ha cumplido con los requisitos estipulados en el marco normativo civil. (p. 38)

Y el tercer elemento tenemos a la inactividad del dueño original, ya que el individuo tendría la opción de proteger con mecanismos legales, pero no lo realiza, por el cual deja la posesión a una tercera persona que no tiene las facultades jurídicas y de autorizaciones para realizarlo, como señala Albaladejo (2004) es:

Aquella que determina en beneficio de la posesión de la persona que busca la usucapción, conforma la piedra angular sin la cual no habría prescripción pues de forma contraria no habría posibilidad de que haya prescripción, es la improductividad e inacción del dueño la que el CC señala como sanción. (p. 20)

Por su lado Avendaño (2015) refiere que “estamos frente una solución de mucha seguridad, producida por el desinterés del propietario del predio, por estas actuaciones propias la sanción es llevada a cabo en beneficio del usucapiente” (p. 19).

2.2.2. Tercero de buena fe registral

2.2.2.1. Buena fe

El marco normativo tiene regulación por un sistema legal el cual tiene la finalidad al regular los vínculos jurídicos entre los sujetos, y estos con el Estado, de esta forma se ha propuesto un margo legal que favorezca a la totalidad de participantes del vínculo jurídico, impidiendo con ello que alguien pueda resultar perjudicado en favor de otro, lo que se busca es que los sujetos puedan actuar y adecuar sus conductas a la buena fe en las acciones que lleva

a cabo. Respecto a la buena fe, Ennecerus, et al. (1933) citado por Monsalve (2008) refieren que:

El derecho orienta la conducta de los sujetos por medio de la buena fe; esto se realiza por medio de la creación de leyes institutos jurídicos. Inicialmente la buena fe no tuvo aceptación y tuvo que transcurrir muchos años para que sea valorada y reconocida *ius strictum*; el progreso del derecho de Roma ha permitido que cada vez haya mayores consensos y aprobaciones de la sociedad, resaltando así la relevancia atribuida al registro de parte de sus ciudadanos. Esto ha permitido que en las investigaciones posteriores a las normas romanas sean de gran importancia por los canonistas y la teología moral, los que observaron en Roma la génesis central del derecho, tomando muchas de sus figuras jurídicas e instituciones. No obstante, los humanistas sintieron recelo porque no veían pertinente la regulación basándose en la buena fe, sucedió además con la escuela de exégesis, y ciertos pandectistas; actualmente no se puede negar que la buena fe tiene preponderancia en los vínculos jurídicos de contrato. (p. 20)

En ese sentido tiene que entenderse a la buena fe como aquello que acompaña a los vínculos jurídicos desde que inicia hasta que termina, logrando que las partes puedan cumplir con respeto desde que se celebra hasta que culmina el acto jurídico que las partes han celebrado. Refiera Monsalve (2008) que:

El principio de la buena fe contempla el aspecto contractual de las personas y trasciende y será valorada en la fase de ejecución de contrato. Esta buena fe es considerada como una normativa universal por que integra todo el sistema jurídico y legal de los vínculos jurídicos que integra el derecho en materia civil. La buena fe se presenta como solución para integrar la normativa también posibilita mejores aplicaciones del derecho por parte de los operadores jurídicos. (p. 24)

Conforme a lo señalado en líneas anteriores, el marco legal está destinado a ser aplicado enmarcado en el respeto y responsabilidad entre las partes, de forma contraria dicho marco iría desmoronándose ya que daría privilegios a hechos injustos. Como señala Gonzáles (1989) citado por Monsalve (2008) que:

La buena fe es un principio universal y trasciende todo el sistema legal, es de carácter obligatorio moralista sus adecuaciones al acto jurídico que se celebran con las otras partes, sirve de base para la normativa jurídica, sin este principio no habría un sistema legal que pueda perdurar en el espacio temporal, debido a que no se podría continuar avalando la conducta injusta de alguna de las partes, resultando ser la esencia de los vínculos jurídicos. (p. 38)

La esencia en el cual está basada el derecho es exactamente la buena fe, es imposible pensar que se creen normas nada justas que solo puedan alterar la tranquilidad y el orden de los individuos. Como señala Molleda (1962) citado por Monsalve (2008) que:

La buena fe, brinda su esencia al derecho en los vínculos pactados por los sujetos, el derecho está basado en esta y se ha construido partiendo de esta, es la condición sin el cual no puede haber convivencia debido a que las confianzas que son depositadas a las otras personas tienen que retribuirse de igual forma. (p. 44)

Lo que a pesar no impide que haya hechos en el cual los sujetos creen que hacen lo correcto, el derecho es aplicado de modo incorrecto produciendo perjuicios a los terceros. Como indica Diez (1952) citado por Monsalve (2008):

Esto no significa que en ciertos eventos no nos refiramos a una trasgresión de terceras partes partiendo de una conducta considerada correcta, ocurre que las lesiones son posibles y que estas al mismo tiempo contravengan las leyes, pero aquí está permaneciendo la buena fe presuntamente hasta que se pueda demostrar lo contrario cabe la posibilidad de exoneración de sanción o conseguir que no tenga mucha dureza de lo señalado por la respectiva norma. (p. 58)

La buena fe es un principio general y debe estar integrada en el fundamento de la normativa jurídica, esta es observada de distinta forma va a depender del acto jurídico que se celebre. Citando a Betti (1969) que indica:

Este principio se expresa de diversas formas en los distintos actos jurídicos pactados, cada uno de estos tienen particularidades y matices por ende es un deber de conducta deseada que dependerá de la figura legal que se aplicará, en el hecho concreto. La buena fe es la conducta esperada en los actos jurídicos que se celebraran. (p. 69)

Para el autor Wieacker (1982) citado por Monsalve (2008) estima “una limitación en el proceso de los derechos en general y derechos subjetivos” (34).

Que la normativa jurídica determina una forma de procedimiento y cuando las personas actúan de forma diversa pretendiendo dañar a una tercera parte nos referimos a una conducta de mala fe. Para Ramírez (2016) que estima:

Que se está actuando de mala fe en la situación que se practica con falta de lealtad a la conducta esperada en la relación jurídica, realizando lo que no es debido y esperando con ello un favorecimiento que menoscaba el interés de una tercera persona. (p. 24)

2.2.2.2. Importancia de la buena fe

Es cierto que la buena fe tiene como destino de que se pueda cumplir en los actos jurídicos celebrados, no tiene límites fijos a cumplir, como señala Wieacker (1982) citado por Monsalve (2008) que “se tiene que comprender que la buena fe no contesta a un modelo fijado del que los parámetros estén estipulados, ocurre que es contrariamente un análisis individual de cada suceso para establecer las actuaciones de las partes” (p. 89). Lo que se quiere es que los sujetos con su proceder en el procedimiento no busquen el perjuicio de otros sujetos, como indica Pérez (1998) citado por Monsalve (2008) que “con la buena fe los sujetos están comprometidos a que sus actuaciones sean honestas haciendo conocer que la conducta es la adecuada para todo caso individual” (p. 38).

La obligación a que actúen sin que perjudiquen de modo malicioso a otro individuo, es la obligación que envuelve actuaciones honestas la que se tiene

que evidenciar como se señaló en todas las fases del procedimiento, donde se incluye la fase del precontrato. Como señala Avendaño (2015):

Que la buena fe sucede cuando se cumplen los deberes sociales en el que todos los sujetos asumen el compromiso a que actúen de modo honesto, en el cual todas las partes son respetadas con sus derechos que los amparan. La fase precontractual y contractual no tiene que evadir los parámetros establecidos por la buena fe, esto fundamenta los pactos jurídicos asumidos por las partes a expresiones de exigencias sociales ineludibles, produciéndose de forma necesaria de la armonía y coexistencia con la autónoma y libre actividad de todos los celebrantes. (p. 54)

Por su parte, De los Mozos (1965), citado por Monsalve (2008) refieren que, “las partes se llegan a comprometer con la buena fe a deberes con responsabilidades con los celebrantes contractuales por ende no tiene que ser obviado el acto jurídico y en la fase de ejecución de contrato” (p. 64).

Ello incluye un favorecimiento de las partes en el acto jurídico celebrado y en sus resultados, si bien los intereses son distintos e incluso contrarios estos no tienen que basarse en la mala fe. Como refiere Betti (1969) citado por Monsalve (2008) son:

Considerando primeramente el aspecto positivo que los respetos de los celebrantes trascienden y se les exige también un deber de colaborar entre los celebrantes para que cumplan lo pactado, como segundo punto, la faz negativa en el que se tiene que mantener el predominio de los intereses de

la parte que contrata distinta a la otra parte con la que se realiza el contrato.
(p. 58).

Al respecto, Bennati (1970), citado por Monsalve (2008) señala que:

El principio de la buena fe contempla una serie de conductas que resultan valores de bienestar global que significa que se pueda confiar en las actuaciones de las partes que van a velar por sus intereses compartidos e impiden que uno pueda aprovecharse del otro. (p. 64)

Entonces la buena fe no está basada en criterios fijados, pero si viene a ser un modelo del que las partes que celebran el acto jurídico tienen que cumplir, teniendo que evitar perjudicar a la otra parte. Como señala Diez (1996) citado por Monsalve (2008) que:

La buena fe es un parámetro que no fija los comportamientos sociales. Lo que si viene a ser es un molde de la sociedad que no tiene parámetros fijos por ende resulta ser versátil en las conductas autorizadas por las partes, así como de sus restricciones en las situaciones que sean necesarias. (p. 108)

Existe algo tradicional detrás de la normativa jurídica, en el cual se puede vislumbrar la buena fe como algo que alumbra los contratos jurídicos pactados entre las partes. Para el autor Hernández (1979) citado por Monsalve (2008) refiere que:

Las aspiraciones sociales en un grado alto son las referencias sobre la buena fe, aquí se dejan postulados que tienen valor que han considerado los legisladores cuando permitieron que se proyecten los límites aceptados

por la sociedad en la celebración y regulación de los actos jurídicos. (p. 220)

2.2.2.3. Nociones Generales de la Buena Fe Registral

Como indica Ojeda (2018) que:

Nuestra Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) es el organismo del gobierno que se encarga de la administración, almacenamiento de las informaciones y regulaciones de los accesos a las informaciones, lo que significa, que estipula qué actos van a permanecer inscritos en los registros y cómo los individuos podrán acceder a esas informaciones para llevar a cabo sus averiguaciones. Se almacena en el registro o archivo los actos o derechos inscritos, los que al mismo tiempo son plasmados en una partida registral. No es equivocado afirmar que las personas con confían en los organismos públicos, y en estos se halla la SUNARP en virtud de la mala administración o malas prácticas, ya que no cuenta con servidores especializados, que no poseen criterios uniformizados a pesar de que cuentan con un TUPA donde está establecido cómo se tiene que seguir un proceso para algunos y son aplicados para otros; también se suman, los actos de corrupción que contaminan los aparatos estatales. (p. 58)

Respecto a los registros no son obligatorios, porque es suficiente con que la cosa sea entregada para la celebración del acto jurídico, no obstante, es necesario que sea revestida de formalidad ya que con esto se va a garantizar que el dueño es el que está disponiendo del bien en beneficio de la persona que

compra y de ese modo evita el fraude inmobiliario que pudiese aparecer. Como señala Sánchez (2009) al indicar que:

Al entregar el dominio sobre el predio que es materia de transferencia se lleva a cabo de modo extra registral, no obstante, las ventajas ofrecidas por el registro es que tiene carácter *erga omnes*, por lo que la seguridad jurídica y transferencia se llevan de modo más confiable. (p. 68)

Conforme señala Gordillo (1993) que:

El acreedor hipotecario es el responsable del avance en la actualidad del registro público debido a que era necesaria una garantía jurídica que no contravenga a las pretensiones, ya que era pertinente saber si existían otras responsabilidades o hipotecas garantizadas con el predio. (p. 94)

Para el autor Amorós (1998) que:

El conjunto de derechos que tienen relación con la transferencia predial es muy importante a nivel social, por ende el gobierno busca las mejores protecciones y procura un sistema de registros que brinde las mejores seguridades y garantías jurídicas. La posesión no bastaba porque no brinda las garantías óptimas ante las hipotecas por ende se menciona que este sistema registral sienta sus cimientos en la seguridad que se rebuscaba para estas, con esto se podía evitar las hipotecas escondidas que pudiese haber. (p. 105)

Como señalan Diez y Gullon (2002) que:

El origen sienta sus cimientos en el sistema de Alemania, ya que tenían mayor exigencia sobre el tema formal para las transferencias de los inmuebles, la *traditio* de Roma tenía mayor simplicidad a comparación de Alemania, por lo que en su época presentó dificultades en el sistema de Roma, lo verdadero es no obstante que los sistemas de registro siempre fueron criticados. (p. 220)

Como indica Esquivel (2009):

Respecto a la publicidad en esa época no era útil para asegurar ciertas consecuencias, funcionaba como solucionadora de problemas que surgían, para ello eran inscritos en los registros que eran útiles para dicha finalidad. Tomando en cuenta esto, para las hipotecas, las publicidades requerían de modo obligatorio que se inscriban en el registro, debido a que antes de esta aún no estaba perfeccionada. (p. 218)

Como señala García (1999) que:

Los vínculos jurídicos necesitan un grado máximo de convicción para llevarse a cabo, se necesita que la parte que vende tenga la titularidad predial de lo que quiere vender y que el Estado brinde esta certeza por medio de la publicidad de registro que posibilita saber *erga omnes* los títulos de los derechos de registro con lo que se impide que se realicen investigaciones que puedan dilatar y generar dudas jurídicas en los vínculos de contrato que se celebraran. (p. 216)

Como dice Tarillo (2013) que:

Con esto se estará superando la comprendida como publicidad de posesión que no otorga garantías del título predial, ya que no obligatoriamente el dueño reside en el predio. Con esto además se brinda la garantía del derecho hipotecario ya que en estas situaciones la posesión de la parte acreedora hipotecaria no existe causando perjuicios para él o para una tercera persona que pactan el acto jurídico con el dueño excluyendo la obligación contraída de forma previa a concretar el acto jurídico. (p. 220)

Como refiere Gonzáles (2016) que “la posesión no viene a ser un garante del derecho de la propiedad ya que sufre de enormes problemas como ocurre en la hipoteca, no exhibe señales externas sobre el título de la propiedad” (p. 120).

2.2.2.4. Historia de la Buena Fe Registral

Como manifiesta Moisset (2015) que:

El registro público existe desde la Grecia Antigua en donde había una organización de terreno adecuado. Las personas que eran testigo lo conformaban, el sellado y las personas los conservaban. De ese modo, greofilaquion o argeion realizados en la época siguiente cumpliendo la tarea de archivar, las que se hallaban presentes en la totalidad de ciudades en el Estado de Grecia. (p. 58)

Como expresa Musto (2000) que:

De modo que ciertos documentos tenían que depositarse de modo obligatorio con en las situaciones de transferencia predial y en otras para la hipoteca. Diferenciándose de las otras ciudades poseía un trato que se

diferenciaba buscando siempre conseguir que los contratos sean publicados para los conocimientos generales. (p. 110)

Como refiere la SUNARP (2010) que:

Cuando pasaron los años era necesario que los contratos estén redactados por especialistas encargados del archivamiento. Es preciso señalar que en cierto tiempo las redacciones eran encargadas por trabajadores que no eran parte del personal que trabajaba en el archivamiento, en este caso tenían estos que recibir los documentos y en el contexto de hallar errores no los admitían, donde se consideró este un antecedente del principio de calificación registral. (p. 58)

Como afirma Avendaño (2011) que:

En la ciudad de Rodhans toda vez que se realizaba una compraventa predial o de un inmueble era requerido de modo obligatorio que sea inscrito en el registro de la ciudad mencionada. En la ciudad de Efeso se hacia la misma práctica con la enajenación y partición los cuales se mostraban en el templo de la deidad Diana con cuadros colgados en las paredes y la persona encargada del archivamiento conservaba copias para que los ciudadanos pudiesen conocer cuando solicitaban dichos documentos. (p. 120)

Como indica Delgado (2000) que:

En Egipto en la época antigua en el S. III a.d.C existieron los llamados Katagrafés en el periodo Ptolomeica. Tenían una función doble de ser útiles para recaudar los tributos porque los impuestos eran cobrados

respecto a las transferencias y brindaba publicidad en sus registros de las compras-ventas de predios que se llevaban a cabo en ese tiempo. Los Tamais o tesoreros registrales iban cobrando una tasa de 100 dracmas por la modificación de propietario de un inmueble y todo esto fue hallado en papiros de ese tiempo. (p. 134)

Como indica De trazegnies (1998) que:

Cuando ello sucedía además de cobrar el impuesto establecido se inscribía la compraventa del bien en los registros respectivos de esa forma se estaba cumpliendo con la publicidad y se estaba poniendo en conocimiento a los terceros en la situación de que se quiera obtener el inmueble de quien tenía el título. (p. 220)

Como señala Cabrejos (2018) que:

Era exigido saber los contenidos de los registros con lo que eran emitidos los documentos requeridos peticionados o se llevaba a cabo la compraventa. Con los años se empleaba menos ya que esta formalidad ya no era exigida, pues la persona que se desempeñaba como notario, el conocido agorónimo, los documentos notariales que no estaban registrados que daba constancia del título del inmueble. (p. 248)

2.2.2.5. Fines de la buena fe registral

Como indica Garazatua (2011) que:

En el proceso de la historia de los registros de bienes inmuebles nacen para apoyar la transferencia jurídica; ello producía seguridad en las partes económicas del inmueble ya que respaldaba las operaciones financieras

las que se llevaban a cabo con sus propios propietarios. El registro inmobiliario surgió como el registro de gravámenes, además contribuía para que las hipotecas pudiesen establecerse. (p. 220)

Como señala Lama (2012) que:

Nace el vínculo a los predios ya que tan solo la posesión no brindaba la garantía sobre el título de propietario, ello era una señal externa simple. La conocida regla de que la buena fe en el que el posesionario del inmueble tiene la garantía de ser el propietario. Brindaba garantía ya que el hecho de asegurar de modo más certero el título del inmueble garantizaba más. (p. 20)

Sobre las posesiones simultáneas de los inmuebles, pudiendo poseer entre estos las titularidades de las diversas naturalezas, contexto distinto ocurre en los predios, donde no es posible que múltiples sujetos puedan asumirse como dueños y puedan usar el bien simultáneamente. Como refiere Reina (2012) que:

Como se puede observar la publicidad puede solucionar la problemática y las dudas respecto a las titularidades prediales donde están incluidos los bienes muebles. Esta es la fundamentación originaria de los Registros de la Propiedad: reducir las riesgosidades de las transferencias de bienes muebles e inmuebles. Las personas que compran un predio que está en el Registro obtienen más certeza debido a que los registros donde son consignadas las titularidades de los bienes van a garantizar que las transacciones estén revestidas de garantía en su transacción. (p. 24)

Como señala Mejorada (2011) que:

Las informaciones contenidas en los registros son asumibles de que todos los individuos lo saben, considerando las consecuencias jurídicas garantizadas con la situación de que las informaciones sean públicas donde se hace factible la identificación de las propiedades de los bienes y consintiendo las celebraciones de contratos jurídicos sobre él. (p. 28)

Como indica Solís (2008) que:

La publicidad es la función principal de los Registros consintiendo que los individuos sepan las informaciones que tiene. Logra que el inmueble ya no pueda ser algo especulativo, si no que tenga el respaldo por la situación que existe un instituto del Estado que confirma las titularidades de los bienes a los individuos. (p. 68)

2.2.2.6. El Principio de fe pública registral e importancia del registro

Como refiere Reina (2012) que:

En su beneficio la persona que es tercero quede protegido cuando adquiere con titularidad onerosa donde se confía de modo preciso en las exactitudes de lo que es de conocimiento público; confiando así, en que la persona que transmite tiene la plena legitimidad y en que no hay un defecto o vicio en su titularidad que pueda impedir la transacción. (p. 220)

Añade Albaladejo (2004) que:

El tercero que adquiere de buena fe con título oneroso un derecho de persona que aparezca en el registro con la facultad para transmitir, se mantendrá en su adquisición, luego de inscribir su derecho, a pesar de que pueda ser resuelto o anulado el de la persona que otorga por motivos de

causas que no vayan a constar en el Registro. La buena fe de un tercero es presumible toda vez que no se pueda probar que sabía de las inexactitudes del Registro. (p. 24)

Como asiente Sánchez (2009) que “la publicidad produce sus efectos ante los terceros que saben a qué persona le corresponde el título del predio, y en los eventos que se necesite para brindar la garantía a las transferencias de inmuebles a llevar a efectuar” (p. 48).

Para el autor Llaja (2013) que:

Los sujetos no podrán afirmar que desconocían el contenido del registro, la inobservancia no podrá considerarse como un medio probatorio, no se puede probar el desconocimiento de las informaciones públicas, conforme con lo que ha normado el Reglamento General del Registro Público en la nación peruana. (p. 220)

Como señala Solís (2008) que:

Las documentaciones que están en el Registro Público no tienen que tener prohibición alguna para que así las personas puedan tener conocimiento, como son los índices, títulos y los libros, de tal modo que los Registros están obligados a brindar las documentaciones que puedan acreditar las existencias de dichos documentos, estos documentos no tienen que ser secretos, contrariamente debe permitirse que las personas que requieran estos documentos lo puedan pedir, es muy importante que sean celebrados los actos jurídicos porque motivan el movimiento económico. (p. 440)

Como refiere Llaja (2013) que “existe una única condición para que las informaciones contenidas sean entregadas y este es el pago del arancel respectivo en los registros con el que no será necesario un motivo concreto para pedir las informaciones que son depositadas en estos” (p.73).

Conforme con Sánchez (2009) que “entre las causas que produce la publicidad en los registros es que ayuda a establecer las jerarquías de los concurrentes los que adquieren los derechos sobre los predios objeto de transacciones económicas, es usual en los casos del acreedor hipotecario” (p.42).

Considerando a Diez y Gullon (2002) que señalan que:

Respecto a los resultados de la publicidad se le reconoce que no tienen incompatibilidad entre sí, como ocurre en las situaciones en las que concurren los acreedores, los que tienen que tener sus derechos inscritos previamente para que tengan el “mejor derecho”, no es suficiente que el acto jurídico se haya realizado antes si los derechos no han sido inscritos en el Registro. (p. 109)

Como señala Roca et al (2013) que:

Es un derecho que brinda la protección a los terceros registrales por la publicidad de los actos jurídicos que otorga el Registro, ya que se presumen sin admisión de pruebas en contrario que es de conocimientos de los sujetos, que significa *erga omnes*. (p. 60)

Como refiere Sánchez (2009) que:

Lo señalado en los Registros tiene la garantía de certeza, por lo que autoriza a los titulares las libres disposiciones de los bienes. Al tercero le brinda seguridad que el acto jurídico celebrado sobre el bien le corresponde al titular del inmueble, que señala en el Registro Público. (p.176)

Por su lado, Roca et al (2013) refiere que “son protecciones en el ámbito de contratos mas no como señalan algunos como real, asignado a ciertos casos como en el de garantía hipotecaria” (p. 22).

Como afirma Rojas (2015) que, “las presunciones que revisten a los terceros registrales es la buena fe, salvo que haya pruebas en contrario los cuales tendrían que ser demostrados en los procesos administrativos o judiciales conforme sean los casos” (p. 77).

Una condición para que se proteja es que con este no se pretenda llevar a cabo fraudes, por lo que no en todas las situaciones se puede referir de buena fe registral, debido a que puede demostrarse lo contrario a través de medios probatorios objetivos. Como indica Sánchez (2009) que:

Es presumible como verdadero lo que se haya en el Registro Público, esto ante las titularidades de los predios y en las situaciones de cancelaciones de los asientos registrales, haciendo posible que los tráficos jurídicos de los inmuebles se lleven a cabo con mayores seguridades. Esto ocurre hasta que el PJ manifieste que lo indicado en los Registro no es veraz y pueda ser corregidos para impedir los daños a terceros que cuando crean el algo que no es verdadero pueden celebrar algún acto jurídico que relacionen al

inmueble. Se debe tener en cuenta que dicha protección al tercero de buena fe por esa publicidad que brinda el registro tendrá que condicionar a que el acto celebrado sea a título oneroso, debido a que en figuras como la donación es posible que se pierda el derecho otorgado sobre el bien inmueble o mueble. (p. 243)

2.3. Definición de términos

- **Bienes**

Son entes inmateriales o materiales (cosas) que, considerando su beneficio, material o moral, constituyen el objeto del derecho subjetivo personal y real. Ejemplificando, la vida viene a ser un bien que tiene protección jurídica por medio del derecho a la vida, como puede ser un bien inmueble que viene a ser por medio del derecho de propiedad. Los bienes pueden existir de modo corpóreo o como resultado de las intelectualidades. Un bien material puede ser un libro, carro, etc., y un bien inmaterial puede ser una creación artística o literaria (Roca et al., 2013, p. 55)

- **Bienes inmuebles**

Son los bienes que no podrán trasladarse de un sitio a otro, se quedan en un lugar determinado. Es tarea del CC determinar que bienes pueden considerarse como un bien mueble o como un bien inmueble. De esta forma son bienes inmuebles los que señala el CC en su Art. 885 en su inciso 11 (Roca et al., 2013).

- **Transmisión de la propiedad**

Viene a ser la respuesta al derecho de propiedad de la persona que viene ostentado la titularidad del bien inmueble como herramienta económica establecida en la forma que la ley propone. Hace posible que se generen las riquezas por medio del circuito de bienes contenidos en los derechos de propiedad, asegurado por la regulación en materia inmobiliaria o registral en la nación peruana (Roca et al., 2013).

- **Registros públicos**

Es la herramienta por excelencia para hacer conocer las titularidades de los bienes que son pasibles de derechos de propiedad, etc. Coadyuva y permite los tráficos de bienes, acciones generadoras de riquezas, otorgando al sistema de garantías en las transacciones económicas (Roca et al., 2013).

- **Derechos reales**

Son los derechos que usan bienes inmuebles o muebles en el establecimiento de su ámbito de estudio los que llevan ciertos derechos y obligaciones contenidos en la norma sobre la materia, teniendo como cimiento el CC. (Roca et al., 2013, p. 59).

- **Prescripción adquisitiva**

Es una forma originaria para la adquisición de las titularidades de las propiedades, para que se logren se emplean el pasar del tiempo donde se tiene que actuar como dueño luego de estar posesionado en el bien, ya que no existió alguna transferencia entre el dueño del inmueble con las personas posesionaria (Roca et al., 2013, p. 59).

Añaden los autores que:

Que es un derecho que se adquiere en conformidad con las normas civiles que señala como requisito que se viva de forma pública, continua y pacífica durante el modo y el plazo que señala la normativa (Roca et al., 2013, p. 59).

- **Reivindicación de la propiedad**

Es una herramienta de tutela que hace las libres disposiciones del inmueble en calidad de dueño. En esta la persona que afirma ser propietario lo solicita para que pueda cesar la posesión de forma ilegítima de un tercero, lo que tendrá que ser examinado por un juzgador, cuando tenga que solucionar en la demanda, en la demanda se tiene que demostrar que carece de derecho que le pueda amparar al posesionario que está ocupando el inmueble (Roca et al., 2013, p. 417).

CAPITULO III

RESULTADOS Y DISCUSIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.

3.1. Resultados Jurisprudenciales

Atendiendo al tema de investigación, fue necesaria la búsqueda de jurisprudencias en distintos distritos judiciales a nivel nacional. En virtud de ello, se recolectaron casos resueltos en la Corte Suprema de Justicia de la República, así como en el Pleno Jurisdiccional Nacional y el Tribunal Constitucional.

Primer caso: En esta línea de nuestra investigación, se desarrolló de manera extensa en la Corte Suprema de Justicia de La República-Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente- como identificar al tercero de buena fe- Casación N° 2866-2013-La Libertad, de fecha veintiuno de agosto de dos mil catorce. El colegiado, en este caso, ha encontrado que una correcta interpretación de lo que se tiene que comprender con la actuación de buena fe, esto es, que la parte que adquiere desconoce del contexto real extra-tabular, conllevando así que de existir poseedores en el bien inmueble sub-litis sí logre desvirtuar la conducta con buena fe de la parte que demanda, consecuentemente, no podrá oponer la titularidad del inmueble sobre el derecho de propiedad del predio sub Litis, ya que si bien es cierto que lo ha inscrito su titularidad, no posee la buena fe.

Extendiendo, en la parte de fundamento jurídico la sala de mérito consideró de la siguiente manera:

- Que la buena fe cuando es transferido el bien inmueble tan solo se puede perder por medio de conocimientos perfectos, directos y concluyentes de alguna inexactitud en el respectivo registro; no obstante, la manera de interpretar es errada, llegando a incurrir en trasgresión del Art. 2022 del CC, ya que conforme a lo indicado con anterioridad la buena fe es la creencia fundada y racional en que la persona que vende es el titular legítimo de lo que va a transmitir, y termina derivándose de la falta de conocimiento de la persona que va adquirir del contexto real extra tabular, no se limita en a la falta de conocimiento de algo inexacto en el respectivo registro que pueda conllevar a que el acto jurídico llegue a su nulidad, ni de resolución o rescisión.
- Igualmente, se pudo evidenciar que la interpretación errada ha conllevado a la instancia de mérito a que considere que el conocer por la persona que demanda, se trata en el contexto de que existe terceros ocupando el inmueble, tal hecho se encuentra estipulado en la cláusula 5 del acto de compra-venta, con fecha 2 de noviembre del 2006, que celebraron en beneficio de Vásquez Soto Jorge Francisco e Sosa de Vásquez Irina, en el que de forma textual se indica: “la parte que vende ha declarado que la propiedad materia de esta compraventa, no presenta gravamen, y se obliga en todo caso al saneamiento y evicción de ley, no obstante deja expresado constandingo que el inmueble se halla ocupado por precarios, por su lado la parte que compra han declarado que saben esta situación”, al no configurarse ni causal de nulidad de

acto jurídico, ni de resolución o rescisión, no puede desvirtuar su actuación de buena fe.

- Consecuentemente, el colegiado ha encontrado que una correcta interpretación de lo que se tiene que comprender como una actuación de buena fe, esto es, que la parte que adquiere desconoce del contexto real extra tabular, no ocurre en la situación de la parte que entabla la demanda, por hechos establecidos por otras instancias de mérito como es que sabía de qué habían personas que poseían la propiedad materia de sub Litis, resultando relevante en la transacción de compra-venta del predio a tal grado que fue un hecho que se incorporó en la escritura pública y minuta, mencionadas por las instancias de mérito que se le otorgó en favor de los compradores señalados en la fecha indicada, el cual posteriormente llega a transferir a Juana Sosa viuda de Chía y es Juana la que termina vendiendo a favor de la actora quien tuvo la representación de Vásquez Soto José y siendo que los posesionarios del predio son la parte demandada pero que su adquisición se pudo acreditar que fue en un tiempo anterior, resultan hechos y circunstancias que adquirieren importancia en su conjunto que en las calificaciones jurídicas establecen que la buena fe no existió; de forma correlativa, la parte que demanda no podría oponer el título de propiedad sobre el derecho de propiedad sobre el predio que se encuentra en la prolongación Unión N° 1754 de la provincia y distrito de Trujillo, departamento de La Libertad, pues si bien es cierto que el título si fue inscrito, no hubo buena fe.

- Finalmente, la Sala de mérito declaró FUNDADO el recurso de casación interpuesto por R.M.R, apoderada de los demandados y reconvinientes; en consecuencia, CASARON la sentencia de vista expedida.

Segundo caso: por otra parte, la Corte Suprema de Justicia de la República-Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente-Casación N° 3905-2017, La Libertad, con fecha doce de julio de dos mil dieciocho. A fin de resolver, el colegiado precisó:

- Sobre el tema del presupuesto de «justo título» para la usucapión, es preciso señalar que éste tiene que entenderse como el contrato cuyo fin se basa en la transmisión a título singular un derecho de naturaleza real, lo que significa, éste se trata de una acción traslativa de dominio; sin embargo, este colegiado supremo indica que el Ad quem no emitió una pronunciación con su debida motivación, ya que no llego a valorar de forma adecuada el mérito de las pruebas del contrato de cesión de posesión, con el fin de que se verifique si el mismo no constituye o si constituye un Justo Título, el cual es un requisito imprescindible para que se verifique las fundabilidades de la pretensión de la usucapión que se encuentra en la demanda.
- Se comprueba que la pretensión que se halla en la demanda se encuentre circunscrito al supuesto de Prescripción Adquisitiva Ordinaria, por el que se va a adquirir un predio por prescripción, por medio de la posesión pública, continua y pacífica, como dueño, en un

tiempo de 5 años cuando exista buena fe y un justo título, en conformidad con lo establecido en el Art. 950 del CC. En este caso, respecto al requisito de Justo Título, que la norma civil requiere antes glosada, es conveniente indicar que éste tiene que entenderse como el acto jurídico que tiene como fin la transmisión a título singular el derecho real, lo que significa, éste se trata de un acto jurídico traslativa de dominio.

- En esa línea de ideas, este Colegiado Supremo precisa que el Ad quem no emitió una pronunciación debidamente motivada, donde halla valorado de forma adecuada los méritos probatorios del acto jurídico de cesión de posesión mencionado, con el fin de que se verifique si el contrato no constituye o si constituye un Justo Título, un requisito imprescindible para que se verifique las fundabilidades de las pretensiones de la prescripción adquisitiva de dominio hallada en la demanda. Por consiguiente, se pudo constatar que la decisión comunicada por la Sala Superior ha incurrido en la infracción legal de los Arts. 122 y 197 del CPC.
- Por último, ha declarado FUNDADA el recurso en virtud de la causal procesal descrita con anterioridad; consecuentemente, Nula la sentencia de vista que resulta ser materia del recurso, careciendo de objeto pronunciarse sobre las infracciones normativas sustantivas alegas en el recurso.

En las dos situaciones el colegiado ha resuelto FUNDADA la demanda, tanto al caso del tercero de buena fe, como al caso de la prescripción adquisitiva de dominio peticionada.

En el primer caso señalado, el colegiado considera que existe una interpretación errónea respecto a la buena fe en la transferencia de la propiedad inmueble, la cual incurre en infracción del artículo 2022 del Código Civil; en virtud de que, la Buena Fe es una creencia fundada y racional en que la parte que vende tiene la titularidad legítima de lo que va a transmitir. Por ende, los casos que llegan a casación son resueltos conforme a las leyes; en ese sentido los jueces de casación tienen la tarea de custodiar las normas, que los juzgadores que tienen que impartir justicia de los asuntos concretos custodien los derechos objetivos en la resolución de las Litis, cuando hablamos del respeto de los derechos objetivos no estamos limitándonos a una referencia a la norma, sino al cuerpo legal en un Estado Constitucional de Derecho, más aún, al derecho mismo, sobre el tema expresa Luis Vigo: “No es posible prescindir del derecho que continua luego de la ley, ya que de lo contrario asumiremos el riesgo de poseer visiones no completas o irreales del mismo”.

Continuado, en el segundo caso, el colegiado fundamentó que en el fallo de primera instancia se “señala de modo expreso que la posesión de un bien submateria lo ostenta la parte que demanda por un tiempo de 5 años continuos sin interrupción en mérito a la posesión que se le transfirió por su antecesor posesionario por medio de la Cesión de la Posesión.

Es cierto que en materia de casación no le compete a esta Sala Suprema para el análisis de las conclusiones respecto a las valoraciones de las pruebas examinadas en instancia; no obstante, es posible el control casatorio cuando se trate de infracciones al reglamento que regula las actividades probatorias y, por ende, el debido proceso. Por consiguiente, este Colegiado pudo advertir que el Ad quem no emitió una pronunciación debidamente motivada, valorando de forma adecuada el mérito de las pruebas mencionadas en el contrato de cesión de posesión, para que se verifique las fundabilidades de las pretensiones de usucapión que se halla en la demanda.

En este orden de ideas, los casos descritos (primero y segundo) son diferentes. En el primer caso, se resolvió referente a cómo identificar al tercero de buena fe, en cambio en el segundo caso, se resolvió el justo título para la prescripción adquisitiva de dominio. No obstante, hemos comparado; en razón de que, en la primera situación la Sala de mérito pudo apreciar que los hechos si han configurado los supuestos de hecho que se halla en la ley en el Art. 2022, 1er párrafo del CC. Y, en el 2do caso, la decisión ha sido sustentada basándose en el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Art. 950 del CC para que pueda operar la usucapión solicitada. En los 2 contextos, la decisión del colegiado fue sustentada de modo adecuado basándose en la normativa jurídica. También, ese resultado y operatividad judicial terminan siendo un foco de atención de la doctrina privilegiada en la actualidad, no únicamente por sus complejidades y dimensiones son además por su relevancia con aportes teóricos para comprender la normativa jurídica en su faz dinámica.

Ahora bien, la postura que he tomado de acuerdo a mi investigación es lo resuelto por el colegiado del primer caso, respecto al tercero de buena fe; ya que, la buena fe cuando se transfiere un predio tan solo es posible que se pierda por medio de un conocimiento directo, concluyente y perfecto de algo inexacto en el respectivo registro. Igualmente, la buena fe pretende conservar algo de moral en los vínculos económicos y sociales; en el caso contrario, los Registros podrían emplearse de forma disfuncional para que se consuman los engaños y fraudes. No se tiene que olvidar la funcionalidad registral, que es entendida como una herramienta técnica coadyuvante para conseguir la publicidad, transparencia y legalidad en las contrataciones sobre propiedades.

Tercer caso: De manera similar, pero con un resultado diferente, se tiene en la Corte Suprema de Justicia de la República-Sala Civil Transitoria-Tercero registral de buena fe debe verificar la posesión del inmueble – Casación 3187-2013 Cajamarca, de fecha veintidós de octubre de dos mil catorce. Este colegiado a fin de resolver esta controversia consideró algunas precisiones con la cual ha sustentado su decisión:

- Primeramente, en virtud de la relevancia que implica la compra-venta de una propiedad y hallándose al uso de modo general tolerados en esta clase de negociaciones, las diligencias ordinarias mínimas imponen a los compradores el deber de que verifiquen el estado en que se encuentra en la actualidad el bien que va adquirir y centralmente quién(es) detentan la posesión de la misas, pues aplicando lo que ha establecido el Art. 912 del CC a la personas

- posesionaria de un bien se le presume dueño a menos que se pruebe lo contrario.
- En esa línea de ideas, la Corte por medio de este pronunciamiento ha rescatado la gran relevancia que contiene la posesión del inmueble materia de conflicto para establecer si es que hay buena fe o mala fe por parte de un tercero registral.
 - Sin embargo, pese a que compartamos los fundamentos del fallo, hay peligro en la determinación como «deber general de diligencia» correspondiente al tercero registral la comprobación de la persona que ejerce el acto posesorio del predio, ya que no se puede presumir que cada vez que esto no suceda estemos ante un adquirente que emplea la mala fe, lo que tendrá que analizarse caso por caso.
 - Por ende, los principios del registro señalados, así como el derecho de propiedad del Art. 923 del CC, que alega la parte que recurre sobre la propiedad submateria se pudo desvirtuar, ya que, si se considera que en razón de la relevancia que hace suponer la compra-venta de una propiedad y encontrándose a los usos generalmente consentidos en esta clase de negociaciones, las diligencias ordinarias mínimas imponen a los compradores el deber de que verifiquen el estado en que se encuentra en la actualidad el bien que va adquirir y centralmente quién(es) detentan la posesión de la misas, pues aplicando lo que ha establecido el Art. 912 del CC a la personas posesionaria de un bien se le presume dueño a menos que se pruebe lo contrario.

- Por último, cuando no se configure las causales que se denunciaron este recurso de casación ha resultado INFUNDADO, teniéndose que proceder en conformidad a lo estipulado en el Art. 397 del CPC.

Cuarto caso: Asimismo en el Expediente 00018-2015-PI/TC-SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL-Caso del Tercero de Buena Fe, de fecha cinco de marzo del dos mil veinte. Este Tribunal considera que:

- Unas interpretaciones armónicas del derecho de propiedad y del principio de seguridad jurídica lleva a mantener que en los contextos en los que de forma fehaciente el dueño haya sufrido un hecho de falsificación documentaria y/o suplantación de identificación, para que se configure la buena fe de un tercero, va ser imprescindible que se haya realizado un comportamiento prudente y diligente desde que se celebró el acto jurídico hasta que se haya inscrito dicho acto, también la observancia, está claro, de los mismos requisitos que exige el Art. 2014 del CC, en las condiciones en que se fue modificado por la Ley N° 30313, a modo de ejemplo, la diligente revisión de los títulos registrados y asientos registrales.
- Por ende, las extremidades cuestionadas del Art, 5 y de la 1ra disposición complementaria modificatoria de la Ley N° 30313 son de orden Constitucional en tanto se tome en cuenta que para que la buena fe de un tercero sea configurada se requiere que el tercero haya podido desplegar un comportamiento prudente y diligente, en la totalidad de

fases, también del cumplimiento pleno de requisitos estipulados en el Art, 2014 del CC, modificado por la Ley N° 30313.

- No obstante, se tiene que considerar, primeramente, que no de modo necesario el inmueble sobre el cual el tercero con buena fe va a adquirir el predio, conforme a la interpretación anterior, constituye en la totalidad de casos la vivienda del antiguo dueño víctima del acto delictivo de suplantación de identidad y/o falsificación.
- Por último, el TC, con la autoridad conferida por la Carta Magna peruana, ha resuelto declarando INFUNDADA la demanda.

Como vemos, en ambos casos la decisión fue INFUNDADA; en el primer caso se precisa que, el mejor derecho de propiedad no está prevista textualmente en nuestro ordenamiento jurídico, por ende, al no hallarse estipulada la acción, no posee el carácter de persecutorio, donde no puede existir 2 derechos de propiedad respecto a una misma propiedad; debido a que, únicamente el dueño puede usar todas las atribuciones y servirse de las acciones que la norma establece donde excluye de su ámbito a todos los demás.

Prosiguiendo, en el 2do caso se planteó una demanda de Inconstitucionalidad frente al Art. 5 y la 1ra Disposición Complementaria y modificatoria de la Ley N° 30313 debido a que por medio de la aplicación de las disposiciones que se impugnaron quedarían legitimadas las actuaciones ilícitas de las mafias en el tema inmobiliario, en los supuestos de suplantación de identidad y/o falsificación de documentos, en beneficio del

tercero de buena fe y en menoscabo de los dueños originarios. De igual forma este tribunal ya explicó en la sentencia que la regulación estipulada en las disposiciones en cuestión tan solo pretende determinar bajo qué condición(es) el tercero de buena fe va adquirir un inmueble en tierra peruana, en los supuestos en los cuales el dueño originario sufrió una suplantación de identidad y/o falsificación de documentos, lo que no llega a significar que a la persona se le priva de forma absoluta su seguridad jurídica a las tenencias de predios en menoscabo de este derecho constitucional.

Por último, encontramos de manera contradictoria a nuestra postura en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil- donde participaron las Cortes de Justicia de Amazonas, Ancash, entre otros-en el proceso de mejor derecho de propiedad, de fecha veintiocho y veintinueve de abril del dos mil veintidós. Donde se hacen la interrogante de: ¿Quién tiene el mejor derecho de propiedad, ¿quién inscribió su derecho en los registros públicos y no posee el inmueble o el que posee el inmueble y no inscribió su derecho en los registros públicos?, en dicho pleno se sustentaron dos ponencias, siendo la primera la ganadora; adicional a ellas el Pleno dio a conocer algunas precisiones con la cual han sustentado la decisión:

- Para saber cuál prima como mejor derecho de propiedad, lo que correspondió hacer, en principio, fue comparar el título que alega la parte demandante con el título que alega la parte demandada. Esta comparación, se tiene que realizar considerando múltiples elementos como: ejemplificando: la posesión, el registro, documentación de fecha verdadera, etc., que significa, la exigibilidad, a la totalidad de

elementos conforme al Art. 1135 del CC; Art, 1135 del Proyecto de la reforma del CC y, sobre todo, de una jurisprudencia sólida].

- La comparación referida, no tiene que limitarse a la comparación únicamente si los títulos [si es que el título ha llegado o no a los Registros; si es que el título es un documento privado y/o público, si la documentación privada posee fecha cierta o no, si se basa tan solo en la legalización de las firmas y/o certificaciones de las fechas], pues esta limitada comparación, podría conllevar a que se adopten decisiones injustas e ilegales, diferentes a las reglas estipuladas en el Art. 1135 del CC y, de una jurisprudencia sólida; contexto, que el derecho y los que acceden a la justicia, per se, increpan. Para comparar los títulos, se tiene que ir acompañado de principalmente el elemento de posesión y, más de la buena fe que el mencionado artículo demanda al título que llegó al Registro.

En ese sentido, la primera ponencia de hecho ganadora en el Pleno sostuvo que, debería haber preferencia a la persona que ha comprado de forma primera [de preferencia con documentación de fecha cierta] y, está poseyendo, aun en la situación de no haber hecho la inscripción a los registros Públicos, ya que en nuestra nación posee carácter declarativo (Art. 949 del CC).

Mientras que la segunda ponencia, con la cual compartimos nuestra postura sostuvo que, se tiene que preferir al segundo comprador, no cuenta con la posesión, pero si ha inscrito su derecho en los Registros Públicos, ya que no existe ley que tenga como exigencia que para la compra de una

propiedad se deba comprobar el estado de esta, siempre que basta realizar la compra con informaciones proporcionadas por los Registros: Buena fe subjetiva (creencia). Artículos 1135, 2014 y 2022 del Código Civil.

Continuando con la primera ponencia, ésta fundamentó que: el Principio de buena fe está contenida en los Arts. 1135 y 1136 del CC con razón de la doble venta de un bien mueble o inmueble, de modo respectivo. Se tiene que entender que asimismo es exigida por el Art. 2022 del CC que ha regulado la oponibilidad del derecho real sobre el inmueble, ya que el derecho no puede dar preferencia a un sujeto que llegó al Registro sin la actuación con buena fe.

Sobre el tema, se puede llegar a la conclusión que la segunda persona que compra, tendrá la preferencia únicamente si su actuación fue con buena fe [buena fe de comportamiento y/o buena fe objetiva], al realizar el acto jurídico de compra venta y la inscripción de su título, caso contrario, se tendrá que preferir al primera persona compradora, que está poseyendo la posesión del bien inmueble y, también, posee un contrato de compra-venta en documento de carácter privado [Arts. 1135 y 949 del CC].

En ese sentido, el TC está ubicada en la STC 0018 – 2015 –PJ/TC, el cual advierte que para que un individuo tenga la protección del RRPP. Tendría que haber participado de forma precavida e investigando antes de comprar.

Ahora bien, la segunda ponencia fundamentó que: El Art. 2014 del CC ha consagrado el Principio de la fe pública registral, el que, para que se configure, demanda que concurra de modo copulativo ciertos requisitos

determinados en la norma. Dicho principio pretende la protección del tercero que luego adquirió de buena fe un derecho de quien por último no tendría la capacidad para brindarlo, lo que significa que busca las seguridades en los trámites inmobiliarios, y que involucra ciertas veces sacrificios en las seguridades del derecho.

Resumiendo, la persona que compra en segunda vez tendrá la preferencia ante la primera persona compradora, ya que pudo inscribir su derecho teniendo la buena fe (subjetiva) [1er orden de prelación; Art. 1135 del Código Civil] y, por ende, es protegido por los RRPP y el Derecho [siendo un tercero registral; Art. 2014 del Código Civil].

Igualmente, el 2do comprador tendrá la preferencia ante el primero, ya que previo a la compra realizó un estudio de título y, los RRPP dieron fe, que el vendedor figuraba como dueño [buena fe de creencia y/o buena fe subjetiva].

Asimismo, el 2do comprador tendrá preferencia ante el primero, ya que la buena fe es presumible y debido a que el 1er comprador no prueba que este, sabía de las inexactitudes del registro.

Por ende, el 2do que compra tiene preferencia ante el primero, ya que no hay norma alguna que este exigiendo que un sujeto tenga que llevar a cabo la verificación de un predio previo a la compra [es muy factible que se compre algún bien por internet].

3.2. Resultados doctrinarios.

3.2.1. Naturaleza de la prescripción adquisitiva

Conforme con una doctrina de Portugal la posesión del derecho de propiedad o algunos otros derechos reales de disfrute, conservando durante un tiempo establecido, brinda al dueño la facultad, a menos que algo contrario sea especificado, a que adquiera el derecho que corresponde a la práctica de su actuar.

Desde una óptica de los modos de adquisición del derecho real, la prescripción adquisitiva, es, por ende, un modo de adquisición originario, ya que el prescribiente va a adquirir su derecho, no por motivo del derecho del dueño anterior, si no a pesar de éste. Conforme a este concepto, la prescripción adquisitiva es una consecuencia de la posesión, pero una consecuencia muy factible, no necesaria, ya que puede suceder un acto posesorio sin la prescripción adquisitiva (Soares et al., 2017, p. 111).

Por su lado, Varsi (2019) señala que, “el rol ortodoxo de la posesión es el de móvil que maneja a la prescripción adquisitiva; que no va suceder sin la existencia de la posesión continua y previa en el tiempo que la ley ha señalado” (p. 48).

Para Álvarez (1986) se puede definir a la usucapión:

Como la investidura formal por medio de la cual la posesión va transformarse en propiedad. Es así como, es algo más que un medio probatorio para la propiedad o una mera herramienta que servirá de protección del tráfico, es la propia identidad propietaria como investidura formal relacionada a la posesión. (p. 143)

Por consiguiente, la usucapión queda justificada como una herramienta probatoria absoluta de la propiedad que pretende finalizar los Litis que no cesan sobre el dominio de una propiedad, frente las dificultades de las pruebas diabólicas, esto es, que se acrediten las condiciones de dueño del transmitente y así hasta la infinidad, o sea, hasta el mismo origen del derecho.

Igualmente, Albaladejo (2002) indica que:

La usucapión ha planteado el dilema de las múltiples titularidades sobre los derechos que tienen que ser definidos en un vínculo jurídico definitivo e incontrovertible, tanto para que permita resultados importantes que incidan en un ordenamiento social que posibilite el desarrollo de la economía. Este vínculo jurídico, se tiene que entender como el caso en que se encuentren varios sujetos entre sí, estipulada de forma orgánica por el derecho, y parte de un principio básico determinado. (p. 437)

Por otra parte, Gonzales (2010) manifiesta que:

La prescripción adquisitiva es solución de seguridades jurídicas, por la que se cierran o cancelan los debates por la propiedad. Lo que significa, cuando se llega en una parte temporal, ya no tiene relevancia la génesis de la propiedad ni la legalidad y validez de los actos que siguieron de la transferencia, ni las capacidades de las personas otorgantes o las formalidades de los títulos. Todo este asunto es reemplazado con una herramienta dogmática y absoluta de prueba de las propiedades. (p. 22)

Sobre el tema, la sentencia del Segundo Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia se enfoca de forma clara: en suma, la prescripción adquisitiva, es la institución por la que el poseionario logra adquirir el derecho real que corresponde a su vínculo con la cosa (usufructo, propiedad), ya que ha continuado como poseedor en el tiempo que la ley ha estipulado. Sirve, también, a las seguridades jurídicas del derecho y sin esta nadie podría estar cubierto de pretensiones extinguidas o sin fundamento, lo que se advierte que debe fijarse límites a la pretensión jurídica envejecida.

En ese sentido, un modo originario para la adquisición de la propiedad del predio es la usucapión, que el CC de Perú ha definido en el Art. 950, del siguiente modo: la propiedad predial es adquirida por usucapión por medio de la posesión pública, pacífica y continúa como dueño en un tiempo de 10 años. Se puede adquirir en 5 años cuando median la buena fe y el justo título; la prescripción de dominio presenta 2 funciones: ser una vía para la adquisición del derecho de propiedad y también ser una vía de prueba de la propiedad.

Por consiguiente, la usucapión puede ser definida como aquel modo de adquisición originario de la propiedad por medio de la posesión de un inmueble por un tiempo establecido sumado a otros requisitos (posesión pública, pacífica y continua y como dueño) (Coca, 2020).

3.2.1.1. Requisitos

- a. Continua,** ocurre en el tiempo sin lagunas ni intermitencias. No se requiere, empero, que la persona poseedora haya tenido contacto con

el inmueble de modo permanente y es suficiente que su comportamiento haya sido como la de un propietario diligente y cuidadoso, que lleva a cabo sobre el inmueble múltiples actos de goce conforme con su naturaleza particular (Arias, 2011, p. 282).

Por ende, tiene un carácter *relativo* y no tiene que ser de forma necesaria seguida, ya que basta que se pruebe la práctica de alguna de las atribuciones del predio (uso y disfrute) en un tiempo de inicio y otro de posterior donde se presume la posesión en la temporalidad intermedia.

- b. Pacífica**, la posesión se da de forma pacificada “a pesar de que se pueda ejercer su defensa por medio de la fuerza. De lo que se trata es que el contexto mantenido de modo violento no posea valor (mientras la violencia tenga duración) para el que agrede la posesión de otro, se debe advertir que si la posesión es de forma pacífica para la persona que ejerce la defensa con la fuerza la posesión que otra persona quiere quitarle” (Arias, 2011, p. 283).

Por ende, dicha posesión con paz, al cual refiere este requisito es de carácter *relativo* debido a que se reputa pacífica, inclusive en las situaciones que el posesionario pueda recurrir a la “defensa de posesión” debido a que la norma lo está tutelando

- c. Pública**, la persona poseedora no debe tener temor de que su posesión sea sabida, tendrá que actuar de modo natural conforme lo haría con un derecho legal. No va a adquirir el derecho quien de

forma escondida se adentra en una propiedad y se mantiene escondido en una de las habitaciones de la propiedad con el ánimo de que el dueño no pueda descubrirlo (Bullard, 1987, p. 77)

Por ende, la posesión de forma pública implica que la práctica de alguna de sus atribuciones del derecho de propiedad (usar y disfrutar) lo puedan advertir los moradores cercanos a la propiedad o los que transiten por su alrededor.

- d. Como propietario,** son excluidos por consiguiente las personas poseedoras que tengan el goce de la denominada posesión inmediata como lo son: usufructuarios, arrendatarios, anticresistas, comodatarios, depositarios y retenedores (Arias, 2011, p. 283). Como resultado se puede aser que para que la persona poseedora llegue adquirir por usucapión no únicamente ejercerá con una de las atribuciones del inmueble, sino que tendrá que comportarse como si tuviera todos los atributos (Bullard, 1987, p. 77).

Por ende, la posesión como dueño implica que la persona que tiene la posesión logre ejercer las atribuciones del derecho de propiedad (usar y disfrutar) y también se pueda comportar como si él fuera el propietario real (*animus domini*) quedarán excluidos las personas que tengan posesión debido a un título que haya otorgado por el propietario del mismo.

3.2.1.2. La prescripción adquisitiva de dominio corta o de buena fe

La prescripción adquisitiva de dominio corta o de cinco años requiere de justo título y de buena fe.

Toda vez que nos refiramos al justo título, la persona que transmite el bien puede tener el *disfrute y uso* sobre el inmueble, pero de ningún modo la *disposición*. Por ende, puede poseer cualquier otro derecho real respecto al bien (habitación y uso, superficie, usufructo, servidumbre, entre otros.) (Coca, 2020).

El justo título existe inclusive en ciertos casos en los que los contratos pactados puedan adolecer de anulabilidad (nulidad relativa).

Para la adquisición de un bien por usucapión corta o de 5 años es necesario tener la buena fe objetiva (comportamiento) como la fe subjetiva (creencia) ya que la persona que va a adquirir cree que recibe el bien, de quien posee el poderío de disponer para transmitirlo, basándose en el justo título empleado para celebrar el acto jurídico (Coca, 2020).

El justo título es producto de la creencia de que se está adquiriendo que la persona que posee de forma verdadera el poder para disponer la transferencia del bien.

3.2.2. Publicidad registral

Es definido como el sistema que divulga que busca que ciertas situaciones sean cognoscibles para la tutela de derechos y las seguridades del tráfico. La publicidad referida es una prestación que realiza el Estado,

ya que viene a ser un servicio público que lo ejerce en interés de los ciudadanos (Gonzales, 2016, p. 29).

La finalidad de la publicidad es mantener un valor esencial para el ordenamiento jurídico, un valor de “seguridad”, por lo que se debe establecer que no se degrada para proteger los intereses privados, sino que se pone en peligro el interés público porque ayuda a fortalecer e implementar la paz social y los más altos valores de orden y justicia (Moisset, 2015, p. 53).

Es importante señalar que el objeto principal del registro es brindar un conocimiento general de lo inscrito (posibilidad de conocer), lo cual es un principio del Sistema Registral Peruano denominado principio de Publicidad Registral, según el cual se presume lo contrario sin admitir prueba, que toda persona conoce el contenido de la inscripción, este principio lo encontramos regulado en el artículo 2012 del Código Civil (Sunarp, 2010, p. 44).

Igualmente, por consecuencias de la publicidad material los contenidos de los asientos de registro se tienen que presumir ciertos, lo que en nuestro ordenamiento está estipulado en el Principio de Legitimación. El principio mencionado busca la tutela al titular registral, llegando a consagrar que al titular no se le va a poder privar de sus derechos sin su consentimiento. Asimismo, por las publicidades jurídicas, aun cuando el asiento de inscripción dañe a algo inexacto (toda vez que la inexactitud no figure en los RR.PP.), los derechos de los terceros adquirientes serán protegidos aplicándose el Principio de Buena fe registral; y esto, ya que en razón de

este Principio a ninguna persona titular registral se le puede privar de su derecho por motivos que no ha conocido o no pudo haber conocido (es sacrificado la seguridad jurídica por la seguridad del tráfico) (Luna, 2014, p. 78).

Al respecto, la Corte Suprema, en su jurisprudencia establece que se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona conoce el contenido de la inscripción. En este sentido, no estaría protegido un alegato de buena fe si el que afirma desconociera la actividad inscrita en el registro público.

3.2.3. El principio de fe pública registral en el derecho comparado

Sobre el tema, el tratadista de Argentina, Pérez Lasala, el principio de fe pública registral es una expresión de legitimación y exactitud, que tienen los registros. Conforme a la fe mencionada los registros se reputan siempre exactos en los contenidos de sus asientos, y consecuentemente se le brinda protección con carácter de absoluto en su adquisición (Blanco, 2015, p. 21).

Es relevante indicar que, en el país de Guatemala el principio de fe pública registral brinda protección al tercero adquirente que por confiar en las exactitudes de lo que contiene los registros, depositando su confianza en la persona que le va a transmitir y en su legitimación para que el bien sea transmitido (Blanco, 2015, p. 21).

El principio referido se encuentra estipulado en el Art. 1744 del CC de Ecuador y encuentra su justificación porque resulta necesario la protección

de la seguridad jurídica del acto jurídico basándose en los asientos de inscripción que se hallan en el Registro (Gonzales, 2014, p. 57).

Pero, es preciso referir que, en el país ecuatoriano, sobre la protección que otorga es tan sólo a los terceros de buena fe que llegan adquirir a título oneroso (tienen que ser concomitantes) por otra parte, se presume la buena fe del tercero, que quiere decir que quien lo vaya a negar, se verá obligado a probar (Gonzales, 2014, p. 58).

En la nación cubana este principio tiene una relación estrecha con el principio de legitimación y se llega a materializar por medio de las expediciones de certificados, por el cual se dan a saber, cuando los interesados lo requieran, los hechos jurídicos concretos de los sujetos relacionados con los actos o hechos publicados. Las documentaciones expedidas por el Registro pueden presumirse como verdaderos de modo íntegro, ya que son emitidas por los trabajadores del Estado que fueron dotados de fe pública, los cuales tienen el encargo de brindar protección a los intereses del pueblo en general y del gobierno socialista (Sanchez, 2015, p. 70)

En la doctrina de España se asiente que el único modo de que haya seguridad jurídica completa en el tema de registro, se encuentra en la “protección de los tráficos inmobiliarios”, que viene a constituir las máximas expresiones del Principio de Seguridad Jurídica, al que en la nación española se le ha designado con el nombre enigmático de “el tercero hipotecario”, y que se encuentra contenido en el pensamiento de que, el

tercero adquirente de buena fe y a título oneroso que, basándose en la confianza sobre lo que publica el registro, se mantiene en su adquisición, a pesar de que la persona que va a transmitir no sea el propietario verdadero. Este pensamiento puede subsumirse en la expresión “la persona mejor en el derecho sea el primero en los Registros”. Si este principio referido lograra tener eficacia, las confianzas en los registros serían altísimas, y es precisamente las confianzas plenas, las que producen las consecuencias económicas y que ha convertido a los RR.PP. en el motor de desarrollo (Castellano, 2015, p. 8).

Por ende, en el derecho comparado se comprende al principio de fe pública registral como una expresión del principio de legitimación, que significan los contenidos del asiento se presume verdadero y va a producir efectos siempre que no se rectifique o sea declarada su invalidez. Por ello, el adquirente de un bien por buena fe, a título oneroso y lo llegue a inscribir basándose en las informaciones registrales presumidas como correctas o exactas. Tendrá la protección en el caso de que esas informaciones sean inexactas por alguna causa extra registral que le resulte ajeno y de un conocimiento complicado.

3.2.4. El principio de fe pública registral en el derecho nacional

De acuerdo con el artículo 2014 del Código Civil peruano:

El tercero de buena fe que adquiere a título oneroso cierto derecho de la persona que aparezca en los registros con el poder para otorgar, conserva su adquisición luego de que haya inscrito su derecho, a

pesar de que luego pueda ser anulado, cancelado, rescindido o resuelto el del otorgante por motivos de causas que no consten en el asiento registral y títulos archivados que brindan el sustento.

Se puede presumir la buena fe del tercero toda vez que no se llegue a probar que sabía de las inexactitudes de los registros.

Este principio referido, en el Perú, es un principio relevante del sistema registral, porque posibilita las protecciones de los terceros de buena fe que confiando en las informaciones proporcionadas por el registro celebra un acto jurídico a título oneroso y logra inscribir su derecho, a pesar de que luego pueda anularse, rescindir o resolverse el título de la persona que le transfirió (Rimascca, 2015, p. 70).

El Principio de fe pública registral encuentra su justificación en: brindar la protección a la seguridad jurídica del contrato basándose en el asiento inscrito, siempre que brinda garantía de seguridad en el ámbito jurídico pleno al que, con la fe emanada de los registros, llega adquirir a título oneroso y llega inscribir su derecho y logra reunir los requisitos del Art. 2014 del CC (Rimascca, 2015, p. 70).

Por ende, se define este principio como el que busca la protección al tercero de buena fe que llega adquirir un derecho basándose en las informaciones proporcionadas por los registros y llegó a inscribir, a pesar de que la persona que transfiere no posee el título o este título llega anularse, se rescinde o se resuelve en mérito de causas que no constan en los registros (Huerta, 2013, p. 48).

El requisito de la buena fe demanda que no se haya sabido el contexto real extra registral, ejemplificando: en caso de haber un proceso judicial de nulidad de compra-venta con inscripción y se llega acreditar que el adquirente si llegó a tener conocimiento de dicho proceso, no se le va poder reconocer como un tercero registral, que significa que, en este caso el adquirente no tendrá la protección del principio referido en el sistema registral de Perú y lo mismo ocurrirá en los demás sistemas de registro en los que de igual forma se haya consagrado el principio mencionado (Torres, 2007).

En resumen, de las doctrinas comparadas y nacionales es posible colegir que el principio referido es una expresión del Principio de legitimación, que significa, que el contenido del asiento se va a presumir verdadero y va producir sus efectos toda vez que no haya rectificación o sea declarada su invalidez. Por ende, el individuo que llegue adquirir algún bien con buena fe, a título oneroso y llegue a inscribir basándose en las informaciones registrales que se presumen como correctas o exactas, tendrá que ser visto con la protección, a pesar de que la persona que transfiere no cuente con el título o el título se anule, rescinda o resuelva en mérito de motivos que no constan en los registros.

La normativa señalada en el Art. 2014 del CC indica que la protección al tercero adquirente toda vez que lleguen a cumplir estos requisitos: a) es un tercero adquirente de un derecho real; b) ser un tercero adquirente de buena fe (desconoce las inexactitudes del registro); c) ser un tercero adquirente a título oneroso; d) ser un tercero adquirente de derecho de personas que en

los registros aparece con poder para transmitir; y e) inscripción de los derechos del adquirente (Morales, 2011).

3.2.5. Requisitos

- a) **Ser un tercero adquirente de derechos reales:** que reciba un bien en propiedad sobre el cual el tercero que lo adquiriera llegue a pensar que de forma legítima puede disponer, disfrutar, usar y reivindicar.
- b) **Ser un adquirente de buena fe (desconocimiento de la inexactitud registral):** por este requisito es exigida la buena fe en la parte negativa, la que viene a ser que se desconoce de que exista algo inexacto en el registro, que significa, ignorar o desconocer de que existe inexactitud en el registro que ocurren en las discrepancias de la realidad registral con la extra registral (Rimascca, 2015, p. 72). Conforme con la Ley N° 30313 en la actualidad la buena fe de tercero se refiere no únicamente a las informaciones de las partidas sino además de los títulos registrados (Arata, 2017).
- c) **Ser un adquirente a título oneroso:** que se adquiriera la titularidad de un bien tras haberse transferido una cantidad dineraria por la adquisición.
- d) **Ser un adquirente de derechos de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlos:** de las historias registrales, el individuo que haya actuado como transferente o disponente del derecho que figura como legítimo, este viene a ser un presupuesto, no podrá existir tercero registral si este no le ha

adquirido a la persona que según el registro figuraba como el dueño del inmueble (Arata, 2017).

El requisito referido tiene vínculo con la buena fe debido a que el posible comprador logra percatarse de que en los registros el sujeto que le ha ofrecido en propiedad un bien realmente no tiene la facultad para transmitir y a pesar de ello llega adquirirlo, eso va a generar mala fe del adquirente por ende no pasará a convertirse en tercero registral ni tendrá la protección del principio de buena fe pública registral.

- e) **Inscripción del derecho del adquirente:** se brinda protección al adquirente con este requisito ya que cuando llega a inscribir su derecho en los registros, tras reunir la totalidad de requisitos exigidos para que se pueda inscribir. De este modo nace el tercero de buena fe registral con protección del registro, a pesar de que luego pueda anularse o resolverse el derecho de la persona que otorga (Rimascca, 2015, p. 73).

3.2.6. El derecho de propiedad y la seguridad jurídica

Sobre este tema, el Tribunal ha considerado que una interpretación en armonía del derecho de propiedad y del principio de seguridad jurídica lleva a sustentar que en los contextos en los que de forma fehaciente el dueño haya sufrido una suplantación de identidad y/o falsificación de documento, para que la buena fe del tercero se configure se requiere que se haya desarrollado un comportamiento prudente y diligente desde que se celebró el acto jurídico hasta su inscripción de este, además de las observancias,

claro está, de los mismos requisitos que exige el Art. 2014 del CC, en los términos que en los que sufrió modificatoria por la Ley N° 30313, ejemplificando las escrupulosas revisiones del asiento registral y de los títulos que se archivaron. Este último conforma un elemento que encuentra su justificación por las naturalezas de las cosas, en lo antes explicado, para que la buena fe del tercero se configure conforme al Art. 2014 del CC, con modificatoria conforme a la normativa citada con anterioridad.

De este modo, tan solo se puede considerar que la buena fe del tercero llega a con figurarse, en estos supuestos, toda vez que las apariencias de las titularidades sean tal que, de modo razonable, no haya la posibilidad para el común de los sujetos las identificaciones de inexactitudes de los registros por producto de suplantación de identidad y falsificación de documentos.

Como se puede observar, en la doctrina de Perú, existen autores que trataron el tema y ven bien el tema del tercero registral de buena fe, así el autor Francisco Avendaño Arana, que pudo abordar el problema entre la usucapión y la fe pública registral expresando que la fe pública registral tendría que extenderse al tercero registral inclusive contra el adquirente por prescripción, aunque esto involucre el sacrificio del adquirente por prescripción. Por otra parte, de modo contradictorio, para el autor Cesar Solís Macedo, asiente que la usucapión llega a operar por el transcurso temporal y cuando se cumple con los requisitos del Art. 950. De modo similar, el jurista reconocido Gunther Conzales Barrón, en su obra: “los fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio”, expresa que la

usucapión siempre tiene que priorizarse frente a las adquisiciones de los aparentes terceros registrales (Avendaño, 2015).

3.3. Resultados normativos

3.3.1. Derecho Interno

3.3.1.1. En el Código Civil de 1852.

Este Código Civil fue el primero en la tierra peruana y tuvo una vigencia larga, llegando a traspasar 80 años de duración, diferenciándose con el CC de Santa Cruz que también había regulado los actos entre personas, pero que tan solo tuvo una vigencia de 2 años (1836-1838).

El CC del año 1852, que refería a la forma de adquirir el dominio por usucapión, normaba que esta era una forma civil para que una propiedad sea adquirida de un bien ajeno, o de librarse de una obligación, por medio del pasar de los años en un tiempo establecido, tendiendo 2 denominaciones: 1. Prescripción de dominio y 2. Prescripción de acción.

Este CC había estipulado que, si el dueño contra el cual se estuviese prescribiendo haya estado presente en un tiempo y ausente en parte en otro, se disminuirá la mitad del tiempo que estuvo ausente y serían contados los otros años, obedeciendo lo estipulado respecto a la prescripción entre presentes. El poseedor de una cosa durante 40 años no tenía la obligación de presentar algún título, ni a detallar si tuvo buena fe. Para las prescripciones de bienes muebles, se podía presumir que el posesionario tenía justo título, si no había pruebas contrarias.

3.3.1.2. En el Código Civil de 1936

Nuestro Código peruano del año 1936, en su Libro IV Derechos Reales, en su sección tercer, título II respecto a la propiedad, Art. 871, estipula que van a adquirir la propiedad por usucapión quienes tuvieron la posesión como dueños de forma continua por 10 años, con buena fe y justo título, o con 30 años sin los 2 requisitos señalados.

Quedando restringido que no se puede adquirir por usucapión los bienes de alguna sociedad por parte de los socios; tampoco los bienes retenidos, depositados, en arriendo o dados en mandato o en administración, por las personas que detuvieron los bienes por estas formas. El Estado o la persona jurídica de derecho público interno, podían adquirir con la prescripción los predios de los que hayan tenido la posesión en condominio durante veinte años, que se contaba desde el fallecimiento del condómino.

Por otra parte, sobre el tercero registral, fue establecido en el Art. 1052 que los contratos o actos que se otorguen o ejecuten por las personas que aparezcan en el registro con derecho para realizarlo, luego de haberse inscrito, no podrán invalidarse en cuanto aquellos que con esta hubiesen celebrado acto jurídico por título oneroso, a pesar de que se pueda anular el derecho de la persona que otorga en razón de título anterior que no se llegó a inscribir o de causas que no son producto del propio registro.

3.3.1.3. En el Código Civil de 1984

Este Código en su Libro quinto, derechos reales, capítulo 2do, Art. 950, estipuló sobre la usucapión que: el bien inmueble es adquirido por

prescripción por medio de la posesión pública, continua y pacífica como dueño en un tiempo de 10 años, se puede adquirir a los 5 años mediante la buena fe y el justo título.

Asimismo, el Art. 951 estipula que para adquirir por prescripción de un bien que es mueble necesita la posesión pública, continua y pacífica como dueño en un tiempo de 2 años si existe buena fe o en 4 años si no hay buena fe.

También, el Art. 952 del CC estipula: la persona que adquiriera un bien por prescripción podrá acudir a un juicio para que se le pueda declarar dueño.

En esa situación, el fundamento de la usucapión descansa en un Principio de puro derecho. Es un instituto establecido basándose en la equidad e interés social para que se conserve el principio de la seguridad del dominio, como un presupuesto requerido para la paz de la sociedad, donde se quiere evitar los problemas en el ámbito de dominio.

3.3.1.3.1. Protección al tercero del artículo 2014 del C.C.

Las transferencias de las propiedades de inmuebles inscritos en el registro público se adquieren de formas derivadas, conforme a lo reconocido en el CC en su Art. 2014, que estipula: el tercero que en base a la buena fe logra adquirir a título oneroso cierto derecho del sujeto que en los registros figura con facultades para otorgar, conserva su adquisición luego de que su derecho sea inscrito, aunque luego pueda

anularse, resolverse o rescindirse el de la persona otorgante por razón de causas que no estén constados en el registro público.

Igualmente, el tercero y su buena fe es presumible toda vez que no se pueda probar que sabía de las inexactitudes de los Registros, esta ley erigida en piedra angular del sistema de la seguridad normativa que se ampara en las informaciones publicitas por el registro público (Sunarp, 2002, p. 26).

En esa línea de ideas, la figura instituida del tercero registral es relevante para el tráfico económico, ya que por medio de este se brinda protección a las personas adquirientes de derechos de quienes figura en el Registro Público como dueños del bien, aunque luego pueda ser anulado, cancelado o resuelto el de la persona que otorga por motivos de causas que no estén en la base registral y los títulos archivados que puedan sustentar.

Igualmente, el Art. 5 de la Ley N. 30313, que se publicó el 26 de marzo del año 2015, dispuso que las informaciones contenidas en las anotaciones e inscripciones preventivas que se cancelaron, no van a perjudicar a los terceros en los términos estipulados en este artículo. De igual forma no perjudica las anotaciones, inscripciones o algún título pendiente cuya prioridad de registro es anterior al asiento para la cancelación.

3.3.2. Derecho Comparado

3.3.2.1. Código Civil Federal de México

Este código, respecto a la prescripción, expresa que es un camino para la adquisición de algún bien o para la liberación de alguna obligación, por el pasar de los años y bajo las condiciones fijadas por la normativa. Para la prescripción se requiere que la posesión sea: en calidad de dueño, publica, continúa y pacífica. Son prescritos los bienes muebles: 1. En 5 años, cuando son poseídos en concepto de dueño, acompañado de la buena fe, de forma pública, continua y pacífica; 2. En 5 años, cuando el inmueble haya sido objeto de alguna inscripción de posesión; 3. En 10 años, cuando haya una posesión sin buena fe, si se ha posesionado bajo el concepto de dueño de forma pública, continua y pacífica; 4. Se va a aumentar en un tercio el tiempo indicado en los puntos 1 y 3, si se logra demostrar, por la persona que tenga un interés en ello, que el posesionario de una finca rústica no cultivó en el mayor tiempo que tuvo posesión, o que por no haber realizado la persona poseedora de una finca urbana la reparación requerida, que la finca señalada no estuvo habitada en el mayor tiempo que estuvo bajo el poder de aquél.

3.3.2.2. Código civil y comercial argentino.

Por medio de la Ley N° 26994 fue aprobado el CC y el Código Comercial, que llegó a estar en vigencia el 1 de enero del año 2016, ha regulado tanto la adquisición, transmisión oponibilidad y extinción de los derechos de orden real (Art. 1892 al 1907), así quedó establecido que la adquisición derivada por pactos entre personas vivas de derechos reales necesita que existan los modos necesarios y los títulos requeridos. Se comprende por título suficiente los actos jurídicos revestidos de los

modos establecidos por la normativa, que busca el objetivo de constituir o transmitir los derechos reales. La tradición de la posesión es el modo suficiente para constituir o transmitir el derecho real que se ejerce por el acto posesorio. No resulta necesario, cuando el objeto que se tiene bajo el nombre del dueño, y éste por medio de un acto jurídico cede el dominio de la cosa la que iba teniendo por permiso del propietario, o cuando el que tiene en posesión a nombre del dueño principia a poseer a nombre de otra persona. Tampoco resulta necesario cuando la persona poseedora a nombre del que va a adquirir. La inscripción en el registro en los casos previstos de forma legal; y sobre las cosas que no se pueden registrar, cuando el tipo de derecho así lo necesite.

La usucapión, normada en el Art. 1898 del CC de Argentina, estipula que la prescripción para la adquisición es la forma por el que la persona poseedora de la cosa va a adquirir un derecho real sobre este, por medio de la posesión en el lapso temporal que la ley ha fijado.

En este marco normativo es exigido que la posesión para la prescripción tiene que ser ostensible y de modo continuo. Sobre la buena fe y el justo título, se ha estipulado que el justo título posee como fin la transmisión de un derecho real que es ejercida por la posesión, que esta revestida de las formas que se exigen para que sea válida, cuando la persona que otorga no está legitimada o no tiene la capacidad para el efecto. Respecto a la buena fe exigida en el tema de posesión se trata en que no hubo forma de conocer o si pudo haberse conocido la falta de derecho a esta

3.3.2.3. Código colombiano

En la normativa de Colombia, además, una de las formas para adquirir el inmueble es la usucapión, y la tradición es la que brinda al adquiriente en los casos y de la manera que la ley señala, el derecho que gana por la usucapión de que el tradente no tenía, a pesar de que el tradente no haya poseído tal derecho.

Toda vez que, por una sentencia ejecutada, se estaría reconociendo como adquirido por la usucapión, esta sentencia va a servir de título, después de registrarse en las oficinas correspondientes, como es posible ver en este régimen se pide que la sentencia del tribunal se registre para que se considere la titularidad del predio; sobre la usucapión se estipula un justo título y es algo que por naturaleza es constitutivo.

En el aspecto del registro, se ha instituido que frente a un título que se llegó a inscribir no habría espacio para la usucapión de bienes inmuebles, o derechos reales que se pudieron constituir, sino en virtud de algún otro título que se haya inscrito, ni comenzará a correr sino desde que es inscrito el 2do. Algunos autores han estimado que el Art. 2505 únicamente se puede aplicar a la usucapión ordinaria, de tal modo que, por usucapión extraordinaria, es posible la adquisición de un inmueble inscrito sin que se requiera que se inscriba y manteniendo únicamente la posesión predial.

3.3.2.4. Código Civil de Bolivia.

El CC de Bolivia ha dispuesto que la “usucapión ordinaria” que la persona en virtud de algún título ideal para la transferencia propietaria adquiere de buena fe un bien inmueble de aquel que no es propietario, va a cumplir con la prescripción adquisitiva en beneficio si posee el bien durante 5 años, que se cuentan desde la fecha en el que la titularidad fue inscrita. Estipula de modo general que, sobre la usucapión extraordinaria o decenal, que la titularidad de un inmueble es adquirida además por sólo la posesión continua por un tiempo de 10 años.

Igualmente, sobre la usucapión contra tabulas, la jurisprudencia de Bolivia ha estipulado que el Art. 138 del CC, señala: “la titularidad de un inmueble se puede adquirir también, por sólo la posesión continua durante 10 años”.

El Tribunal Suprema de Justicia de Bolivia, ha precisado que la prescripción adquisitiva de modo específico: “es una forma para adquirir un inmueble, en cuya virtud el posesionario pasa a convertirse el dueño definitivo si tuvo la posesión conforme con los requisitos estipulados en la normativa y en el plazo normado.

Añade el Tribunal de Bolivia. Se puede concluir que es el deber necesario del accionante la acreditación, en el instante en el que va a interponer la demanda de prescripción adquisitiva, que el sujeto contra el que es dirigido es el que está figurando como dueño a la hora de iniciar el proceso.

Como se puede apreciar, encontramos que el Derecho Comparado es similar a nuestra legislación nacional; puesto que, contempla a favor de quien tiene el mejor derecho de propiedad, otorgándole a quien tiene la posesión, aun cuando no haya inscrito su derecho en los RR.PP., pues en nuestro país tiene carácter declarativo según el artículo 949 del Código Civil.

En tal sentido, podemos concluir que necesariamente debe analizarse las titularidades de las dos partes para delimitar cuál de ellos tiene un mejor derecho del inmueble. Ya que no puede existir dos dueños sobre el mismo inmueble, ya que por naturaleza el derecho de propiedad tiene un carácter de exclusividad, a menos, que se llegue a convenir de modo pacífico en conservar un título en común sobre el inmueble o la norma estipule tal régimen (como en el caso de la copropiedad o algunas modalidades de propiedad colectivas que nuestra normativa jurídica admite. Por este motivo, únicamente la titularidad de las partes va a predominar.

CAPITULO IV

VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS

Por cuanto a la convicción de los resultados de la presente investigación se utilizó información de la doctrina, jurisprudencia (sentencias de las cortes y tribunal constitucional) y la normativa de nuestro ordenamiento jurídico, con el cual se demuestra nuestra hipótesis planteada, que viene a ser una respuesta tentativa frente al problema general de la investigación, así como el análisis e interpretación de las distintas opiniones, posturas y del derecho comparado que sirvieron para responder a nuestros objetivos planteados.

En este apartado, el análisis es consistente con las hipótesis de este trabajo, lo que nos permite enunciar lo siguiente.

4.1. Validación de la hipótesis General

4.1.1. La hipótesis general: “Los fundamentos jurídicos por el cual el tercero de buena fe registral tendrá mejor derecho de propiedad frente al propietario que obtuvo su título mediante prescripción adquisitiva de dominio, se basa en la aplicación de los Principios Registrales”.

Por consiguiente, tenemos a la doctrina y jurisprudencia que justifican que el tercero de buena fe tendrá el mejor derecho de propiedad; puesto que adquirió el bien basado en la confianza en los registros públicos, conforme lo siguiente:

- **El principio de fe pública registral:** en tal sentido, conforme indica Reina (2012), en su beneficio la persona que es tercero

quede protegido cuando adquiere con titularidad onerosa donde se confía de modo preciso en las exactitudes de lo que es de conocimiento público; confiando así, en que la persona que transmite tiene la plena legitimidad y en que no hay un defecto o vicio en su titularidad que pueda impedir la transacción (p. 220).

Asimismo, agrega Albaladejo (2004) que, el tercero que adquiere de buena fe con título oneroso un derecho de persona que aparezca en el Registro con la facultad para transmitir, se mantendrá en su adquisición, luego de inscribir su derecho, a pesar de que pueda ser resuelto o anulado el de la persona que otorga por motivos de causas que no vayan a constar en el Registro. La buena fe de un tercero es presumible toda vez que no se pueda probar que sabía de las inexactitudes del Registro (p. 24).

Por otra parte, Moisset de Espanés (2015) señala que, la finalidad de la publicidad es mantener un valor esencial para el ordenamiento jurídico, un valor de “seguridad”, por lo que se debe establecer que no se degrada para proteger los intereses privados, sino que se pone en peligro el interés público porque ayuda a fortalecer e implementar la paz social y los más altos valores de orden y justicia (p. 53).

Asimismo, el objeto principal del registro es brindar un conocimiento general de lo inscrito (posibilidad de conocer),

lo cual es un principio del Sistema Registral Peruano denominado principio de Publicidad Registral, según el cual se presume lo contrario sin admitir prueba, que toda persona conoce el contenido de la inscripción, este principio lo encontramos regulado en el artículo 2012 del Código Civil. (Sunarp, 2010, p. 44).

Al respecto, la Corte Suprema, en su jurisprudencia establece que se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona conoce el contenido de la inscripción. En este sentido, no estaría protegido un alegato de buena fe si el que afirma desconociera la actividad inscrita en el registro público.

Asimismo, Rimascca (2015) señala que, el principio de fe pública registral va a brindar la protección a la seguridad jurídica del contrato basándose en el asiento inscrito, siempre que brinda garantía de seguridad en el ámbito jurídico pleno al que, con la fe emanada de los registros, llega adquirir a título oneroso y llega inscribir su derecho y logra reunir los requisitos del Art. 2014 del CC.

Bajo este sustento, es importante señalar que el principio de fe pública registral es una expresión del Principio de legitimación, que significa, que el contenido del asiento se va a presumir verdadero y va producir sus efectos toda vez que no haya rectificación o sea declarada su invalidez. Por ende, el individuo que llegue adquirir algún bien con buena fe, a título oneroso y llegue a inscribir basándose en las

informaciones registrales que se presumen como correctas o exactas, tendrá que ser visto con la protección, a pesar de que la persona que transfiere no cuente con el título o el título se anule, rescinda o resuelva en mérito de motivos que no constan en los registros.

- **Requisitos del tercero de buena fe:**

En cuanto a los requisitos, Morales (2011) señala que en el Art. 2014 del CC indica que la protección al tercero adquirente toda vez que lleguen a cumplir estos requisitos: a) es un tercero adquirente de un derecho real; b) ser un tercero adquirente de buena fe (desconoce las inexactitudes del registro); c) ser un tercero adquirente a título oneroso; d) ser un tercero adquirente de derecho de personas que en los registros aparece con poder para transmitir; y e) inscripción de los derechos del adquirente.

En tal sentido, para la configuración de la buena fe del tercero, será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción de este, además de la observancia, claro está, de los propios requisitos exigidos por el Código Civil.

Al respecto, se puede apreciar en la doctrina peruana, autores que han tratado el tema a favor del tercero registral de buena fe, como el autor Francisco Avendaño Arana, que aborda la problemática entre la prescripción y la Fe Pública Registral manifestando que la fe pública registral se debería extender al

tercero registral incluso contra el adquirente por prescripción, aunque ello implique sacrificar al adquirente por prescripción (Avendaño, 2015).

4.2. Validación de hipótesis específica

4.2.1. La hipótesis específica: “No existirán fundamentos jurídicos para que el tercero de buena fe pueda oponerse al título que haya obtenido el posesionario mediante la prescripción adquisitiva de dominio, pero si pudiese accionar posteriormente el mejor derecho de propiedad en base a los principios registrales”

En la Corte Suprema de Justicia de La República-Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente- La Libertad, recaída en la Casación N° 2866-2013, de fecha veintiuno de agosto de dos mil catorce. en la cual señala entre sus fundamentos que, la actuación de buena fe, esto es, que la parte que adquiere desconoce del contexto real extra-tabular, conllevando así que de existir poseedores en el bien inmueble sub-litis sí logre desvirtuar la conducta con buena fe de la parte que demanda, consecuentemente, no podrá oponer la titularidad del inmueble sobre el derecho de propiedad del predio sub Litis, ya que, si bien es cierto que lo ha inscrito su titularidad, no posee la buena fe.

Es importante señalar que, ese resultado y operatividad judicial terminan siendo un foco de atención de la doctrina privilegiada

en la actualidad, no únicamente por sus complejidades y dimensiones son además por su relevancia con aportes teóricos para comprender la normativa jurídica en su faz dinámica.

En ese contexto, la buena fe cuando se transfiere un predio tan solo es posible que se pierda por medio de un conocimiento directo, concluyente y perfecto de algo inexacto en el respectivo registro. Igualmente, la buena fe pretende conservar algo de moral en los vínculos económicos y sociales; en el caso contrario, los Registros podrían emplearse de forma disfuncional para que se consuman los engaños y fraudes. No se tiene que olvidar la funcionalidad registral, que es entendida como una herramienta técnica coadyuvante para conseguir la publicidad, transparencia y legalidad en las contrataciones sobre propiedades.

Al respecto, también es importante señalar la Sentencia del Tribunal Constitucional, recaída en el Expediente 00018-2015-PI/TC, de fecha cinco de marzo del dos mil veinte, donde se realiza una interpretación armónica del derecho de propiedad y del principio de seguridad jurídica que lleva a mantener que en los contextos en los que de forma fehaciente el dueño haya sufrido un hecho de falsificación documentaria y/o suplantación de identificación, para que se configure la buena fe de un tercero, va ser imprescindible que se haya realizado un comportamiento prudente y diligente desde que se celebró el acto jurídico hasta que se haya inscrito dicho acto, también la observancia, está claro, de los mismos requisitos que exige

el Art. 2014 del CC, en las condiciones en que se fue modificado por la Ley N° 30313, a modo de ejemplo, la diligente revisión de los títulos registrados y asientos registrales.

En ese contexto, se debe cuestionar los extremos del Art, 5 y de la Ira Disposición Complementaria modificatoria de la Ley N° 30313 son de orden Constitucional en tanto se tome en cuenta que para que la buena fe de un tercero sea configurada se requiere que el tercero haya podido desplegar un comportamiento prudente y diligente, en la totalidad de fases, también del cumplimiento pleno de requisitos estipulados en el Art, 2014 del CC, modificado por la Ley N° 30313.

En ese orden de ideas, de debería accionar posteriormente el mejor derecho de propiedad al tercero registral de buena fe en base a los principios registrales; puesto que significa privilegiar la información brindada por el Registro, sobre la información que es capaz de brindar la posesión respecto de la titularidad o situación de un bien registrado. Esto conlleva a que el registro se convierta en el mecanismo de publicidad en todos los casos.

En consecuencia, se debe otorgar el mejor derecho de propiedad al tercero registral de buena fe, que fue el segundo comprador, no tiene la posesión, pero inscribió su derecho en RR. PP, pues no hay norma jurídica alguna que exija que para comprar un inmueble debo verificar la situación de este, toda vez que es suficiente comprar con la información que me ha proporcionado los RR.PP.: buena fe subjetiva

(buena fe creencia). Arts. 1135, 2014 y, 2022 del CC. Por lo tanto, el segundo comprador debe ser preferido frente al primer comprador, pues antes de comprar ha realizado un estudio de títulos y, los Registros Públicos han dado fe, que la persona que le vendía aparecía como propietario [buena fe subjetiva y/o buena fe creencia].

4.2.2. Hipótesis específica: “La seguridad jurídica que recibe el tercero adquirente, es bajo el principio de fe pública registral, la cual va a permitir la protección frente a la nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución que sufra el acto previo”.

Rimascca (2015) refiere que, nuestra legislación registral establece los siguientes principios: Legalidad, principio de rogación, tracto sucesivo, titulación auténtica, especialidad, publicidad, prioridad preferente, prioridad excluyente o impenetrabilidad, legitimación y buena fe pública registral (p. 25).

En ese sentido, el autor señala, que el principio de fe pública registral es un principio fundamental del sistema registral; puesto que, va a permitir la protección del tercero de buena fe, quien confía en la información brindada por el registro, y decide inscribir su derecho, así sea anulada o resuelta.

Por su parte, Gordillo (2001) señala que el principio de fe pública se aplica en beneficio de terceros que obtienen en virtud de un negocio jurídico oneroso, la cual es protegido frente a la nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución que sufra el acto precedente.

En otras palabras, es un mecanismo de seguridad jurídica que se aplica únicamente a las adquisiciones contractuales o derivadas que pueden verse afectadas si el transmitente no es el titular de los derechos supuestamente transferidos.

Asimismo, Josserand (1995) refiere que el tercero amparado en la fe pública recibe la protección contra ineficacias contractuales en el título del transmitente; en cambio, en la usucapión no hay transferencia, ni patologías contractuales, ni contrato; motivos por los que deduce que tal normatividad no va a regular la controversia entre el usucapiente y el tercero inscrito (p. 285).

Al respecto, el Tribunal Constitucional emitió la sentencia recaída en el Expediente 00018-2015-PI/TC, referida sobre la configuración del tercero de buena fe, de fecha cinco de marzo del dos mil veinte. En la cual plantea una demanda de Inconstitucionalidad frente al Art. 5 y la 1ra Disposición Complementaria y modificatoria de la Ley N° 30313 debido a que por medio de la aplicación de las disposiciones que se impugnaron quedarían legitimadas las actuaciones ilícitas de las mafias en el tema inmobiliario, en los supuestos de suplantación de identidad y/o falsificación de documentos, en beneficio del tercero de buena fe y en menoscabo de los dueños originarios.

Bajo este sustento, es importante señalar que el principio de fe pública registral es una expresión del Principio de legitimación, que significa, que el contenido del asiento se va a presumir verdadero y va a producir sus efectos toda vez que no haya rectificación o sea declarada

su invalidez. Por ende, el individuo que llegue adquirir algún bien con buena fe, a título oneroso y llegue a inscribir basándose en las informaciones registrales que se presumen como correctas o exactas, tendrá que ser visto con la protección, a pesar de que la persona que transfiere no cuente con el título o el título se anule, rescinda o resuelva en mérito de motivos que no constan en los registros.

CONCLUSIONES

1. Los fundamentos jurídicos por las cuales el tercero de buena fe registral tendrá mejor derecho de propiedad, se basa en los principios registrales como la manifestación del principio de legitimación y el principio de buena fe registral; debido a que, la buena fe en la transferencia de la propiedad inmueble únicamente se puede perder mediante un conocimiento perfecto, directo y concluyente de una inexactitud en el registro respectivo. Por lo tanto, el tercero registral tiene la protección del Registro y, del Derecho contemplados en el artículo 2014 del Código Civil.
2. Se determinó que no existen fundamentos jurídicos para que el tercero de buena fe pueda oponerse al título que haya obtenido el posesionario mediante la prescripción adquisitiva de dominio; pero, sí puede accionar con posterioridad en base a los principios registrales; esto conlleva a que el Registro se convierta en el mecanismo de publicidad en todos los casos.
3. Se determinó que, la seguridad jurídica que recibe el tercero adquirente es bajo el principio de fe pública y la publicidad registral, la cual emana del Registro que adquirió a título oneroso e inscribió su derecho reuniendo los requisitos del artículo 2014 del Código Civil. Asimismo, la buena fe busca mantener un mínimo de moralidad en las relaciones sociales y económicas; en caso contrario, el Registro podría ser utilizado disfuncionalmente para consumir fraudes y engaños. Por lo tanto, no tiene que ser suficiente saber la titularidad registral; sino que además el tercero registral que pretenda adquirir el bien tendrá que ser muy diligente al momento de celebrar la compraventa del bien inmueble.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda al Poder Legislativo, modificar el texto actual del artículo 2014 del código civil para brindar un nuevo tratamiento a los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, donde las anotaciones registrales del bien inmueble deban ser obligatorias, para que el tercero de buena fe que quiera adquirir el bien inmueble tenga conocimiento mediante la publicidad registral y el principio de buena fe pública registral, y pueda ser otorgado y garantizado su seguridad jurídica.
2. Se recomienda a nivel jurisprudencial, a las Cortes Supremas de Justicia de distintas jurisdicciones, que este tema controversial sea revisado a mayor profundidad para evitar sentencias contradictorias, y por ende brindar seguridad jurídica al sistema registral.
3. Se recomienda a los jueces civiles, considerar en base a los principios registrales y el principio de la buena fe pública, el reconocimiento de manera primordial los derechos ya adquiridos por el tercero de buena fe, brindando la seguridad jurídica, y así entablar las relaciones sociales y económicas de los interesados.
4. A la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, en específico a la Escuela Profesional de Derecho, realizar un plan de trabajo juntamente con los egresados y especialistas en Derecho Civil, para que puedan impulsar y plantear inicias legislativas sobre la modificación del 2014 del CC.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albaladejo, M. (2002). *Derecho Civil I, Introducción y parte general*. Barcelona: Librería Bosch, S.L.
- Albaladejo, M. (2004). *La Usucapión*. Colegio de registradores de la propiedad, mercantiles y bienes inmuebles de España.
- Alegre, D. (2017). *el derecho a la propiedad, la garantía constitucional a la defensa y la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano*. Huaraz: Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo.
- Alvares, J. (1986). *Curso de Derechos Reales (Vol. Tomo I)*. Madrid: Editorial Civitas.
- Alvarez, J. (2005). *Curso de Derechos Reales*. Granada: Comares.
- Amorós, M. (1998). *La teoría de la publicidad registral y su evolución*. Real Academia de Jurisprudencia y Legislación.
- Arata, R. (2017). *Rómulo Arata Solís analiza el principio de la fe pública registral*. *lp Derecho*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/romulo-arata-solis-analiza-principio-fe-publica-registral-entrevista/>
- Arean, B. (1996). *Curso de Derechos Reales*. Buenos Aires: Abeledo Perrof.
- Arias, M. (2011). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos Reales. Tomo III*. Lima: Normas Legales.
- Avendaño, F. (2015). *“La Fe Pública Registral”*. *Revistas PUCP*. Obtenido de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9059> consultado el 01/05/2015
- Avendaño, F. (2011). La Fe Pública Registral. *Themis*, 60-90.
- Avendaño, J. (2015). *Comentarios al código civil*. Instituto Pacífico.
- Bennati, F. (1970). *La responsabilidad precontractual*. Coimbra: Livraria Almedina.

- Berastain, C. (2010). *Prescripción Adquisitiva de Dominio. Código Civil Comentado*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Betti, E. (1969). *Teoría general de las obligaciones*. Madrid: Rdp.
- Blanco, M. (2015). *Análisis de Derecho Comparado de los Sistemas Registrales en relación con el Sistema Guatemalteco*. . Universidad del Istmo.
- Briones, G. (1986). *Métodos y Técnicas de Investigación para las Ciencias Sociales*. México: Editorial Trillas.
- Bullard, A. (1987). “*La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble*”. En *Themis, Segunda Época*.
- Bustos, J. (2004). *Bienes jurídicos Colectivos*. Lima: Ara.
- Cabrejos, A. (2018). *Análisis jurisprudencial de la Corte suprema respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de oponibilidad*. Revista de derecho de la UNiversidad Señor de Sipan, 1-8.
- Cabrejos, A. (s.f.). *Análisis jurisprudencial de la Corte suprema respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de oponibilidad*.
- Camacho, W. (2017). *Prevalencia del derecho de propiedad inmueble adquirida por prescripción adquisitiva de dominio frente al tercero registral que adquiere el mismo bien*. Universidad Nacional de Cajamarca.
- Castellano, R. (2015). Seguridad jurídica. *Registral*. Obtenido de <http://www.cadri.org/laseguridad-juridica-registralpor-raul-castellano/seguridad-juridica-registralpor-raul-castellano/>
- Coca, S. (2020). *¿Qué es la prescripción adquisitiva de dominio? Ip Pasion por el Derecho*. Obtenido de [https://lpderecho.pe/prescripcion adquisitiva de dominio-derechos-reales/](https://lpderecho.pe/prescripcion%20adquisitiva%20de%20dominio-derechos-reales/)

- Cooter, R., & Ulen, T. (1999). *Derecho y Economía*. México: Fondo Cultura Económica.
- Cortés, G. (2019). *Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos*. Santiago de Chile: Universidad de Chile. Obtenido de <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/173239/Defectos-y-riesgos-del-sistema-registral-inmobiliario-chileno-y-el-seguro.pdf?sequence=1>
- Crisanto, D. (2021). *Adquiriente del bien inmueble por prescripción adquisitiva, frente a tercero de buena fe que adquiere el mismo inmueble de titular inscrito en el Registro Público, Lima 2021*. Lima: Universidad Peruana de las Americas. Obtenido de <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/xmlui/bitstream/handle/upa/1732/CRISANTO.pdf?sequence=1>
- De los Mozos, J. (1965). *El principio de la buena fe, sus aplicaciones prácticas en el Derecho civil Español*. Barcelona: Boch.
- De Reina, G. (2012). *El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad*. LA NOTARIA, 49-66.
- De trazegnies, F. (1998). *La transformación del Derecho de Propiedad*. Revista de derecho, 63-81.
- Delgado, A. (2000). *La publicidad jurídica registral en el Perú: eficacia material y principios registrales*. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial Folio Real, 44-54.
- Diez, L., & Gullon, A. (2002). *Sistema de Derecho Civil-Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral*. Tecnos.
- Diez, L. (1952). *La doctrina de los propios actos*. Barcelona: Boch.
- Diez, L. (1996). *Fundamentos del derecho civil patrimonial. Introducción a la teoría del contrato*. Madrid: Civitas.

- Ennecerus, L., Kipp, T., & Wolf, E. (1933). *Tratado de derecho civil. Derecho de las obligaciones*. Barcelona: Boch.
- Esquivel, J. (2009). *El saneamiento de la propiedad inmueble en la jurisprudencia civil y registral*. El Búho E.I.R.L.
- Gallo, S. (2018). *Prescripción adquisitiva, frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral*. Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo.
- Garazatua, J. (2011). Seguridad Jurídica en el Sistema Registral. *Fuero Registral, revista de doctrina y jurisprudencia registral*, 7-11.
- García, J. (1999). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Civitas.
- Gonzales, G. (2016). *Sistema Registral y Contratación Inmobiliaria, en la Ley N° 20313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación*. Lima: Editorial San Marco.
- Gonzales, K. (2014). *Reformas a la Ley de Registros permitiendo que el registrador de la propiedad se excuse en inscripciones a su nombre y de sus familiares*. Universidad Nacional de Loja.
- Gonzales, J. (2010). *Comentario al artículo 2010 del Código Civil Peruano*. En G. *Jurídica, Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2010). *La prueba de la Prescripción Adquisitiva*. Lima: Gaceta Jurídica SA.
- González, G. (2011). *La usucapión, fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Ediciones legales.
- González, G. (2013). *Los derechos reales y su inscripción registral*. Gaceta Jurídica.
- González, G. (2016). *Sistema Registral y Contratación Inmobiliaria, en la Ley N° 20313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en*

trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación. San Marcos.

- Gonzales, J. (1989). *Observaciones en torno a la buena fe.* Murcia: Universidad de Murcia.
- Gordillo, A. (2001). “*El Principio de Fe Pública Registral. Estudio Preliminar de Gunther Gonzales Barrón*”. Número 3. Lima: Jurista Editores. pp.
- Gordillo, C. (1993). *Derecho inmobiliario registral hipotecario*. Madrid: Rodhas.
- Guillen, J. (2021). *Las consecuencias jurídicas del Principio de buena fe pública registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de dominio.* Lima: Universidad Cesar Vallejo. Obtenido de https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/72635/Guillen_RJK-Pando_MME-SD.pdf?sequence=1
- Hernandez, A. (1979). *Reflexiones sobre una concepción ética y unitaria de la buena fe.* Madrid: Real Academia de Jurisprudencia y Legislación.
- Hernandez, A. (2008). *La Posesión, Obras completas.* Madrid: Espasa Calpe.
- Hinostroza, A. (2011). *Procesos relacionados con la propiedad y posesión.* Lima: Jurista Editores.
- Hirsch, J. (1986). “Tendencias en la evolución de la reforma de la parte especial, en particular desde la perspectiva del Derecho penal de la República Federal de Alemania”. *Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense*, 11.
- Huerta, O. (2013). *La problemática de la buena fe del tercero registral.* Lima: Gaceta Jurídica.
- Jimenez, P. (2016). *La prescripción adquisitiva y la falta de seguridad jurídica del poseedor.* Universidad Siglo XXI.
- Josserand, L. (1995). “*Derecho Civil*”. Tomo 1. Buenos Aires: EJE – Bosch.
- Lama, H. (2002). La prescripción adquisitiva de dominio del poseedor mediato. *Actualidad Jurídica*, 7-20.

- Lama, H. (2015). *Defensa de la posesión*. Instituto Pacífico.
- Llaja, G. (2013). El derecho a la intimidad y la publicidad registral. *Derecho y cambio social*, 1-13.
- Luna, E. (2014). *El Tribunal Registral en los servicios de publicidad, a propósito de los precedentes de observancia obligatoria*.
- Mantilla, J. (2019). *Derecho preferente del titular de la usucapión frente al derecho del tercero adquirente de buena fe registral*. Huacho: Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión. Obtenido de <http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14067/3024/JORGE%20FRANCISCO%20MANTILLA%20CARBAJAL.pdf?sequence=1>
- Mejorada, M. (2011). La nueva Fe Pública Registral. *Diálogo con la jurisprudencia*, 111-116.
- Moisset de Espanés, L. (2015). *Publicidad Registral (Primera edición. Octubre 2015)*. Lima: Talleres Gráficos de Solvima Graf S.A.C.
- Moisset, L. (2006). *Prescripción*. Córdoba: Advocatus.
- Moisset, L. (2015). *Publicidad Registral*. Talleres Gráficos de Solvima Graf S.A.C.
- Molleda, A. (1962). *La presunción de buena fe. Estudios de Derecho Privado*. Madrid: Themis.
- Monsalve, V. (2008). La buena fe como fundamento de los deberes precontractuales de conducta: una doctrina europea en construcción. *Revista de Derecho Universidad del Norte*, 30-74.
- Morales, R. (2011). *El Principio de la Fe Pública Registral como instrumento de los estafadores inmobiliarios*". *Enfoque de Derecho*. Obtenido de <http://www.enfoquederecho.com/2011/08/19/el-principio-de-la-fe-publica-registral-como-instrumento-de-los-estafadores-inmobiliarios/>
- Musto, J. (2000). *Derechos Reales*. Astrea.

- Ojeda, Y. (2018). *La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predio de la Zona Registral N° IX – Sede lima. Año 2016. Lex*, 265-284.
- Osorio, M. (1981). *“Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales”*. Buenos Aires: Editorial Heliasta.
- Perez, B. (1995). *Derecho Registral*. Mexico : Porrúa.
- Quispe, M. (2019). *Mejor derecho de propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio o Buena Fe Pública Registral del último adquirente*. Universidad Peruana Los Andes.
- Ramirez, E. (2016). *Prescripción adquisitiva de dominio. Los conceptos de jstyó título y la posesión y la ambigüedad de la jurisprudencia nacional*. Lima: Rhodas S.A.C.
- Rimascca, A. (2015). *El Derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Robles, L. (2014). *Guía metodológica para la elaboración de proyectos de investigación jurídica*. Lima: Editorial Ffecaat.
- Roca, O., Torres, A., Torres, M., Tomaylla, M., Pasco, A., Navarrete, J., . . . Esquivel, J. (2013). *Diccionario de Derecho Civil*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Rojas, L. (2015). *Afectación del derecho a la intimidad en la publicidad registral y la propuesta de la modificación del art. 127 de los registros públicos*. Pimentel: Universidad Señor de Sipan.
- Sanchez, A. (2015). *Principios de funcionamiento del Registro del Estado Civil en Cuba*. Universidad de Holguín.
- Sanchez, C. (2014). *La Propiedad-Mecanismos de Defensa*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Schünemann, R. (1996). *El sistema modrn del derecho penal Cuestiones Fundamentales*. Madrid: tecnos.
- Sentencia 570 - F, N° 570 - F (Sala Tercera de Costa Rica 22 de octubre de 1993).

- Soares, A., Crispin, J., Fernandes, L., & Alves, T. (2017). *Lições de Direitos Reais Timor-Leste. Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Centro de Investigação Jurídico-Económica, Universidade Nacional Timor Lorosae.*
- Solis, C. (2008). *La prescripción de dominio o usucapion ¿Opera en forma automática, por el simple transcurso del tiempo o, necesita declaración judicial?* Revista Juridica del Perú, 83 - 313.
- Sunarp. (2010). *Manual oficial de los servicios registrales de la Sunarp.* Talleres gráficos Aleph Impresiones S.R.L.
- Tarillo, D. (2013). *Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad.* Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Torres, F. (2007). “*Principios Registrales*”. *En: Derecho y Cambio Social.*
- Varsi, E. (2019). *Tratado de Derechos Reales. Posesión y Propiedad.* Lima: Universidad de Lima.
- Wieacker, F. (1982). *El principio general de la buena fe.* Madrid: Civitas.

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de consistencia

TÍTULO: PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO CUANDO EXISTE UN TERCERO REGISTRAL DE BUENA FE				
PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	CATEGORÍAS	METODOLOGÍA
<p>Problema general</p> <p>¿Cuáles son los fundamentos jurídicos por los cuales el tercero de buena fe registral tendrá mejor derecho de propiedad frente al propietario que obtuvo su título mediante prescripción adquisitiva de dominio?</p> <p>Problemas específicos</p> <p>b. ¿Existirán fundamentos jurídicos por los cuales el tercero de buena fe pueda oponerse al título que haya obtenido el poseionario mediante la</p>	<p>Objetivo general</p> <p>Determinar los fundamentos jurídicos por los cuales el tercero de buena fe registral tendrá mejor derecho de propiedad frente al propietario que obtuvo su título mediante prescripción adquisitiva de dominio.</p> <p>Objetivos específicos:</p> <p>a. Determinar los fundamentos jurídicos por los cuales el tercero de buena fe pueda oponerse al título que haya obtenido el poseionario</p>	<p>Hipótesis general</p> <p>Los fundamentos jurídicos por el cual el tercero de buena fe registral tendrá mejor derecho de propiedad frente al propietario que obtuvo su título mediante prescripción adquisitiva de dominio, se basa en la aplicación de los Principios Registrales.</p> <p>Hipótesis específicas:</p> <p>a. No existirán fundamentos jurídicos para que el tercero de buena fe pueda oponerse al título que haya obtenido el poseionario mediante la prescripción adquisitiva de dominio, pero si pudiese accionar posteriormente el mejor derecho de</p>	<p>a. Categoría 1: La buena fe pública registral; Publicidad registral, Tracto sucesivo, Tercero de buena fe, Registros públicos y transacciones inmobiliarias.</p> <p>b. Categoría 2: Prescripción adquisitiva de dominio; Posesión pacífica, Posesión pública, Posesión continua, Posesión de Mala fe, Justo título.</p>	<p>Tipo de investigación:</p> <p>Dogmática -Jurídica.</p> <p>Enfoque: Cualitativo</p> <p>Diseño de investigación:</p> <p>Tipo de diseño: No experimental.</p> <p>Diseño general: Transversal</p> <p>Diseño específico: Explicativo</p> <p>Métodos de Investigación</p> <p>Método General: se empleó el Método Dogmático Normativo.</p>

<p>prescripción adquisitiva de dominio?</p> <p>c. ¿Cuál es la seguridad jurídica que recibe el tercero adquirente frente al posesionario que obtuvo su título mediante prescripción adquisitiva de dominio?</p>	<p>mediante la prescripción adquisitiva de dominio.</p> <p>b. Establecer la seguridad jurídica que recibe el tercero adquirente frente al posesionario que obtuvo su título mediante prescripción adquisitiva de dominio.</p>	<p>propiedad en base a los principios registrales.</p> <p>b. La seguridad jurídica que recibe el tercero adquirente, es bajo el principio de fe pública registral, la cual va a permitir la protección frente a la nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución que sufra el acto previo.</p>	<p>Métodos Jurídicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Método Dogmático - Método exegético - Método de la interpretación jurídico. <p>Unidad de análisis: Doctrina Normatividad Jurisprudencia.</p> <p>Técnicas e instrumentos de recolección de datos</p> <p>Análisis documental</p> <p>Bibliográfica</p> <p>Fichas de análisis de contenido</p> <p>Fichas, textual, comentario, resumen, crítica.</p>
---	---	--	---

Huaraz, febrero de 2024

V°B° Viable (x) No viable ()



Mag. Julio Cesar Pala García



Bach. Katia Yesenia Leiva Chavez



Anexo 2: Instrumento de recolección de información

Fichas de análisis de contenido

Definiciones del tema de investigación	Fase del análisis documental	Fuente consultada	Finalidad
Concepto(Cita)	Comprensión de documentos.	Referencia bibliográfica de la fuente citada	Iniciar el procesamiento de la información.

Definiciones del tema de investigación	Fase del análisis documental	Fuente consultada	Finalidad
Concepto(Cita)	Comprensión de documentos.	Referencia bibliográfica de la fuente citada	Iniciar el procesamiento de la información.