



## FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

### LA BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL DEL ADQUIRENTE A TÍTULO ONEROSO FRENTE AL USUCAPIENTE

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTOR:

Bachiller CECILIA MARIBEL NIEVES ESPINOZA

ASESORES:

Dra. KARLA CÁCERES CARRILLO

Dra. ANGELA PINGO MORE

PIURA – PERÚ

2011

## DEDICATORIA

A Dios, por permitirme forjarme una carrera profesional y a mi familia por brindarme su apoyo incondicional.

## AGRADECIMIENTO

Mi agradecimiento va dirigido a Dios, a mis padres, a mis asesores de tesis que me apoyaron en la meta de titularme como Abogada mediante el desarrollo de mi tesis.

## INDICE

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

INTRODUCCIÓN

INDICE

RESUMEN

ABREVIATURAS

CAPITULO PRIMERO: ASPECTOS METODOLOGICOS _____	9
I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA _____	9
II. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA _____	12
III. JUSTIFICACIÓN _____	13
a) Justificación Personal _____	13
b) Justificación Doctrinal _____	14
c) Justificación Normativa _____	18
d) Justificación Jurisprudencial _____	20
IV. OBJETIVOS _____	27
a) Objetivo General _____	27
b) Objetivos específicos _____	27
V. HIPÓTESIS _____	27
VI. VARIABLES _____	28
6.1. Variable Independiente _____	28
6.2. Variable Dependiente _____	28
VII. METODOS Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN _____	28
7.1. Tipo de Investigación y métodos de investigación _____	28
7.1.1. Tipo de investigación _____	28
7.1.2. Métodos de Investigación _____	29
7.2. Técnicas de recolección de datos _____	31
CAPÍTULO SEGUNDO: MARCO TEORICO _____	34
I. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN _____	34
1.1. Antecedentes generales _____	34
1.2. Antecedentes específicos _____	36
II. BASE TEÓRICA _____	38
2.1. La Propiedad _____	38
2.1.1. Concepto _____	38
2.1.2. Caracteres de la propiedad _____	43
2.1.3. Clasificación _____	49
a) Propiedad Predial _____	50
2.1.4. Modos de adquirir la propiedad _____	58
a) Apropiación _____	58
b) Hallazgo _____	59

c) Tesoro _____	59
d) Accesión _____	61
e) Especificación y mezcla _____	63
f) Transmisión de la propiedad mueble: La Tradición _____	64
g) Transmisión de la propiedad inmueble _____	64
h) Usucapión o Prescripción adquisitiva de dominio _____	66
2.1.5. Tutela de la propiedad _____	67
a) La acción reivindicatoria _____	67
b) La acción declarativa de dominio _____	68
c) La acción publiciana _____	69
d) La acción de deslinde _____	70
e) La acción negatoria _____	72
f) Otras acciones que tutelan la propiedad _____	73
2.2. Prescripción adquisitiva de dominio _____	76
2.2.1. Concepto _____	76
2.2.2. Fundamentos _____	77
2.2.3. Requisitos _____	78
2.2.4. Clases _____	78
2.2.5. Efectos _____	87
2.2.6. Legislación comparada _____	89
2.3. Proceso Judicial de Prescripción Adquisitiva de Dominio o Usucapión _____	90
2.3.1. Necesidad de invocar la usucapión _____	90
2.3.2. La usucapión como proceso _____	90
2.3.3. Requisitos que debe contener la demanda _____	91
2.3.4. La Sentencia _____	92
2.3.5. Diferencia con el título supletorio _____	95
2.4. Procedimiento Notarial de la Prescripción Adquisitiva de Dominio _____	97
2.4.1. Solicitud _____	99
2.4.2. Anotación preventiva _____	100
2.4.3. Emplazamiento a los interesados _____	100
2.4.4. Procedimiento _____	101
2.4.5. Oposición al trámite _____	102
2.4.6. Finalización del procedimiento _____	103
2.5. La Fe Pública Registral _____	103
2.5.1. La Buena Fe _____	103
a) Generalidades de la buena fe _____	103
b) Clases de buena fe _____	107
2.5.2. Principales Principios Registrales _____	112
a) Principio de publicidad _____	113
b) Principio de legitimación _____	113
c) Principio de prelación o prioridad _____	114
d) Principio de tracto sucesivo _____	114
e) Principio de impenetrabilidad _____	115
2.5.3. El principio de fe pública registral _____	115
a) Conceptualización _____	115
b) Requisitos _____	118
2.5.4. Beneficiario de la fe pública registral: El tercero registral _____	119

2.5.5. Relevancia de la fe pública registral _____	120
2.6. Tercero Adquirente _____	121
2.6.1. Conceptualización _____	121
2.6.2. El tercero registral _____	123
2.7. Controversia entre el prescribiente y el tercero registral _____	126
2.7.1. A favor del prescribiente o usucapiente _____	126
2.7.2. A favor del tercero registral _____	129
CAPÍTULO TERCERO: DISCUSION DE RESULTADOS _____	133
I. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS _____	133
1.1. Fundamentación de los Objetivos _____	133
1.2. Fundamentación de la hipótesis _____	144
II. DISCUSIÓN DE RESULTADOS _____	145
2.1. Respuesta a la formulación del problema _____	145
2.2. Aplicación de la doctrina y jurisprudencia a la investigación _____	149
CONCLUSIONES	
RECOMENDACIONES	
PROPUESTA	
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	

## INTRODUCCIÓN

La tesis que se presenta corresponde al tema elegido para efectuar la investigación bajo el siguiente título: LA BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL DEL ADQUIRENTE A TÍTULO ONEROSO FRENTE AL USUCAPIENTE.

El problema que se formula es el siguiente: ¿Qué derecho prevalece entre el adquirente por prescripción o el tercero que registra su adquisición de buena fe y en fecha posterior al cumplimiento de los requisitos por parte del prescribiente?

Teniendo en cuenta dicho problema formulado la presente tesis profundiza los criterios doctrinales y jurisprudenciales, incluyendo el análisis de los temas de Propiedad, Prescripción Adquisitiva de Dominio y Fe Pública Registral, así como la utilización de los métodos dogmáticos, exegéticos y funcionales, los cuales nos permitirá resolver la situación conflictiva a favor del tercero registral.

En ese sentido, la tesis ha sido dividida en tres capítulos. Siendo el primero referido a los aspectos metodológicos entre ellos el planteamiento y formulación del problema, las justificaciones, los objetivos, hipótesis, variables y los métodos de investigación. Mientras que el Segundo Capítulo presenta el Marco Teórico que comprende dos partes: Antecedentes y la Base Teórica que servirá de sustento para toda la investigación.

Finalmente se presenta el Tercer Capítulo concerniente a la Discusión de Resultados, en el que se fundamentarán cada uno de los objetivos así como la hipótesis y se dará una respuesta a lo formulado con aplicación de la doctrina y la jurisprudencia.

## RESUMEN

La presente tesis tiene como finalidad dar solución a la siguiente situación conflictiva: ¿Qué derecho prevalece entre el adquirente por prescripción o el tercero que registra su adquisición de buena fe y en fecha posterior al cumplimiento de los requisitos por parte del prescribiente?

Situación controversial que no se presenta en forma muy eventual u ocasional, por el contrario se ve con relativa frecuencia en la conflictiva jurídica.

La tesis BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL DEL ADQUIRENTE A TÍTULO ONEROSO FRENTE AL USUCAPIENTE incluye el desarrollo de los temas tales como Propiedad, Prescripción Adquisitiva de Dominio y Fe Publica Registral, los cuales servirán de base en la presente investigación.

Esta tesis representa una investigación cualitativa, puesto que parte de la realidad, empleando la casuística y la jurisprudencia, infiriendo soluciones no contenidas en el texto legal, y para ello se emplean las reglas y principios que se extraen del mismo. Asimismo se han utilizado los métodos dogmáticos, exegéticos y funcionales, los cuales han permitido dilucidar la controversia entre el usucapiente y el tercero registral.

De los resultados obtenidos en la investigación se determinó que quien prevalece es el tercero registral frente al usucapiente, teniendo como sustento la doctrina y los criterios jurisprudenciales, los cuales nos han permitido dilucidar el problema, lo cual es de vital importancia porque permitirá un adecuado respeto tanto a los derechos del tercero registral como del prescribiente.

Por tanto, la buena fe pública registral y los pronunciamientos del Registro protegen al adquirente a título oneroso, pues le basta creer en el registro para salvarse y hacer prevalecer su derecho frente al usucapiente.

## ABREVIATURAS

Art.: Artículo

Arts.: Artículos

CAS: Casación

CC: Código Civil

C.P: Código Penal

CPC: Código Procesal Civil

D.L: Decreto Legislativo

D.S: Decreto Supremo

Nº: Número

NRGRP: Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos

Pág.: Página

Págs. Páginas

TUO: Texto Único Ordenado