



**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Las consecuencias jurídicas del Principio de buena fe pública  
registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de  
dominio**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE

Abogada

**AUTORAS:**

Guillen Ramos, Jacqueline Katherine (ORCID: 0000-0002-1656-6610)

Pando Melchor Mishel Estefany (ORCID: 0000-0002-8982-9987)

**ASESORES:**

Mtro. Guerra Campos Jefferson Williams (ORCID: 0000-0003-0158-7248)

Mgr. Palomino Gonzales Lutgarda (ORCID: 0000-0002-5948-341X)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho Civil

LIMA – PERÚ

2021

## **Dedicatoria**

A Dios, a nuestros Padres, a nuestros familiares, a la pareja e hija de una de nuestras investigadoras, a nuestros profesores que nos guiaron a lo largo de este camino, amigos y a quienes en parte ayudaron a que esta investigación salga a flote.

## **Agradecimiento**

Nos va a faltar páginas para poder agradecer a todas las personas que nos han apoyado a realizar este trabajo, no obstante, merece un reconocimiento especial nuestros padres, quienes con mucha dedicación y apoyo incondicional nos brindaron para poder culminar nuestra carrera, asimismo una de nuestras autoras agradece en especial a su pareja e hija por cada motivación que le brindaban para culminar esta investigación.

A nuestros docentes y futuros colegas abogados que nos aportaron tiempo y conocimientos, pero sobre todo que nos han visto crecer como personas y profesionales, gracias por todas las enseñanzas compartidas.

A Dios, ya que sin él uno de nuestros logros anhelado no hubiera sido posible.

## Índice de contenidos

Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas	v
Índice de gráfico y figuras	vi
Resumen	vii
Abstract	viii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	5
III. METODOLOGÍA	11
3.1. Tipo y diseño de investigación	11
3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización	11
3.3 Escenario de estudio	12
3.4 Participantes	12
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	13
3.6 Procedimiento	14
3.7 Rigor científico	15
3.8 Método de análisis de datos	15
3.9 Aspectos éticos	16
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	17
V. CONCLUSIONES	31
VI. RECOMENDACIONES	33
REFERENCIAS	34
ANEXOS	40

## Índice de tablas

Tabla 1 <i>Categoría y subcategorías</i>	12
Tabla 2 <i>Características de los Participantes</i>	13
Tabla 3 <i>Resultados de Categoría 1</i>	18
Tabla 4 <i>Resultados de Categoría 2</i>	20
Tabla 5 <i>Resultados de Categoría 3</i>	22

## Índice de gráfico y figuras

Figura 1 <i>Nube de Palabras</i>	24
Figura 2 <i>Mapa de Redes</i>	25

## Resumen

La presente investigación fue realizada para poder definir la afectación de las consecuencias jurídicas del principio de la buena fe pública registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de dominio. El tipo de la investigación es básica, mientras que el diseño utilizado ha sido la teoría fundamentada, asimismo el escenario de estudio planteado ha sido diversos estudios jurídicos tanto en materia civil como registral, Poder Judicial de Lima metropolitana, como personas naturales que fueron partes en procesos civiles sobre la problemática presentada, puesto que es de suma importante tener la opinión tanto del usucapiente como del tercero adquirente. Respecto a la técnica de recolección de datos se aplicó la de la bola de nieve, la misma que es una muestra no probabilística, también se aplicó una entrevista estructurada a cada uno de los participantes. Como resultados se estipuló que, las consecuencias jurídicas que se presentan para el tercero de buena fe frente usucapiente son perjudiciales por la pérdida del bien, por ende, una modificación en la normativa y una implementación de una nueva teoría coadyuvaría al saneamiento procesal y a la adecuada asimetría de la información. A manera de conclusión se establece que es necesario la implementación de medidas cautelares de oficio al momento de realizar una demanda de prescripción adquisitiva, a fin de que se pueda respetar el principio de oponibilidad y el de publicidad registral.

**Palabras clave:** Prescripción adquisitiva de dominio, tercero de buena fe pública registral, medidas cautelares de oficio, teoría de Ihering.

## Abstract

The present investigation was carried out to be able to define the affectation of the legal consequences of the principle of the registry public good faith before the declaration of acquisitive prescription of domain. The type of research is basic, while the design used has been the grounded theory, also the study scenario proposed has been various legal studies both in civil and registry matters, the Judicial Power of metropolitan Lima, as natural persons who were parties to Civil proceedings on the problem presented, since it is extremely important to have the opinion of both the usucapiente and the third party acquirer. Regarding the data collection technique, that of the snowball was applied, which is a non-probabilistic sample, a structured interview was also applied to each of the participants. As a result, it was stipulated that the legal consequences that are presented for the third party in good faith in front of usucapiente are detrimental due to the loss of the property, therefore a modification in the regulations and an implementation of a new theory would contribute to the procedural sanitation and adequate asymmetry of the information. By way of conclusion, it is established that it is necessary to implement precautionary measures ex officio at the time of making a claim for acquisitive prescription, in order that the principle of enforceability and that of registration publicity can be respected.

**Keywords:** Acquisitive prescription of domain, third party in good faith public registry, precautionary measures ex officio, theory of Ihering



## I. INTRODUCCIÓN

En el presente acápite se elaborará la aproximación temática en conjunto con la realidad problemática, señalando el problema general de la presente investigación de investigación verificando la viabilidad del mismo junto a los problemas específicos, para posteriormente estipular el objetivo general y específicos de la investigación.

El principio de buena fe pública registral, refiere que el adquirente, el cual puede tener distinto tipo de personería, al adquirir el bien inmueble a título oneroso y de buena fe, por el titular registral del bien, al inscribir su transferencia ante registros públicos a raíz de la publicidad registral, obtendrá protección jurídica al ser un tercero registral, siempre que mediara cualquier defecto, error que no obre en la partida registral, título archivados entre otros propio de registros públicos. (Cieza Ramos, 2015)

Siguiendo esta línea argumentativa, la doctrina reconoce que la posesión y el registro constituyen medios de publicidad de derechos reales, pero se debe determinar la buena fe registral con la del usucapiente materia de la enajenación, en el sentido que tanto la posesión y el registro deben de ir de la mano. Es por ello que el adquirente debe ser diligente verificando la posesión para la adquisición de la propiedad, y si hubiese alguna inexactitud respecto al registro se podrá corroborar con el estatus posesorio del bien. En este sentido nuestra legislación ha establecido una serie de sanciones para la evaluación de la buena fe registral del adquirente, para las resoluciones de casos. (Gallo Melgarejo, 2018)

En el ordenamiento jurídico peruano, el tercero registral es aquella persona que adquirió su derecho a título oneroso y de buena fe, y en consecuencia un derecho figura inscrito ante registros públicos y se considerará tercero registral frente a otros actos de celebraciones posteriores a su adquisición. Ejercerá su derecho, para defender sus derechos reales, principios del derecho registral, con el principio de buena fe pública registral, con el fin de desafectar su adquisición de cualquier medida cautelar posterior a su adquisición. (Ferrer Mantilla, 2015)

Es por ello que, si hablamos de adquisición originaria, vemos que la prescripción adquisitiva de dominio o también llamada usucapión se adquiere por derecho propio y no por transferencia del bien inmueble. En donde el primer titular concluye su historia de dominio y se inicia un nuevo derecho para el usucapiente, el mismo que genera su derecho muy en particular e independiente. (Cuadros Quichiz, 2019)

El principio de buena fe pública registral otorga protección al titular registral, en registros públicos, siempre que este adquirió el bien inmueble a título oneroso y de buena fe, frente a cualquier cancelación o enervación de la adquisición del bien. Siempre y cuando no se pruebe que el tercer adquirente conocía la inexactitud del registro, es decir; que el adquirente desconocía o ignoraba las causas de nulidad, rescisión o resolución, las mismas que no deberían constar en los títulos archivados. (Código Civil [CC], art. 2014, Perú)

En el derecho francés, se aplica a través del registro declarativo francés, el principio de inoponibilidad de lo no inscrito, en el que, los títulos inscritos ganan a los no inscritos, aunque los primeros sean posteriores. Sin embargo, se debe tener en cuenta la usucapión de 30 años, para saber que, el titular o vendedor ha tenido en su poder el bien y que actualmente es el propietario, sin haber mediado otra causa de adquisición de bien como la enajenación. Es por ello que la usucapión prevalece y el adquirente inscrito nada puede oponer. (Angulo Castro, 2016)

Las jurisprudencias del sistema español, tienden a inclinarse por el usucapiente de 30 años, toda vez que el titular registral no podría desconocer que el usucapiente venía ocupando el bien inmueble, puesto que es difícil que el comprador no tenga la debida diligencia en saber quien ocupa el bien al momento de su compra, en el sentido de que la posesión es visible para el público. Siguiendo estas líneas de ideas, en otras sentencias se ha llegado a la conclusión que una vez acreditado la falta de buena fe del tercer adquirente, se beneficia al poseedor, negándole la protección registral al tercer adquirente, siempre y cuando las circunstancias de la posesión del usucapiente sean notorias. (Camacho Llovera, 2017)

Respecto de la base de la realidad problemática presentada previamente se generó el problema general como también los problemas específicos de la presente investigación. El problema general se trató sobre ¿De qué manera afecta las consecuencias jurídicas del principio de la buena fe pública registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de dominio?. Por otro lado, los problemas específicos de la investigación fueron los siguientes: PE1: ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas del principio de buena fe pública registral ante la prescripción adquisitiva de dominio?, PE2: ¿Qué consecuencias jurídicas trae la declaración de prescripción adquisitiva de dominio ante el tercero adquirente por buena fe pública registral? y PE3: ¿Qué seguridad jurídica otorga el principio de buena fe pública registral para el adquirente?

La presente investigación se justifica de forma teórico de acuerdo a Novoa y Villagómez (como se citó en Fernández, 2020) señalaron que la prescripción adquisitiva de dominio tiene similitud con la apropiación, puesto que su naturaleza jurídica es poder adquirir una propiedad de forma libre, es decir no recibir la propiedad por una persona, sino apoderarse de la misma de una forma pacífica, siendo muy diferente a la compraventa, donde el bien es otorgado por otra persona bajo un precio establecido, en tal sentido esta prescripción establecida por la buena fe pública registral de la persona que se apodera del bien en cuestión. De ahí que, Pyrczak (como se citó en Fernández, 2020) planteó que derecho del poseedor tiene la necesidad de ser protegido por la propiedad adquirida mediante el proceso de prescripción adquisitiva, pese a que no se le ha declarado judicialmente, respecto del aquel adquirente del mismo bien obteniendo del anterior título registral, es por ello que al adquirir la propiedad por posesión es una forma de adquisición de derechos reales a los hechos jurídicos que la ley atribuye ciertos efectos de producir la adquisición de aquellos.

Asimismo, la presente investigación se justifica de forma metodológica en un enfoque cualitativo, es así que Hernández et al. (2014) indicaron que el enfoque cualitativo en el desarrollo de investigación se basa netamente en el instrumento de recolección de datos sin la respectiva medición numérica, utilizando la entrevista de forma más específica, además se presenta la técnica de muestreo no probabilístico, reconstruyendo la realidad con la observación de los actores en

sistema social. Asimismo, Cruz et al. (como se citó en Fernández, 2020) señalaron que existen diversos términos convencionales y alternativos para los criterios que calidad en el enfoque cualitativo, los cuales inician por la credibilidad, que consiste en la autenticidad de las experiencias de los entrevistados respecto al aporte del tema planteado, la transferencia, que se comprende por el traslado de las conclusiones obtenidas por dicha recolección de datos, a fin de establecer en las pautas de la investigación, la dependencia, la cual estipula el uso de la lógica y la coherencia de la información generada.

Por otro lado, la investigación se justifica de forma práctica, Arribas y Lau (2014) establecieron que se debe brindar una primacía a la publicidad registral respecto de la usucapión, ya que en el sistema peruano existe una inconsistencia para la protección del tercero adquirente, puesto que no se considera a la inscripción registral como un supuesto de interrupción o suspensión de plazo para la declaración de prescripción adquisitiva. Por ello, Baena (como se citó en Fernández, 2020) señaló que, para poder brindar la seguridad jurídica respecto al tercero adquirente, no sólo se debe de estipular en la normativa la diligencia del mismo, sino que se deberá de realizar una modificatoria por parte de los legisladores estableciendo como requisito de procedibilidad la inscripción de la demanda por prescripción adquisitiva, protegiendo el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso.

El objetivo general de la investigación fue definir la afectación de las consecuencias jurídicas del principio de la buena fe pública registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de dominio. Los objetivos específicos fueron los siguientes: OE1: Identificar las consecuencias jurídicas del principio de buena fe pública registral ante la prescripción adquisitiva de dominio, OE2: Analizar las consecuencias jurídicas trae la declaración de prescripción adquisitiva de dominio ante el tercero adquirente por buena fe pública registral y OE3: Proponer la seguridad jurídica que otorga el principio de buena fe pública registral para el adquirente.

## II. MARCO TEÓRICO

En el capítulo presente se dará a conocer los estudios previos respecto de los antecedentes nacionales e internacionales desde diferentes enfoques, el cual se tiene estipulado el nivel y la importancia social en diferencias y similitudes que se ven plasmados en la problemática de la presente investigación.

Jesús (2019) tuvo como objetivo desarrollar su estudio sobre el análisis de la naturaleza y pertinencia del seguro de títulos en nuestro sistema registral inmobiliario, sus virtudes, defectos y el alcance del seguro sobre los riesgos jurídicos asociados a la adquisición de un inmueble. Se trató de un estudio cualitativo con diseño descriptivo, se recabó información a través del análisis documental, mediante el uso de documentos físicos y digitales. En conclusión, el sistema registral inmobiliario chileno ha logrado tener una gran solidez y coherencia en base a las operaciones inmobiliarias, puesto que en su mayoría las operaciones culminan satisfactoriamente con beneficios en cuanto a la inscripción de propiedad.

Lozano y Córdova (2017) tuvieron como objetivo desarrollar un estudio sobre la identificación de las consecuencias jurídicas de atribuirle competencia al notario para declarar la prescripción adquisitiva de dominio de propiedad predial. Se aplicó un método cualitativo con diseño descriptivo. Se recabó información de documentos físicos y digitales. El análisis se dio bajo la ficha documental para recabar información de documentos e información vinculada al tema. Se concluyó que la prescripción adquisitiva es de naturaleza contenciosa y debe ser tratada en vía judicial, y los notarios sólo tienen competencia no contenciosa, toda vez que en algunos países descartaron su naturaleza notarial. Por ello, el poder judicial es el único que tiene competencia para tratar la prescripción adquisitiva de dominio.

Angulo (2016) tuvo como objetivo explicar un estudio sobre la prevalencia del derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior título registral. Se trató de un estudio cualitativo con diseño no experimental. Asimismo, se alcanzó la información por el tipo de investigación explicativo. El análisis de la investigación se presentó del contenido de la recolección de datos con las técnicas de investigación del fichaje. En conclusión,

estipuló que el poseedor ya tiene el derecho conseguido con tan solo cumplir con los requisitos exigidos por ley, como también el tercero adquirente de buena fe pública registral, por ello se debe realizar la modificatoria del artículo 2014 para poder brindar la seguridad jurídica del mismo.

Buitron y Cruz (2019) tuvo como objetivo desarrollar el estudio acerca de la relación entre la naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes muebles, en el distrito de Villa el salvador, 2017-2018. Se trató de un estudio de enfoque cuantitativo con un tipo de investigación básica y de diseño correlacional. Se obtuvo la información a través de la técnica de la encuesta. El análisis se realizó para la recolección de datos, mediante el uso de documentos físicos y digitales. En conclusión, el sistema judicial peruano debe brindar una seguridad jurídica para el tercero adquirente, para poder erradicar los fraudes contractuales y la dilatación en los procesos judiciales, es así que la modificación de la normativa en materia civil sobre la transferencia de bienes inmuebles como la prescripción adquisitiva.

Llontop (2018) tuvo como objetivo determinar un estudio sobre la adquisición del poseedor por contrato de compraventa interrumpe la prescripción adquisitiva de dominio. Se trató de un estudio con método inductivo - deductivo con un diseño descriptivo. Se generó la recolección de datos a través de la técnica del fichaje y la guía observación de las fuentes bibliográficas recolectadas. El análisis de la investigación fue por casos desarrollados en la legislación peruana. En conclusión, la doctrina y jurisprudencia señalan que la interrupción de la usucapión tiene el objetivo de poder impedir el plazo prescriptorio de acuerdo a ley por lo cual se dejaría de establecer como una posesión continua, no adquiriendo el derecho de ser propietario, es por ello que se sugiere un cambio en la legislación peruana para brindar una seguridad jurídica.

Berrocal (2017) tuvo como objetivo determinar la relación entre la prescripción adquisitiva de dominio y el derecho de propiedad en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - Norte, 2016. Se trató de un estudio de enfoque cuantitativo, con un tipo de muestra no probabilístico. Se empleó un tipo de investigación descriptiva correlacional, con diseño no experimental de corte

transversal. Se levantó la información con el empleo y la recopilación de datos empleando cuestionarios. El resultado da cuenta que la prescripción adquisitiva está ligada al derecho de propiedad y está con la función del notario, de ahí que se recomendó que los magistrados puedan emplear nuevos mecanismos e instrumentos que pueda brindar la seguridad de los bienes patrimoniales.

Por otro lado, se brindará teorías y enfoques conceptuales de diversos autores como también normativas referentes a la problemática de la investigación en cuestión, se presentará los términos de la prescripción adquisitiva, las consecuencias jurídicas, seguridad jurídica, la buena fe pública registral y la medida cautelar de oficio, de modo que se pueda sustentar la argumentación que se desea dar a conocer y puedan ser utilizarlas para futuras investigaciones.

Parvina Hernández (2017) precisó que la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión es un acto que implica un formalismo de la posesión a la propiedad, toda vez que es más que un medio de prueba para la propiedad que involucra formas para dar seguridad, relacionadas con la posesión, donde se adquieren otros derechos reales como la servidumbre, a través de un plazo estipulado por ley.

Baique Timaná (2019) señaló que la finalidad de la prescripción adquisitiva de dominio es la solidez de una situación que se constituye en derecho, la misma que es una institución jurídica por la que se logra adquirir la propiedad. Donde una persona que posee un título de propiedad el cual adolezca de algún defecto, podrá demandar la prescripción adquisitiva de dominio para inscribir su propiedad.

Se puede adquirir la propiedad inmueble a través de un proceso de prescripción, siempre que hayan tenido una posesión pacífica, continua y pública por el plazo de diez años y cinco años cuando el poseedor tenga título y buena fe. (Código Civil [CC], art. 950, Perú)

Chávez Ríos (2017) desarrolló que la acción de la prescripción adquisitiva es fundamental para que una persona pueda reconocer un bien inmueble bajo su dominio, es por ello que para acceder a este proceso, depende del sujeto si decide inscribirlo ante registro públicos el proceso que está llevando, sin embargo se genera mayor credibilidad jurídica para el usucapiente cuando ampara su derecho

en dicha institución oponiéndose a otros sujetos que quieran usurpar dicha posesión, por ello es idóneo que de forma automática se pueda forjar la inscripción del proceso de prescripción asegurando el dominio y que algún tercero de buena fe pueda creerse con derecho de poder adquirir el bien inmueble.

Doval País (2018) sostuvo que las consecuencias jurídicas son aquellas que determinarán el carácter jurídico del hecho, llamadas causalidad jurídica, toda vez que para que se produzca la consecuencia jurídica, es necesario que exista un nexo entre el hecho jurídico y el efecto jurídico. En tal sentido esta relación contribuye a la realización de hechos jurídicos.

La legislación peruana es de aplicación a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, toda vez que efectos retroactivos, a menos que esté establecida en la constitución política del Perú. (Código Civil [CC], art. III del T.P., Perú)

Barbarosch (2015) La seguridad jurídica es la posibilidad que tiene todo sujeto de derecho para acudir a los órganos jurisdiccionales y que los mismos puedan brindar soluciones idóneas para diversos conflictos presentados ante la sociedad, es así que conforme se va incrementando las controversias con la nueva realidad social, los legisladores del derecho deben de crear nuevas normativas para poder brindarles mayor soluciones pero sobre todo la seguridad jurídica para poder realizar situaciones de hecho que no conlleven a consecuencia jurídicas.

Se le brinda la seguridad jurídica a todo aquel que se ampare en la fe pública de los registros públicos, es así que el principio general de la buena fe pública registral frente al tercero adquirente de un derecho mediante la inscripción de un justo título, brindando prioridad registral al anterior asiento que resulte cancelado por motivos que estipule la ley. (Ley N° 26366 de 1994, inciso c artículo 3, Perú)

El tercero adquirente de un bien inmueble a título oneroso otorgado por una persona que en registros públicos aparece con la facultad idónea, mantiene dicha adquisición siempre y cuando el mismo haya inscrito tal derecho en los registros públicos como también que los títulos archivados puedan sustentarlo, es por ello



que esta buena fe pública registral se presume mientras que el tercero no haya conocido la inexactitud del registro. (Código Civil [CC], art. 2014, Perú)

Las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas en los registros públicos, las mismas no perjudican al tercero de buena fe, puesto que se le brinda mayor prioridad registral al que sea anterior al asiento de la declaración, quedando protegido el derecho del adquirente. (Ley N° 30313 de 2015, art.5, Perú)

Avendaño y risco (2015) enunciaron que el tercero registral existe cuando se haya otorgado el derecho de titularidad mediante justo título, pero además que exista algún tipo de colisión a un derecho distinto, la misma que ha sido derivada de una la relación jurídica de la cual este tercero de buena fe no haya sido partícipe de esta Litis, es por ello que para tener la condición de tercero registral, se debe de ganar el derecho y además debe existir una pretensión para que el mismo se oponga a otro derecho.

Buendía Sánchez (2019) describió que la buena fe pública registral es considerado como la existencia del tercero distinto a un proceso, el cual no tiene conocimiento de la realidad extraregistral sentido a una nulidad, empero si se lograr acreditar que este tercero haya tenido el previo conocimiento estaría perdiendo el estado de tercero registral, siendo que actuó de mala fe vulnerando el principio de buena fe pública registral, es así que al darse a conocer el acto jurídico de manera pública pues se logra garantizar el tráfico jurídico.

Leyva Jiménez (2019) indicó que las medidas cautelares de oficio coadyuvan a que el principio de la tutela judicial efectiva se pueda materializar en el resultado de la solución de conflicto en un proceso, puesto que en la actualidad existe una carencia de realidad normativa, en donde la justicia no se cumple a cabalidad, es por ello que al plantearse un cambio en el Código Procesal Civil con una medida cautelar de oficio será necesario para que el órganos jurisdiccional administre la correcta justicia para quien lo pide.

El fundamento 49 mencionó que la tutela cautelar es regulada por la Constitución Política del Perú, en donde se estipula el aseguramiento provisional de cualquier efecto para la decisión judicial definitiva como también poder

neutralizar todos los perjuicios irreparables que se podrían generar durante el proceso, es por ello que se consagra el artículo 139 de la carta magna en donde no se presenta el debido proceso si una vez dictaminada una sentencia resulta imposible cumplir la decisión adoptada por la misma. (T.C., Sentencia N° 0023-2005-PI/TC, Perú)

### III. METODOLOGÍA

#### 3.1. Tipo y diseño de investigación

##### 3.1.1 Tipo de investigación

Sánchez et al. (2018) señalaron que, la investigación de tipo básica tiene por finalidad el mejoramiento del conocimiento personal, para poder generar resultados o nuevas tecnologías a fin de lograr un beneficio para la sociedad en el futuro inmediato.

Esteban Nieto (2018) indicó que la investigación tipo básica es aquella que se realizó desde que la persona tuvo la curiosidad de resolver aquellos misterios, utilizando la observación y asimismo el razonamiento lógico, con el fin de conocer captar nuevos conocimientos, y sirve como conocimiento a la investigación científica, y tecnológica.

##### 3.1.2 Diseño de investigación

Alarcón et al. (2017) indicaron que la teoría fundamentada es uno de los abordajes metodológicos que han sido utilizados para el estudio de las representaciones sociales, fundamentalmente desde una perspectiva procesal.

Páramo Morales (2015) manifestó que la teoría fundamentada plantea nuevas teorías, definiciones, conceptos, y propuestas, empezando desde datos obtenidos en el campo de estudio y no de investigaciones o de marcos teóricos ya desarrollados. Además, que la teoría fundamentada es una metodología para el desarrollo del conocimiento de un fenómeno social.

#### 3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización

**Tabla 1**

*Categorías y Subcategorías*

Nº	Categoría	Subcategoría	Criterio 1	Criterio 2
1	Principio de Buena Pública Registral	Tercero Adquiriente	Principio de Publicidad Registral	Medidas de Anotación Preventiva
	Buendía (2019)	Avendaño y risco (2015)	Código Civil (1984)	Código Civil (2012)

---

2	Declaración de Prescripción adquisitiva de dominio	Usucapión	Teorías de la Posesión	Derecho Comparado
	Parvina (2017)	Baique (2019)	Ángulo (2016)	Barrio (2017)
3	Seguridad Jurídica	Efectos Jurídicos	Medidas Cautelares de Oficio	Protección al Debido Proceso y la Tutela Judicial Efectiva
	Barbarosch (2015)	Vidal (2013)	Leyva (2018)	Agudelo (2005)

---

### 3.3 Escenario de estudio

La presente investigación está enmarcado dentro la línea de investigación del derecho civil y del derecho notarial, específicamente con la prescripción adquisitiva y el tercero de buena fe pública registral, es así que se presentan diversas especialistas como personas naturales para el análisis de la presente investigación, los mismos que se encuentran en el poder judicial de Lima este y de Lima centro, así también se recurrirá a diversas notarías de Lima como estudios jurídicos de materia civil y constitucional, por último a personas naturales que hayan participado en conflictos jurisdiccionales respecto a la problemática presentada.

### 3.4 Participantes

Los participantes que se efectuarán en la presente investigación, se acogerán a diversos contextos, programas, autores y espacios, la misma que se realizará con las opiniones de diversos especialistas en la línea de investigación del derecho civil como el del derecho notarial, a fin de poder formalizar los resultados convenientes en los objetivos presentados en la investigación en base a la información recolectada por medio de las herramientas planteadas, pero sobre todo con los conocimientos brindados por los participantes. (Quezada Lucio, 2015).

## Tabla 2

### *Características de los participantes*

<b>Nombre</b>	<b>Grado</b>	<b>Lugar de trabajo</b>	<b>Especialidad</b>
Sergio Rosales González	Abogado	M&R estudio jurídico	Civil
Walter Christian Pavia Puga	Abogado	Área legal de Sedapal	Notarial y registral
María Ramírez Julca	Tercero adquiriente	Centro de Lima	Comerciante
Marleny Renne Mondragon Puelles	Usucapiente	Jirón Chavín Huantar 450	Docente
Ruiz Pareja Sandro Giomar	Abogado	Estudio Jurídico	Comercial - Civil
Machuca Vílchez Jorge Antonio	Analista Principal de Inclusión Financiera	Superintendencia De Banca y seguros y AFP	Corporativo -Civil

### **3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

#### **3.5.1 Técnicas**

Espinoza et al. (2018) explicaron que la técnica de bola de nieve es una técnica no probabilística, la cual se emplea para calcular características en aquellas poblaciones que no posean un marco muestral, que son conocidas como poblaciones ocultas. Asimismo, se utiliza para acceder a individuos de poco acceso, en la que no es posible aplicar técnicas de muestreo probabilístico.

Troncoso y Amaya (2017) sintetizó que la entrevista es una técnica, en la cual tiene como objetivo principal la obtención de información confiable y válida, a través de una conversación formal entre una o varias personas intercambiando experiencias entre el entrevistado y el entrevistador.

### **3.5.2 Instrumento de recolección de datos**

En el presente trabajo de investigación se utilizará la entrevista estructurada y como instrumento de recolección de información la guía de entrevista. Por ello, Hernández et al. (2014) indicaron que la entrevista estructurada es un diseño preestablecido de acuerdo a una guía previamente preparada por diversas preguntas que corresponden a la finalidad de la presente investigación, de manera que permite procesar de forma idónea los datos e información que se proporcionó al momento de realizarla.

Ñaupas et al. (2014) detallaron que la guía de entrevista es una hoja simple en donde contiene las preguntas que se formularan a los participantes formulados en una determinada secuencia, por ello las preguntas estipuladas no deben ser numerosas para no confundir al entrevistado.

### **3.6 Procedimiento**

El presente trabajo de investigación, fue elaborado con una solicitud de consentimiento, este documento será entregado de forma membretada, especificando la solicitud correspondiente para poder realizar las entrevistas a los participantes de la investigación, siendo derivada, posteriormente, a sus respectivos centros de trabajo de forma presencial o virtual, para que los mismos puedan tener las facilidades correspondientes al momento de revisarlo, como también ejecutando el respectivo seguimiento para poder obtener una cita personalizada de forma virtual con el participante en cuestión para recabar una información más detallada.

Hernández y Mendoza (2018) sintetizaron que la triangulación como método para la recolección de datos, presenta diversas teorías y fuentes, permitiendo que el fenómeno de estudio pueda ser analizado por distintos acercamientos y parámetros.

### **3.7 Rigor científico**

Hernández y Mendoza (2018) mencionaron que el rigor científico de la metodología para el trabajo de investigación se establece por 4 criterios la dependencia, transferencia, credibilidad y confirmabilidad.

La transferencia no busca los resultados generales de una población, sino que el investigador logre determinar la similitud que pueda existir entre el contexto de estudio y otros. (Hernández y Mendoza, 2018)

Hernández y Mendoza (2018) desarrolló que la credibilidad es la valoración de todas las situaciones que se presentan en la investigación, la mismas que serán consideradas como creíbles, es por ello que los argumentos que se presenten sean fiables para que puedan ser expresados en los resultados de forma viable.

La dependencia es la consistencia que se produce en los resultados, los mismos que conllevan a la revisión de diversos investigadores para que se pueda generar interpretaciones similares. (Hernández y Mendoza, 2018)

Hernández *et al* (2014) indicaron que la confirmabilidad garantiza el papel del investigador en el trabajo de campo a fin de poder investigar los alcances y limitaciones en los posibles juicios o críticas que se presenten en el fenómeno de estudio o en los participantes.

### **3.8 Método de análisis de datos**

Sabariego, et al. (2014) menciona que la herramienta informática Atlas ti sirve para el análisis del enfoque cualitativo, a fin de poder asegurar una mejor fiabilidad y validez para este tipo de enfoque, es por ello que se necesita de un paquete de software especializado netamente en análisis del enfoque cualitativo, la cual permite extraer datos, categorizar e inter-vincular diversos segmentos de los mismos en documentos de confiabilidad, es por ello que basándose en su análisis el software descubre patrones para los resultados generados.

### **3.9 Aspectos éticos**

El colegio de abogados del Perú sostuvo los diversos principios éticos se basan en el cumplimiento del protocolo, obteniendo una responsabilidad de evaluación cuidadosa, asimismo orienta todo el proceso de investigación que proporciona la Universidad Cesar Vallejo, ya que la misma comprende estándares tanto nacionales como internacionales de obligación cumplimiento ante SUNEDU.

La plataforma TURNITIN coadyuvará en la corrección técnica del estudio para aseverar la fiabilidad del trabajo de investigación, como también rastrear trabajos previos, para ello se debe tener en consideración aquellos documentos que ayuden a la formalidad de la investigación, así como: fuentes consultadas, Manual de Normas APA, fuentes confiables entre otros.

Es por ello que, se podrá materializar a las instituciones competentes, que los investigadores no tendrán ningún tipo de inconveniente para obtener el consentimiento informado de exigencia por la misma. La investigación se ejecutará cuando se obtenga la autorización del representante legal de la institución investigada.

En este sentido las aptitudes que posee el investigador para con los participantes, harán que asuma con responsabilidad el desarrollo científico del trabajo y de tal manera se comprometa a explicar los aspectos que presenta el instrumento de la investigación, además de cumplir todos los compromisos que se devengan de él para la brindar la protección y bienestar de los participantes.



## IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

### 4.1 Resultados

En el siguiente acápite se presentaron los siguientes resultados por cada categoría estipulada en la investigación.

#### Tabla 3

##### *Resultados de Categoría 1*

---

#### **Categoría 1: Principio de Buena Pública Registral**

---

La normativa vigente del Principio de Buena fe Pública Registral no protege a cabalidad diversos hechos jurídicos que proporcionan los registros públicos, por ello que la protección del tercero de buena hoy en día no es suficiente, pese a la cantidad de información que se brinda, no todos los terceros adquirentes revisan los registros de forma adecuada e inclusive se aprovechan de la misma para no ser necesariamente tercero de buena fe.

El artículo 2014 del código Civil tiene por objetivo que las personas que comprar una propiedad actúen de forma diligente, puesto que esta mencionada normativa considera que cualquier propiedad que se quiera comprar necesariamente está inscrita en registros públicos, en tal sentido la normativa siempre tiene que reforzarse de tal forma que exista una mayor transparencia al momento que se lleva una adquisición de un bien de forma adecuada sin que a futuros se pueda generar Litis. Por lo tanto, se considera que no sólo el artículo 2014 deba de tomar en cuenta al posesionario en toda su amplitud si no que efectivamente brinde la seguridad jurídica al tercero adquirente sin restricciones por la falta de diligencia, o en caso contrario indicar dicha diligencia al posesionario por no haber inscrito su demanda de prescripción adquisitiva.

Lo que se busca es proteger al adquirente de buena fe frente a la prescripción adquisitiva no al transferente, puesto que el tercero confía en la certeza de los registros públicos, es así que valdría la pena revisar si dicha protección que indica la normativa es necesaria tenerla de forma amplia o ya como una excepción, puesto que el tercero de buena fe debería tener un tratamiento especial y no como una regla.

---

---

Si bien es cierto no bastaría con la protección del tercero de buena fe, porque en la realidad peruana no todos los propietarios tienen los requisitos necesarios para el saneamiento del bien, es por ello que a la par también se debe de tomar en cuenta el cambio de teoría, logrando así que el tercero de buena fe no se encuentre en su mayoría desprotegido de forma parcial.

Se debe brindar mayor seguridad al tercero de buena fe porque cuando una persona compra un bien no tiene que estar dependiendo de un abogado si bien es cierto se debe actuar de forma diligente pero que pasaría si no se toma el conocimiento de la prescripción que realiza una persona en cambio si hay algún tipo de transparencia se podría respetar el principio de transparencia a cabalidad.

Respecto a la publicidad registral no se considera que sea suficiente cuando se desea adquirir un bien, puesto que se debe de conocer quien lo posee eficientemente, a mérito de que posee y, además, si en el Poder Judicial existe un proceso de prescripción adquisitiva en trámite, ya que muchas veces se tiene una publicidad registral deficiente, primero te indica un registro y luego un derecho que puede aparecer por otro lado, perjudica a esta publicidad registral antes vista por el tercero de buena fe, logrando que se tenga una versión inadecuada de la realidad del bien.

Asimismo, se debe de tomar en cuenta que existen mecanismos para el tema de publicidad, como Alerta Sunarp, los cuales coadyuvarían a que todo propietario tenga conocimiento de lo que sucede con su bien inmueble y los mismos podrían servir para que cuando se realice una demanda de prescripción adquisitiva el titular pueda tomar algún tipo de acción.

Sobre todo adultos mayores que compran bienes de buena fe sin ser asesorados por abogados o personas con conocimiento del derecho, puedan saber cómo tener acceso a esta publicidad registral, siendo que se verían desprotegidos por el artículo 2014, pero sobre todo perdiendo el bien jurídico que utilizan para adquirir un bien y tendrían que recurrir a la vía penal, siendo más engorroso la recuperación del monto pecuniario, empero otros de los beneficios es que al tener la publicidad de forma inmediata se verán protegidos totalmente.

Las medidas de anotación preventiva pueden ser incluidas en el Código Procesal Civil, en donde se ordene al juez que una vez admitida la demanda de

---

---

prescripción adquisitiva de dominio se remita un pare judicial a los Registros Públicos, para que sea inscrito en la Partida Electrónica del Bien materia de usucapión, tal como ocurre en un proceso de prescripción adquisitiva notarial, logrando así coadyuvar al principio de publicidad registral, puesto que las medidas cautelares tienen por objetivo la publicidad para el tercero, es decir el principio de erga omnes y el de oponibilidad, asegurando el derecho de posesión del usucapiente.

Con estas medidas de anotación preventiva muchas personas podrán tener la información idónea sobre el verdadero estado de la propiedad y no estar recurriendo a un defensor legal para que puedan realizar una compra – venta, ya que la misma se hace por la voluntad de las partes, además cumple con la finalidad del principio de buena fe pública registral, ya que alertara a todos los ciudadanos que pretendan adquirir un bien.

---

#### **Tabla 4**

##### *Resultados de Categoría 2*

---

#### **Categoría 2: Declaración de Prescripción adquisitiva de dominio**

---

La prescripción sea adquisitiva o extintiva, castiga a quien no ejerció un derecho por un determinado tiempo, es por ello que lo importante es fortalecer al propietario y no darle tanto poder al poseedor para lo cual, ya la teoría de Ihering coadyuva bastante, puesto que el tema importante de la difusión de información sirve para deducir la asimetría normativa dentro de la legislación peruana, siendo fundamental para evitar estos tipos de conflictos entre el usucapiente y el tercero adquirente.

Por otro lado, al hablar de un adquirente de buena fe en un procedimiento de prescripción adquisitiva, es bastante subjetivo, ya que la prescripción como tal lo hace entender que hay un determinado bien en el cual aparentemente no existe un propietario. En tal sentido, esta difusión sirve para poder relacionarnos con el

---

---

principio de transparencia y que los estos conflictos no sigan afectando la relación de los bienes inmuebles.

Si una persona es propietaria de un bien se debe de respetar el derecho de propiedad y no que otro sujeto tan solo por tener el uso sea considerado dueño del bien, pero sobre todo que perjudique a los terceros de buena por comprar un bien a la persona que aparentemente aparece en registros públicos como propietarios. De ahí que debería ser obligatorio que al inicio de un proceso de prescripción adquisitiva se registra la demanda ante SUNARP.

Cuando una persona es propietaria de un bien tiene la posibilidad de darle el uso más adecuado, ya que el mismo no puede ser obligado a poseerlo necesariamente, porque se le estaría restringiendo el derecho de propiedad, y no porque una persona invade un bien tiene el derecho para poder poseerlo y que con tan sólo realizar una prescripción adquisitiva tenga mayor derecho que el propietario que es el dueño total. Sin embargo, es cierto que los compradores deben de verificar quien realmente es el dueño de bien inmueble.

Siendo así que, para evitar estos conflictos Ihering en su obra “La voluntad en la Posesión” expone su teoría objetiva señalando que es imposible la prueba directa del animus dominis o del animus possidendi, de modo que al implementarla la posesión se va a ejecutar de forma más concisa, por lo que al haber un cambio de teoría como la de Ihering es la que más se acopla a la realidad peruana, ya que a diferencia de la teoría de Savigny, la misma permite que se corte de raíz todos los conflictos que se presentan por el saneamiento del predio.

Además, al implementar esta teoría los posesionarios desde un inicio pueden asegurar sus bienes, pero sobre todo que terceros adquirientes podamos tener pleno conocimiento ante registros públicos de la titularidad de la propiedad, logrando sobre todo un nuevo sistema para la prescripción adquisitiva de dominio, para evitar cualquier tipo de conflicto de intereses a posteriori.

El derecho comparado es una fuente del derecho, la cual permite cómo es que una misma situación pueda ser resulta de distinta manera en otro país, si la

---

---

misma tiene un efecto positivo sería útil aplicarla a la realidad de cada país, si se aplica el derecho comparado a la legislación peruana como es el cambio de teoría esta problemática sería más práctica de resolver. Por ello que para el cambio de teoría respecto a la posesión sería un tema netamente doctrinario, coadyuvando a que la realidad peruana sobre la prescripción adquisitiva con el tercero de buena fe sea resuelta desde el inicio de su proceso sin justificación de falta de diligencia o de que no se tenía pleno conocimiento de quien sería el titular de la propiedad.

Uno de los países que aplica esta teoría de Ihering es de Argentina, en donde se asegura que se proporcione los dos elementos esenciales de la misma, pero sobre todo prioriza a la intención que tiene la persona de actuar como propietario y no sólo con el hecho de ejecutarlo, es así que es necesario estipular situaciones que aplican fuera del Perú para mejorar el sistema legislativo.

---

## **Tabla 5**

### *Resultados de Categoría 3*

---

#### **Categoría 3: Seguridad Jurídica**

---

Tratándose que el artículo 2014 del Código Civil no protege al adquirente de buena fe frente al usucapiente, por ello al ver estos tipos de conflictos la normativa tiene que reforzarse de tal forma que exista una mayor transparencia al momento de que se lleva a cabo una adquisición. Mientras más se fomente la transparencia en cualquier espacio se logra reducir la asimetría de la información en términos económicos.

Por ejemplo, en SUNARP se tiene la alerta registral, cuando una persona asocia su predio al sistema, le avisan de forma inmediata cuando una persona intenta realizar algún tipo de controversia, sin embargo, muchas de las personas no tienen conocimiento de este mecanismo alternativo y sería idóneo que todo propietario pueda realizar este tipo de registro y así evitar problemas a posteriori.

La intención de los legisladores es que se pueda lograr una convivencia social adecuada y no que las normas generen mayores conflictos y

---

---

desavenencias, sin embargo el artículo 2014 genera una protección sólo parcial para el tercero de buena fe, en cambio sí se estipulan medidas cautelares de oficio o el cambio de teoría sería más idónea para respetar el principio de publicidad registral, por ejemplo cuando una persona compra un carro, el comprador se entera que existe una papeleta, lo mismo sería si es que existe algún tipo de carga para el bien inmueble, logrando proteger al adquirente de buena fe frente al usucapiente y una uniformidad entre ambos, poniendo todo en manos de la publicidad de tal forma que se aglutine toda la información previa que se necesita al momento de la adquisición de un bien.

Si bien es cierto muchas de las propiedades del Perú no se encuentran saneadas, independizadas o inscritas debidamente ante registros públicos, empero si se cambia de teoría para la posesión, se podría cortar de raíz cualquier conflicto que se presentara pese a esta falta de formalidad, puesto que se verificaría con los dos elementos el animus domini y animus corpus la intención y dominio que tenga el poseedor pese a que estuviera el tercero de buena fe, y con mayor énfasis al registrar su proceso ante registros públicos, puesto que mientras se fomente la transparencia se reduce la asimetría de la información y que toda persona pueda tomar conocimiento de la prescripción adquisitiva.

Las medidas cautelares, son a pedidos de parte, empero si se podrían aplicar de oficio, en este caso se podría estipular la anotación de demanda a fin de que la publicidad se ejecute de forma adecuada y va a ser importante para evitar el conflicto de intereses con el tercero de buena fe, ya que hasta el momento en el que dure el proceso con esta medida se puede asegurar el fin de inscribir la prescripción adquisitiva y cuando ya se emita la sentencia se levanta la medida cautelar, y así ningún tercero pueda incurrir en que no tenía conocimiento del proceso de prescripción.

Estas medidas cautelares al ser públicas y de forma obligatoria serían fundamentales para que los terceros de buena fe verifiquen ante Sunarp que ese bien tiene algún tipo de carga y cuando vayan a registrar la compra – venta del bien notarialmente se presente una restricción para poder adquirir el bien.

---

---

Cuando se presenta una anotación de demanda de oficio, cualquier tercero conocerá sin admitir prueba en contrario, que determinado bien es materia de un proceso de prescripción adquisitiva asegura la protección al debido proceso y a la tutela judicial efectiva, asimismo a mayor información del mercado menor validez para el perjuicio de la normativa al verdadero propietario, ya que estas medidas tienen por objetivo la publicidad para un tercero, es decir el erga omnes.

Por ello, que al generarse mayor información del mercado se verifica la adecuada transparencia para todas las personas. En tal sentido se debe adecuar un sistema más efectivo para que garantice tanto los derechos del poseedor como lo de los otros ciudadanos, a fin de proteger el debido proceso y la tutela judicial efectiva.

---

### Figura 1

*Nube de Palabras*

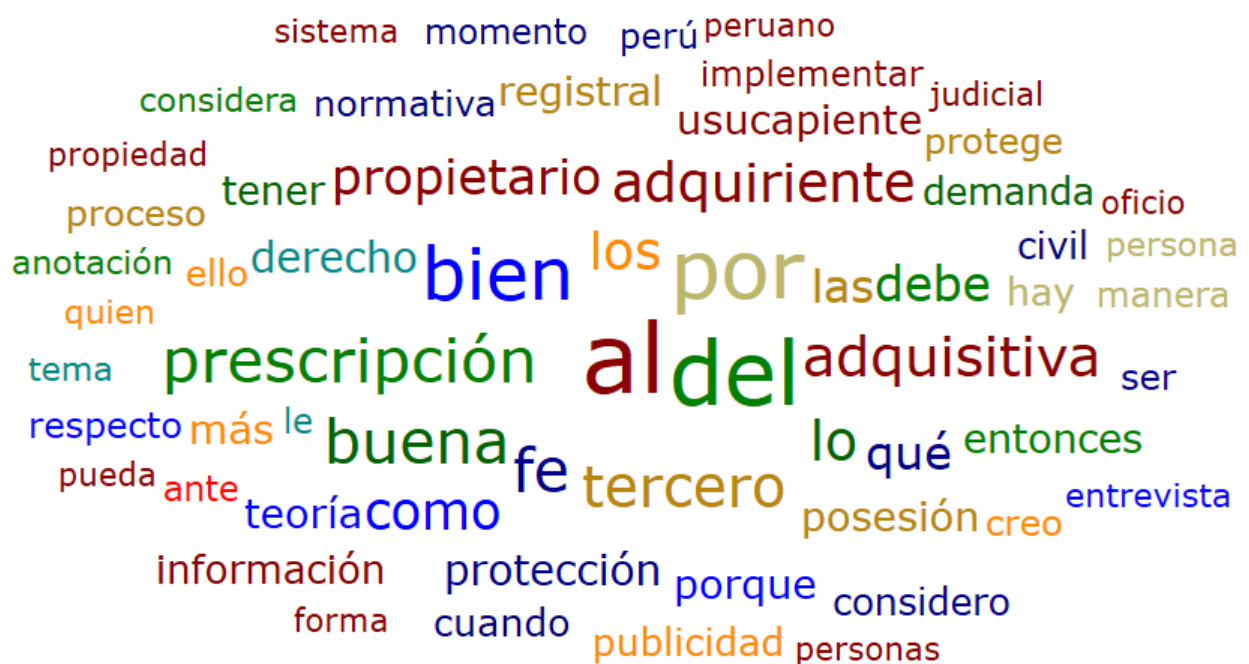
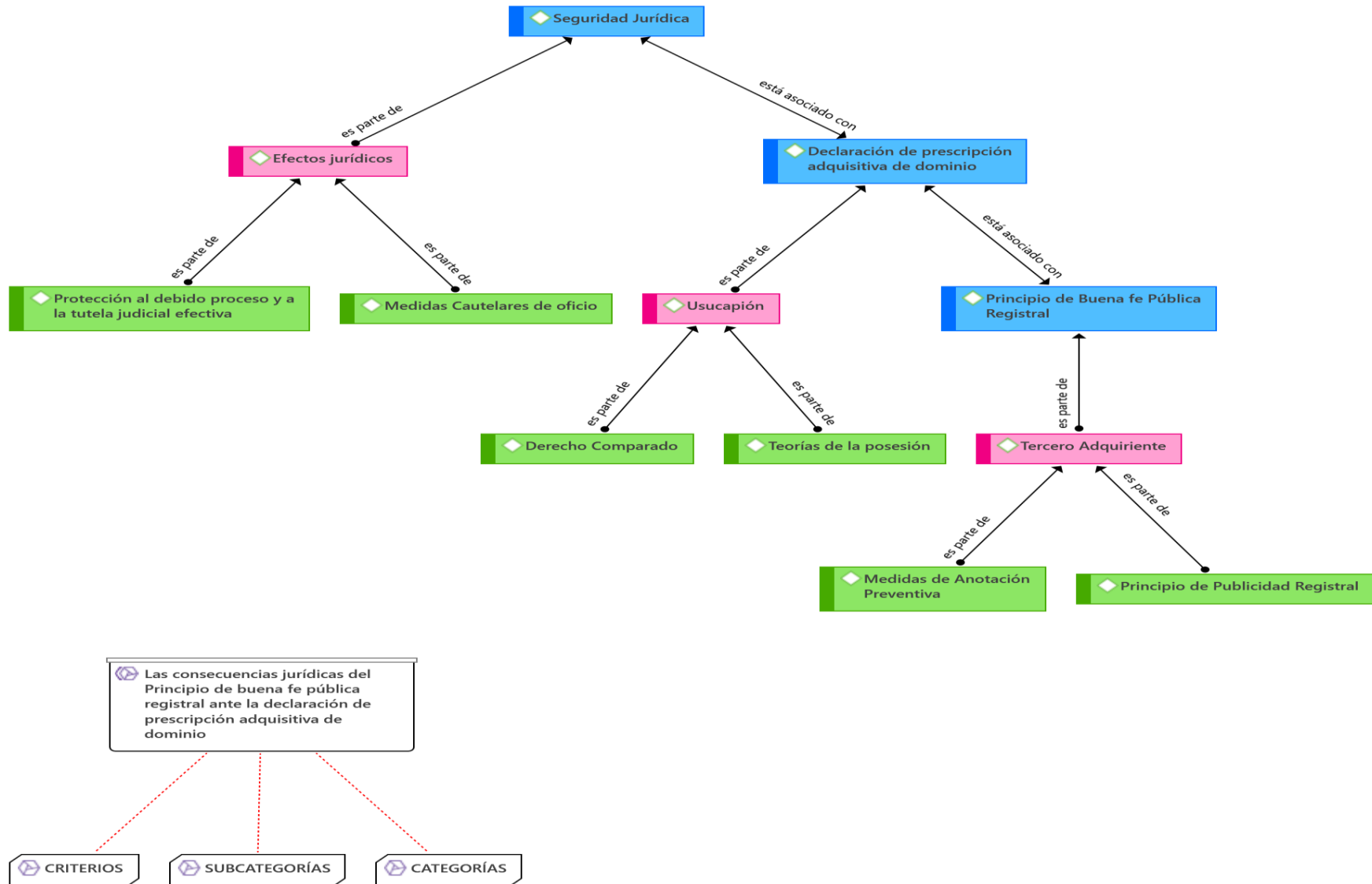


Figura 2

Mapa de Redes





## 4.2 Discusión

La controversia que existe entre la prescripción adquisitiva de dominio y el tercero adquirente de buena fe viene incurriendo en la legislación peruana años tras años, los entrevistados de diversos estudios jurídicos, poder judicial y partícipes de procesos civiles, coinciden que para poder cortar de raíz esta problemática se debe de plantear la implementación de una nueva teoría para la prescripción adquisitiva, como lo es la de Ihering, con el fin de poder sanear procesalmente los bienes inmuebles en el Perú, asimismo concuerdan que la aplicación de medidas cautelares de oficio para las inscripciones de demanda sobre la prescripción, como se ejecutan en sede notarial, serían esenciales para la protección del tercero de buena fe y el usucapiente, coadyuvando a la publicidad registral en realidad al Principio de oponibilidad.

De acuerdo a los resultados en las entrevistas ejecutadas a los entrevistados MVJA, WCPP y SRG coinciden en que la normativa vigente para el Principio de Buena fe Pública Registral no brinda una protección adecuada respecto a los hechos jurídicos que brindan los registros públicos, es por ello que se logra coincidir con Angulo Castro (2016), ya que señaló que el poseedor tiene el derecho conseguido con tan sólo cumplir con los requisitos como también el tercero adquirente de buena fe pública registral, por ende se debe realizar una modificatoria del artículo 2014 para poder brindar la seguridad jurídica por medio del principio de publicidad registral.

Los participantes entrevistados WCPP, SRG, RPSG y MVJA de los estudios jurídicos en materia civil y registral coinciden que la protección normativa que se debe de brindar al tercero de buena fe no debería ser amplia sino como una excepción, a fin de poder proteger al adquirente de buena fe frente a la prescripción adquisitiva, siendo así que se coincide con los autores Buitron y Cruz (2019) que mencionó sobre el sistema judicial peruano, el cual debe de brindar seguridad jurídica al tercero adquirente, con el objetivo de poder erradicar diversos fraudes contractuales y la dilatación en los procesos judiciales sobre la prescripción adquisitiva, es por ello que al modificar la normativa civil sobre la transferencia de bienes muebles coadyuvaría al saneamiento procesal.

Los entrevistados MRMP, MRJ, SRG y MVJA convienen que la protección del tercero de buena fe ante los registros públicos no es la idónea dentro de la normativa peruana, puesto que muchos de los propietarios de diversos bienes inmuebles cumple con los requisitos ideales para el saneamiento de las mismas, es así que lo más idóneo que se ha establecido por los entrevistados del Poder Judicial es la adecuación de la teoría de Ihering en la prescripción adquisitiva de dominio, logrando la paridad entre el usucapiente y el tercero de buena fe.

En consecuencia, Berrocal Navarro (2017) concluyó que la prescripción adquisitiva se encuentra ligada con el derecho de propiedad, pero sobre todo complementaria con la función del notario, de ahí que los magistrados deben emplear diversos mecanismos e instrumentos que coadyuven a poder brindar la seguridad jurídica de los bienes patrimoniales de los mismos.

En tal sentido se puede inferir que no necesariamente se necesita la función del notario para cumplir a cabalidad la inscripción de los registros públicos ante un trámite de prescripción adquisitiva de dominio, sino que es fundamental que los magistrados implementen mecanismos de igual similitud que en sede notarial, logrando que el principio de publicidad registral concuerde con el artículo 2014 del Código Civil.

Los entrevistados SRG, WCPP, RPSG coincidieron que la publicidad registral aplicada en el sistema peruano no es suficiente al momento de la adquisición de un bien, puesto que en primera instancia se indica una inscripción sobre el propietario, pero posteriormente no existe una concordancia con el verdadero estado del bien, es así que al tomar mecanismo como ALERTA SUNARP, en el cual informa al propietario o a las entidades públicas sobre alguna modificación o registro que se ejecute para el estado del bien, pero para ello se debe de realizar un registro para que se pueda ingresar en el sistema el estado del bien en discrepancia y así los terceros adquirentes puedan tomar la precaución necesaria para la compra y venta de un bien.

De acuerdo a la teoría de Buendía Sánchez (2019), quien aseguró que la buena fe pública registral se presenta por la existencia de un tercero de buena fe distinto a un proceso presentado, sin embargo, al presentarse dicho tercero

acreditando que actuó de buena fe al momento de realizar el hecho jurídico, sin tener conocimiento previo de la realidad extraregstral, la misma que a posteriori provocaría una nulidad del acto jurídico ejecutado.

Los entrevistados SRG, WCPP, MRJ, MRMP, RPSG y MVJA coinciden que las medidas de anotación preventiva se ejecutan en vía notarial de forma adecuada al momento de realizar una prescripción adquisitiva de dominio, ya que al iniciar el trámite se realiza una anotación preventiva, respetando el principio de erga omnes, generando la oponibilidad para diversos terceros que se puedan presentar, sin embargo en sede judicial no ocurre ello, ya que al usucapiente realizar este proceso de prescripción no lo registra ante SUNARP para proteger el bien, puesto que es de forma facultativa, sin embargo al realizar una medida cautelar de oficio, como lo es la anotación de demanda de manera obligatoria al momento de realizar una demanda de prescripción adquisitiva de dominio, coadyuvaría que cualquier persona tenga conocimiento de que el bien que se encuentra averiguando tiene algún tipo de carga o gravamen, de tal forma que se llega a brindar una seguridad jurídica idónea tanto para el tercero adquirente y el usucapiente.

En tal sentido, la teoría de Leyva Jiménez (2019) indicó que las medidas cautelares de oficio coadyuvan a que el principio de la tutela judicial efectiva se pueda materializar en el resultado de la solución de conflicto en un proceso, puesto que en la actualidad existe una carencia de realidad normativa, en donde la justicia no se cumple a cabalidad, es por ello que al plantearse un cambio en el Código Procesal Civil con una medida cautelar de oficio será necesario para que el órgano jurisdiccional administre la correcta justicia para quien lo pide.

Asimismo, Lozano y Córdova (2017) mencionaron que la prescripción adquisitiva es de naturaleza contenciosa, por ende se debe de tratar en vía judicial, sin embargo cuando sea de naturaleza no contenciosa tienen competencia los notarios, sin dejar de lado a la vía judicial, en tal sentido si en vía notarial se aplica las anotaciones preventivas, en sede judicial se deben de aplicar las mismas pero como medidas cautelares, como lo es la anotación de demanda a fin de asegurar el derecho que se pretende ganar, y así al ejecutarlo como requisito para realizar la prescripción adquisitiva, cualquier persona que quiera adquirir este bien a

posteriori no tendrá excusa de que no tomó conocimiento sobre el proceso que precedía.

Los entrevistados SRG, WCPP, MRJ, MRMP, RPSG y MVJA coinciden que se debe de fortalecer al propietario desde un inicio y no darle tanto poder al poseedor, por lo que la teoría de Ihering sería la más idónea para implementarla en sistema peruano respecto a la prescripción adquisitiva de dominio, logrando así que la asimetría de la normativa se pueda deducir de forma correcta, evitando cualquier tipo de conflictos a posteriori, por ello al realizar el cambio de teoría logrando que la misma se aplique en su forma objetiva la posesión se va a ejecutar más concretamente, asimismo esta teoría es la que más se acopla a la realidad peruana, ya que a diferencia de la teoría de Savigny esta teoría corta de raíz todos los conflictos que se generen a causa del saneamiento procesal. Por último, esta teoría ha logrado que países como argentina, España y Alemania, ya no tengan estos conflictos, sino que el efecto que se ejecuta en la misma, sea positivo.

A diferencia del entrevistado RPSG, quien discrepa con la implementación de la teoría de Ihering, puesto que al ser una teoría objetiva la realidad peruana no cumpliría con todos los requisitos que solicitan para la posesión, sin embargo el objetivo que tiene el estado de derecho es poder regular los comportamientos de los sujetos para obtener una mejor convivencia social pero sobre todo que se respete el ordenamiento jurídico dentro del sistema peruano, por lo que esta teoría sería más que suficiente para el saneamiento procesal de diversos bienes que se encuentran en abandono por sus propietarios y brindaría la seguridad jurídica tanto para el usucapiente como para el tercero adquirente.

Por ello Llontop Baldera (2018) mencionó que tanto la doctrina como la jurisprudencia estipulan que la interrupción de la usucapión conlleva a impedir el plazo prescriptorio, puesto que no habría una posesión continua, es así que al registrar dicha demanda de prescripción ante registros públicos coadyuvaría a que cualquier persona se pueda oponer a dicha prescripción si así lo requiere, con el fin de que se brinde la seguridad de que la posesión es realmente pacífica, pero sobre todo el cambio de teoría coadyuvaría a que se compruebe verdaderamente que el

usucapiente tiene la intención de poseer el bien y no sólo el hecho del animus corpus.

Por último punto de las categorías presentadas, los entrevistados SRG, WCPP, MRJ, MRMP, RPSG y MVJA expresaron que frente a la desprotección del tercero de buena fe conforme al artículo 2014 del Código Civil, muchos terceros adquirentes son estafados por diversos propietarios que se consideraban dueños, pero sobre todo que al verificar en registros públicos aparecían como últimos titulares del bien en materia de Litis, sin embargo no tenían conocimiento previo de la posesión que otra persona vendría realizando, porque la prescripción no habría sido pública como se realiza en sede notarial, es por ello que pese a que el tercero de buena actué de forma diligente no se logra cumplir a cabalidad que pueda tomar información sobre un procedimiento que es no contencioso y privado, interrumpiendo así la intención de los legisladores peruanos, ya que no se logra la convivencia social adecuada, ya que de todas formas se sigue generando conflictos que se podrían evitar desde un inicio, es por ello que al inscribirse la demanda de prescripción adquisitiva en registros públicos coadyuvaría a que la publicidad registral brinde la adecuada seguridad tanto al usucapiente como al tercero de buena fe.

De acuerdo con Jesús Cortés (2019) indicó que en el sistema registral inmobiliario chileno se ha podido consolidar el saneamiento procesal de los bienes inmuebles, ya que al realizar la inscripción de la prescripción adquisitiva en sede judicial se culmina de forma satisfactoria sin tener conflictos a posteriori, ya que se respeta con mayor profundidad el principio de publicidad registral, puesto que aparece en las entidades tanto privadas o públicas que ese bien inmueble se encuentra en disyuntiva con algún impedimento para que otra persona pueda adquirirlo por algún acto jurídico.

Por otro lado, la teoría de Doval País (2018) sostuvo que las consecuencias jurídicas son las que determinan el carácter jurídico del hecho presentado, llamadas causalidad jurídica, toda vez que para que se produzca la consecuencia jurídica, es necesario que exista un nexo entre el hecho jurídico y el efecto jurídico. En tal sentido al realizarte una compraventa con un tercero de buena fe pero al mismo

tiempo se ejecuta una demanda de prescripción adquisitiva, la misma traería consecuencias jurídicas en perjuicio del sujeto que pese al haber actuado de buena fe, por no actuar de forma diligente sea estafado de tal forma que no pueda recuperar el monto pecuniario que gastó para poder adquirir un bien, es así que para que estas consecuencias jurídicas sean idóneas para ambos hechos tanto para el acto jurídico de compra venta como para la prescripción adquisitiva de dominio se debe de proteger el debido proceso y la tutela judicial efectiva para ambos casos.

## V. CONCLUSIONES

1. De ahí que, según los resultados se definió la afectación de las consecuencias jurídicas del principio de la buena fe pública registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de dominio; conllevan a que el tercer adquirente u otros se verán perjudicados en cuanto a pérdidas pecuniarias e inmobiliarias, nuevos procesos judiciales.
2. Por consiguiente, se identificó las consecuencias jurídicas del principio de buena fe pública registral ante la prescripción adquisitiva de dominio, siendo así que tal principio no ofrece una seguridad jurídica para terceros ante la declaración de prescripción adquisitiva, toda vez que en el certificado literal no existe ninguna anotación que pudiera prever a nuevos compradores o terceros de la existencia de un proceso de prescripción adquisitiva en marcha, tan solo existe el registro sobre la titularidad registral del bien inmueble, puesto que hasta la fecha la anotación de demandas en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio es facultativo mas no obligatorio, es por ello que no basta con saber la titularidad registral; sino que además los terceros que pretendan adquirir el bien tendrán que ser muy diligentes a la hora de celebrar la compra venta de bien inmueble.
3. Siguiendo esta línea al analizar las consecuencias jurídicas trae la declaración de prescripción adquisitiva de dominio ante el tercero adquirente por buena fe pública registral se puede ver al declarar la prescripción adquisitiva esta última va cancelar los asientos registrales inscritos con anterioridad para registrar el nuevo derecho del poseedor, y como resultado de lo ante mencionado el titular registral queda vulnerado de sus derechos de propiedad respecto al mismo bien.
4. Es por ello que, se propuso la seguridad jurídica que otorga el principio de buena fe pública registral para el adquirente, ya que en el contexto de procesos de prescripción adquisitiva de dominio se ha demostrado que tal principio no es seguro en todos los casos, ya que es muy subjetivo demostrar la mala fe del adquirente o tercero sobre la situación jurídica del bien, en ese sentido los que ostentan comprar dicho bien deberán tener conocimiento

de lo inscrito y lo verdadero al momento de celebrar a compra del bien inmueble, guardando la debida diligencia.



## **VI. RECOMENDACIONES**

Se recomienda ajustar el artículo 2014 del código civil a la realidad de hoy en día, con una reforma legislativa, puesto globalizado no nos permiten ver el fondo sobre de la tenencia real del bien inscrito, y más cuando se traten de contextos de prescripción adquisitiva de dominio, no basta con la buena fe, toda vez que demostrar la mala fe del nuevo propietario es muy subjetivo. Debiéndose la persona que ostente la adquisición del bien inmueble apersonarse o dirigirse al bien a fin de verificar la situación actual del bien inmueble y constatarlo con el registro.

Asimismo, se le debe dar un nuevo tratamiento a los procesos de prescripción adquisitiva de dominio puesto que las anotaciones de demandas deberían ser obligatorias para que los que ostentan adquirir el bien inmueble tengan conocimiento a través de la publicidad registral y en consecuencia el principio de buena fe pública registral otorgaría y garantizaría la seguridad jurídica.

Siendo así, podemos recomendar que se debe dar un tratamiento distinto a los procesos de prescripción adquisitiva de dominio a fin de salvaguardar y garantizar ambos derechos, ya que como hemos visto en los resultados al declararse la prescripción se inscribirá el nuevo derecho, razones por las cual la cancelación del registro será perjudicial para el titular registral, es por ello que deberá emplearse el uso de medidas cautelares si es posible de oficio, algo parecido con al trámite notarial, para que la tutela sea efectiva para todas las partes.

Es por ello que es oportuno que se establezca nuevos lineamientos como la aplicación de nuevas teorías como la de Ihering a nuestro ordenamiento toda vez que no solo se debe tener el bien inmueble sino a la vez ser titular del derecho, estableciendo formas más eficaces, modernas y actuales que se ajusten a nuestra realidad, para evitar fraudes o adquisiciones ilícitas, promoviendo la formalización de la propiedad informal para el crecimiento de la economía, mejora de la inversión privada y la protección de los derechos del propietario.

## REFERENCIAS

- Alarcón, A., Munera, L. y Montes, A. (2017). La Teoría Fundamentada en el Marco de la Investigación Educativa. *Saber ciencia y libertad*, 12(1), 236-245.  
<https://revistas.unilibre.edu.co/index.php/saber/article/view/1475/1084>
- Angulo, T. (2016). *La Prescripción Adquisitiva de Propiedad frente al Último Adquiriente* [Tesis para optar el título de abogado, Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo] Repositorio Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo.  
<https://repositorio.upao.edu.pe/handle/20.500.12759/1814>
- Arribas, G., & Lau, E. (2014). Acerca de la Prescripción Adquisitiva: ¿Saliendo de la Caverna? *Themis* 60, 60.  
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9063>
- Avendaño, J., & Risco, L. (2015). Pautas para a aplicación del Principio de Fe Pública Registral. *Ius Et Veritas*. 45, Diciembre 2012.  
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997/12565>
- Baique, M. (2019). *Causales de interrupción y suspensión de la prescripción adquisitiva de dominio y la falta de unanimidad en la interpretación de la posesión pacífica como elemento constitutivo de la usucapión* [Tesis para optar el título de abogado, Universidad Católica Santo Toribio De Mogrovejo] Repositorio Universidad Católica Santo Toribio De Mogrovejo.  
<http://tesis.usat.edu.pe/handle/20.500.12423/2286>
- Barbarosch, E. (2015). La Seguridad Jurídica en la decisión JUDICIAL. ¿Utopía o realidad? Recuperado de:  
<https://bit.ly/3udtn51>
- Berrocal, V. (2017). *Prescripción adquisitiva de dominio y sus efectos jurídicos en el derecho de propiedad en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima norte - 2016* [Tesis para optar el título profesional de abogado, Universidad de Huánuco] Repositorio Universidad de Huánuco.

<http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/635>

Buendía, C. (2019). *Problemas Jurídicos en la Adquisición a Non Dominio de la Propiedad por la Aplicación del Principio de la Buena fe Pública Registral* [Tesis para obtener el grado de maestro, Universidad Nacional Federico Villareal] Repositorio Universidad Nacional Federico Villareal.

<http://repositorio.unfv.edu.pe/handle/UNFV/2786>

Buitrón, S. y Cruz, F. (2019). *La Relación entre la naturaleza del derecho a la Inscripción Registral y la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Villa el Salvador, 2017-2018* [Tesis para obtener el título de Abogado,

Universidad Autónoma del Perú] Repositorio Universidad Autónoma del Perú.

<http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/AUTONOMA/680>

Bullard, A. (1987). La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble.

*Themis*. 7.

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10675>

Camacho, W. (2017). *Prevalencia del Derecho de Propiedad Inmueble adquirida por Prescripción Adquisitiva de dominio, frente al tercero adquirente* [Tesis para optar el grado de maestro, Universidad Nacional de Cajamarca] Repositorio Universidad Nacional de Cajamarca.

<https://repositorio.unc.edu.pe/handle/UNC/1103>

Carranza, M. (2018). *Prescripción adquisitiva de dominio* [Trabajo de suficiencia profesional para obtener el título profesional de Abogado, Universidad San Pedro] Repositorio Universidad San Pedro.

<http://repositorio.usanpedro.edu.pe/handle/USANPEDRO/9808>

Chávez, H. (2017). *Prescripción adquisitiva de bienes muebles e inmuebles y calificación de la demanda en los juzgados civiles de la ciudad de Huaras período 2013-2014*. [Tesis para optar el grado de Maestro, Universidad

Nacional Santiago Antúnez de Mayolo] Repositorio Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo.

<http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/1620>

Cieza, D. (2015). *La compatibilización del derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad privada y el principio de fe pública registral* [Tesis para obtener el grado académico de magíster, Universidad Señor de Sipán] Repositorio Universidad Señor de Sipán.

<https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/2414>

Congresistas del Perú. (1994). Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos. Lima, Perú: Recuperado de:

<https://bit.ly/3b04EJA>

Cuadros, G. (2019). *La posesión como base de la prescripción adquisitiva de dominio* [Trabajo de suficiencia profesional para obtener el título profesional de abogado, Universidad San Pedro] Repositorio Universidad San Pedro.

<http://repositorio.usanpedro.edu.pe/handle/USANPEDRO/12739>

De la puente, J. (2019). *Resumen de expediente civil N° 7921-2008, prescripción adquisitiva* [Trabajo de suficiencia profesional para optar el título de abogado, Universidad Peruana de Las Américas] Repositorio Universidad Peruana de Las Américas.

<http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/handle/upa/769>

Doval, A. (2018). Las consecuencias jurídicas innominadas. Una reflexión sobre los límites del principio de Legalidad Penal. *Revista electrónica de Ciencia Penal y Criminología*, 20.

<https://dialnet.unirioja.es/metricas/documentos/ARTREV/6745276>

El Tribunal Constitucional (2005). Pleno Jurisdiccional N° 0023-2005-PI/TC. Lima, Perú: Recuperado de:

<https://bit.ly/33cWfhy>

Esteban, N. (2018). Tipos de Investigación. Lima, Perú: Universidad Santo Domingo de Guzmán. Recuperado de:

<https://bit.ly/3aZ8ltF>

Espinosa, P., Hernández, H., López, R. y Lozano, S. (2018). Muestreo de bola de nieve. *Espacios*: 40.

[http://www.dpye.iimas.unam.mx/patricia/muestreo/datos/trabajos%20alumnos/Proyectofinal\\_Bola%20de%20Nieve.pdf](http://www.dpye.iimas.unam.mx/patricia/muestreo/datos/trabajos%20alumnos/Proyectofinal_Bola%20de%20Nieve.pdf)

Troncoso, C. y Amaya, A. (2017). Entrevista: Guía práctica para la recolección de datos cualitativos en investigación de salud. *Revista de facultad de medicina*, 65.

<https://revistas.unal.edu.co/index.php/revfacmed/article/view/60235>

Fernández, V. (2020). Tipos de justificación en la Investigación Científica. *Indexada*, 4.

<https://www.espirituemprededortes.com/index.php/revista/article/view/207/275>

Ferrer, D. (2015). *La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor* [Tesis para optar el título profesional de abogado, Universidad Privada Antenor Orrego] Repositorio Universidad Privada Antenor Orrego.

<http://repositorio.upao.edu.pe/handle/20.500.12759/1002>

Gallo, S. (2018) *Prescripción adquisitiva, frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral* [Tesis para optar el título profesional de Abogado, Universidad Nacional de Ancash Santiago Antúnez de Mayolo] Repositorio Universidad Nacional de Ancash Santiago Antúnez de Mayolo.

<http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/2503>

Gonzales, G. (2012). La usucapión siempre vence al tercero de la fe pública registral, el inexistente problema de la usucapión contra tabulas. *Derecho y Cambio Social*, 9.

<https://dialnet.unirioja.es/metricas/documentos/ARTREV/5493229>

Hernández, R., Fernández C. y Baptista, M. (Eds.). (2014). *Metodología de la Investigación*. Editorial Mc Graw Hill education.

<https://bit.ly/35v3W3Y>

Hernández, R. y Mendoza, C. (Eds.). (2018). *Metodología de la Investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. Editorial Mc Graw Hill Education.

<https://bit.ly/3iKTDRg>

Jesús, G. (2019). *Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos*. [Memoria de grado para optar al Título de Licenciado en Ciencias Jurídicas, Universidad de Chile] Repositorio Universidad de Chile.

<http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/173239>

Leyva, L. (2019). *Medidas Cautelares de oficio. Una propuesta para salvaguardar la Tutela Judicial Efectiva en los procesos Civiles Peruanos*. Sapere, 16, 106128.

<https://bit.ly/3xAf7Vb>

Lozano, R y Córdova A. (2017). *Las consecuencias jurídicas de la atribución de competencia al notario para declarar la prescripción adquisitiva de propiedad predial* [Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad nacional de Trujillo] Repositorio Universidad nacional de Trujillo.

<http://dspace.unitru.edu.pe/handle/UNITRU/9307>

Los congresistas del Perú (2015). *Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en el trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil*. Lima, Perú: Recuperado de:

<https://bit.ly/3xFODSU>

Los legisladores del Perú (1984). *Decreto Legislativo N° 295, Código Civil peruano*.

Lima, Perú: Recuperado de:

<https://bit.ly/3vEzbou>

Llontop, E. (2018). *La adquisición del poseedor por contrato de compraventa como criterio de interrupción del plazo de la prescripción adquisitiva* [Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo] Repositorio Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.

<https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/3417>

Ñaupas, H., Mejía, E., Novoa, E. Y Villagómez, A. (Eds.) (2018). *Metodología de la Investigación Cuantitativa – Cualitativa y Redacción de la Tesis*. Ediciones de la U.

<https://corladancash.com/wp-content/uploads/2020/01/Metodologia-de-la-inv-cuanti-y-cuali-Humberto-Naupas-Paitan.pdf>

Páramo, D. (2015). La teoría fundamentada (Grounded Theory), metodología cualitativa de investigación científica. *Pensamiento & Gestión*.39, 2015.

<https://www.redalyc.org/pdf/646/64644480001.pdf>

Parvina, L. (2017). *La interpretación de la buena fe en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en sentencias de órganos jurisdiccionales del año 2010 al 2015* [Tesis para optar el grado de maestro en derecho civil, Universidad Inca Garcilaso de La Vega] Repositorio Universidad Inca Garcilaso de La Vega.

<http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/1623>

Sánchez, H., Reyes, C. y Mejía, K. (Eds.). (2018). *Manual de Términos en Investigación Científica, Tecnológica y Humanística*. Vicerrectorado de la Universidad Ricardo Palma.

<http://repositorio.urp.edu.pe/handle/URP/1480?show=full>

Sabariego, M., Vila, R. y Paz, M. (2014). *El análisis cualitativo de datos con Atlas ti*. REIRE, 7.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4990059>

Quezada, N. (Eds.). (2015). *Metodología de la Investigación*. Macro E.I.R.L.

<https://perupublica.cpl.org.pe/gpd-metodologia-de-la-investigacion.html>

## **ANEXOS**



## Anexo A: Consentimientos Informados de los participantes

### DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Por medio del presente documento confirmo mi consentimiento para participar en la investigación denominada: “Las consecuencias jurídicas del Principio de Buena Fe Pública Registral ante la Declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio”

**Se me ha explicado que mi participación consistirá en brindar los alcances necesarios para los siguientes problemas:**

- ¿De qué manera afecta las consecuencias jurídicas del principio de la buena fe pública registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de dominio?
- ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas del principio de buena fe pública registral ante la prescripción adquisitiva de dominio?
- ¿Qué consecuencias jurídicas trae la declaración adquisitiva de dominio ante el tercero adquirente por buena fe pública registral?
- ¿Qué seguridad jurídica otorga el principio de buena fe pública registral para el adquirente?

Entiendo que debo responder con la verdad y que la información que brindan mis compañeros también es confidencial.

Se me ha explicado también que si decido participar en la investigación puedo retirarme en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.

Acepto voluntariamente participar en esta investigación y comprendo qué cosas voy a hacer durante la misma.

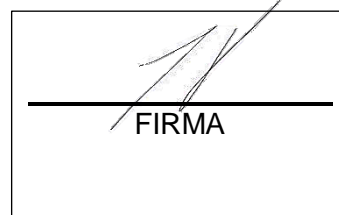
San Juan de Lurigancho, 08 de abril de 2021

Nombre del participante: Jorge Antonio Machuca Vílchez

DNI: 40934293



Investigadora  
Pando Melchor Mishel Estefany  
DNI: 47841693



FIRMA



Investigadora  
Guillen Ramos Jacqueline Katherine  
DNI: 77101305

## DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Por medio del presente documento confirmo mi consentimiento para participar en la investigación denominada: “Las consecuencias jurídicas del Principio de Buena Fe Pública Registral ante la Declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio”

**Se me ha explicado que mi participación consistirá en brindar los alcances necesarios para los siguientes problemas:**

- ¿De qué manera afecta las consecuencias jurídicas del principio de la buena fe pública registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de dominio?
- ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas del principio de buena fe pública registral ante la prescripción adquisitiva de dominio?
- ¿Qué consecuencias jurídicas trae la declaración adquisitiva de dominio ante el tercero adquirente por buena fe pública registral?
- ¿Qué seguridad jurídica otorga el principio de buena fe pública registral para el adquirente?

Entiendo que debo responder con la verdad y que la información que brindan mis compañeros también es confidencial.

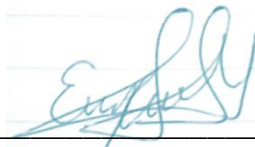
Se me ha explicado también que si decido participar en la investigación puedo retirarme en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.

Acepto voluntariamente participar en esta investigación y comprendo qué cosas voy a hacer durante la misma.

San Juan de Lurigancho, 08 de abril de 2021

Nombre del participante: Sandro Giomar Ruiz Pareja

DNI: 40803703



Investigadora  
Pando Melchor Mishel Estefany  
DNI: 47841693



Investigadora  
Guillen Ramos Jacqueline Katherine  
DNI: 77101305

## DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Por medio del presente documento confirmo mi consentimiento para participar en la investigación denominada: “Las consecuencias jurídicas del Principio de Buena Fe Pública Registral ante la Declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio”

**Se me ha explicado que mi participación consistirá en brindar los alcances necesarios para los siguientes problemas:**

- ¿De qué manera afecta las consecuencias jurídicas del principio de la buena fe pública registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de dominio?
- ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas del principio de buena fe pública registral ante la prescripción adquisitiva de dominio?
- ¿Qué consecuencias jurídicas trae la declaración adquisitiva de dominio ante el tercero adquirente por buena fe pública registral?
- ¿Qué seguridad jurídica otorga el principio de buena fe pública registral para el adquirente?

Entiendo que debo responder con la verdad y que la información que brindan mis compañeros también es confidencial.


Se me ha explicado también que si decido participar en la investigación puedo retirarme en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.

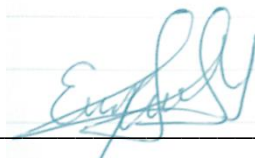
Acepto voluntariamente participar en esta investigación y comprendo qué cosas voy a hacer durante la misma.

San Juan de Lurigancho, 08 de abril de 2021

Nombre del participante: Marleny Renne Mondragon Puelles

DNI: 0956213

  
FIRMA



Investigadora  
Pando Melchor Mishel Estefany  
DNI: 47841693



Investigadora  
Guillen Ramos Jacqueline Katherine  
DNI: 77101305

## DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Por medio del presente documento confirmo mi consentimiento para participar en la investigación denominada: "Las consecuencias jurídicas del Principio de Buena Fe Pública Registral ante la Declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio"

**Se me ha explicado que mi participación consistirá en brindar los alcances necesarios para los siguientes problemas:**

- ¿De qué manera afecta las consecuencias jurídicas del principio de la buena fe pública registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de dominio?
- ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas del principio de buena fe pública registral ante la prescripción adquisitiva de dominio?
- ¿Qué consecuencias jurídicas trae la declaración adquisitiva de dominio ante el tercero adquirente por buena fe pública registral?
- ¿Qué seguridad jurídica otorga el principio de buena fe pública registral para el adquirente?

Entiendo que debo responder con la verdad y que la información que brindan mis compañeros también es confidencial.

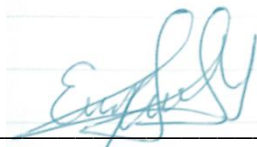
Se me ha explicado también que si decido participar en la investigación puedo retirarme en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.

Acepto voluntariamente participar en esta investigación y comprendo qué cosas voy a hacer durante la misma.

San Juan de Lurigancho, 08 de abril de 2021

Nombre del participante: Sergio Andre Rosales Gonzales

DNI: 46694218



Investigadora  
Pando Melchor Mishel Estefany  
DNI: 47841693



Investigadora  
Guillen Ramos Jacqueline Katherine  
DNI: 77101305

## DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Por medio del presente documento confirmo mi consentimiento para participar en la investigación denominada: “Las consecuencias jurídicas del Principio de Buena Fe Pública Registral ante la Declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio”

**Se me ha explicado que mi participación consistirá en brindar los alcances necesarios para los siguientes problemas:**

- ¿De qué manera afecta las consecuencias jurídicas del principio de la buena fe pública registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de dominio?
- ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas del principio de buena fe pública registral ante la prescripción adquisitiva de dominio?
- ¿Qué consecuencias jurídicas trae la declaración adquisitiva de dominio ante el tercero adquirente por buena fe pública registral?
- ¿Qué seguridad jurídica otorga el principio de buena fe pública registral para el adquirente?

Entiendo que debo responder con la verdad y que la información que brindan mis compañeros también es confidencial.

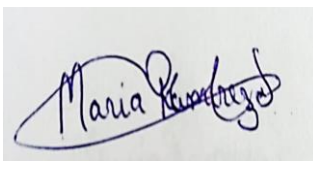
Se me ha explicado también que si decido participar en la investigación puedo retirarme en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.

Acepto voluntariamente participar en esta investigación y comprendo qué cosas voy a hacer durante la misma.

San Juan de Lurigancho, 26 de abril de 2021

Nombre del participante: María Antonia Ramírez Julca

DNI: 18877230



  
Investigadora

Pando Melchor Mishel Estefany  
DNI: 47841693



Investigadora  
Guillen Ramos Jacqueline Katherine  
DNI: 77101305

## DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Por medio del presente documento confirmo mi consentimiento para participar en la investigación denominada: “Las consecuencias jurídicas del Principio de Buena Fe Pública Registral ante la Declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio”

**Se me ha explicado que mi participación consistirá en brindar los alcances necesarios para los siguientes problemas:**

- ¿De qué manera afecta las consecuencias jurídicas del principio de la buena fe pública registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de dominio?
- ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas del principio de buena fe pública registral ante la prescripción adquisitiva de dominio?
- ¿Qué consecuencias jurídicas trae la declaración adquisitiva de dominio ante el tercero adquirente por buena fe pública registral?
- ¿Qué seguridad jurídica otorga el principio de buena fe pública registral para el adquirente?

Entiendo que debo responder con la verdad y que la información que brindan mis compañeros también es confidencial.

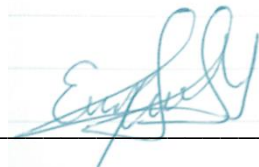
Se me ha explicado también que si decido participar en la investigación puedo retirarme en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.

Acepto voluntariamente participar en esta investigación y comprendo qué cosas voy a hacer durante la misma.

San Juan de Lurigancho, 26 de abril de 2021

Nombre del participante: Walter Christian Pavia Puga

DNI: 43717610



Investigadora  
Pando Melchor Mishel Estefany  
DNI: 47841693

  
FIRMA

Investigadora  
Guillen Ramos Jacqueline Katherine  
DNI: 77101305

## Anexo B: Guía de entrevista



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### ENTREVISTA

**TÍTULO:** Las consecuencias jurídicas del principio de buena fe pública registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de dominio

**NOMBRE:**

**OCUPACIÓN:**

**ESPECIALIDAD:**

**LUGAR DE TRABAJO:**

**ENTREVISTADOR:**

**FECHA DE ENTREVISTA:**

1.- Se sabe que el sistema peruano otorga protección al tercero adquirente de buena fe. En ese sentido usted, ¿Cree que es suficiente la publicidad registral para la protección señalada?

2.- ¿Considera usted que se debe de implementar en el ordenamiento jurídico la teoría de Ihering para la protección del tercero de buena fe?

3.- ¿Cree usted que es necesario implementar medidas cautelares de oficio en la prescripción adquisitiva en sede judicial para la protección del usucapiente y del tercero adquirente?

4.- ¿Cree usted que se debe plasmar el derecho comparado en la prescripción adquisitiva, para cortar de raíz la disyuntiva con el tercero adquirente?

5.- ¿Considera usted que al registrar la anotación de demanda de la prescripción adquisitiva protege el debido proceso y la tutela judicial efectiva?

6.- ¿De qué manera se debe modificar la normativa civil para que el tercero adquirente pueda tener una igualdad ante el usucapiente al momento de demostrar la titularidad del bien?

7.- ¿Algunos autores señalan que se protege la posesión para castigar al propietario que no usa el bien, que no le da el uso adecuado, que opina al respecto?

**8.- ¿Que recomendación propone para evitar el conflicto los derechos del tercer adquirente de buena fe frente al usucapiente respecto al mismo bien?**



## Anexo C: Entrevista de los participantes



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### ENTREVISTA

**TÍTULO:** Las consecuencias jurídicas del principio de buena fe pública registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de dominio

**NOMBRE:** Walter Christian Pavia Puga

**OCUPACIÓN:** Abogado

**ESPECIALIDAD:** Civil

**LUGAR DE TRABAJO:** Servicios Industriales de la Marina - SIMA PERÚ S.A.

**ENTREVISTADOR:** Mishel Estefany Pando Melchor

**FECHA DE ENTREVISTA:** 26 de abril de 2021

**1.- Se sabe que el sistema peruano otorga protección al tercero adquirente de buena fe. En ese sentido usted, ¿Cree que es suficiente la publicidad registral para la protección señalada?**

Considero que, con la normativa vigente, existen hechos jurídicos que no se encuentran completamente protegidos con la publicidad registral que proporciona el Registro Público; por ejemplo, la buena fe pública registral frente a prescripciones adquisitivas judiciales no inscritas.

**2.- ¿Considera usted que se debe de implementar en el ordenamiento jurídico la teoría de Ihering para la protección del tercero de buena fe?**

Ihering, en su obra "La Voluntad en la Posesión" expone su teoría objetiva señalando que es imposible la prueba directa del animus domini o del animus possidendi, pues se trata de hechos psicológicos, sino que consiste en la exterioridad de la propiedad, es decir, en la relación exterior que normalmente vincula al titular de un derecho con la cosa que es objeto del mismo.

**3.- ¿Cree usted que es necesario implementar medidas cautelares de oficio en la prescripción adquisitiva en sede judicial para la protección del usucapiente y del tercero adquirente?**

Las medidas cautelar, a excepción de la asignación anticipada de alimentos, son todas a pedido de parte; sin embargo, tratándose que el Art. 2014 del Código Civil no protege al adquirente (de buena fe) frente a al usucapiente, es entonces que

considero útil la disposición de una medida cautelar de anotación de demanda “de oficio”.

**4.- ¿Cree usted que se debe plasmar el derecho comparado en la prescripción adquisitiva, para cortar de raíz la disyuntiva con el tercero adquirente?**

El derecho comparado es fuente de derecho y nos permite conocer cómo es que una misma situación puede ser resuelta de distinta manera en otro país; si ello tiene un efecto positivo, entonces podría ser útil también en nuestra realidad.

**5.- ¿Considera usted que al registrar la anotación de demanda de la prescripción adquisitiva protege el debido proceso y la tutela judicial efectiva?**

Porque, con una anotación de demanda “de oficio”, cualquier tercero conocerá sin admitir prueba en contrario, que determinado viene es materia de un proceso de prescripción adquisitiva

**6.- ¿De qué manera se debe modificar la normativa civil para que el tercero adquirente pueda tener una igualdad ante el usucapiente al momento de demostrar la titularidad del bien?**

Se podría incluir en el Código Procesal Civil, un artículo que ordene al Juez que, una vez admitida la demanda, se remita un parte judicial a los Registros Públicos, para que sea inscrito en la Partida Electrónica del Bien materia de usucapio, tal como ocurre en un proceso de prescripción adquisitiva notarial.

**7.- ¿Algunos autores señalan que se protege la posesión para castigar al propietario que no usa el bien, que no le da el uso adecuado, que opina al respecto?**

De acuerdo a lo expuesto, lo que se pretende es proteger al adquirente de buena fe frente a la prescripción adquisitiva, no al transferente. La prescripción, sea adquisitiva o extintiva, castiga a quien no ejerció un derecho por determinado tiempo; al respecto, considero que es válida dicha posición, pues otorga seguridad jurídica.

**8.- ¿Que recomendación propone para evitar el conflicto los derechos del tercer adquirente de buena fe frente al usucapiente respecto al mismo bien?**

Al respecto, recomiendo que la información registral no es suficiente cuando se desea adquirir un bien, se debe conocer quien lo posee, a mérito de que posee y, además, si en el Poder Judicial existe un proceso de prescripción adquisitiva en trámite.

## ENTREVISTA

**TÍTULO:** Las consecuencias jurídicas del principio de buena fe pública registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de dominio

**NOMBRE:** JORGE MACHUCA VILCHEZ

**OCUPACIÓN:** ABOGADO

**ESPECIALIDAD:** CIVIL

**LUGAR DE TRABAJO:** SBS

**ENTREVISTADOR:** JACQUELINE GUILLEN RAMOS

**FECHA DE ENTREVISTA:** 28/04/2021

**1.- Se sabe que el sistema peruano otorga protección al tercero adquirente de buena fe. En ese sentido usted, ¿Cree que es suficiente la publicidad registral para la protección señalada?**

Creo que todo lo que tienen que con la protección del tercero de buena fe, hoy en día con la cantidad de información que hay debería de revisarse no, porque muchas personas en realidad ya no necesariamente se podría decir que son tercero de buena fe, podrían haber conocido diferentes situaciones que estaban presentes al momento de la transacción, pero lo llevan a cabo por diferentes razones que están más cerca de la antijuricidad que de nada.

En realidad hay que acordarnos que el código civil es de 1984, entonces en esa época estamos hablando de hace casi 40 años, en esa época no había la cantidad de información que tú puedes tener hoy en día para llevar a cabo una transacción, entonces había muchas personas que podían adquirir y caer en ese cajón grande de buena fe, y sin embargo hoy en día eso es más complicado, porque las personas son más se podría decir razonables al momento de la fase precontractual, buscan información se averiguan y creo que la información está más disponible que antes, los accesos, toda la posibilidad de enterarte realmente si estas comprando bien, es más próximo que lo que había de antes no. Entonces, creo que si valdría la pena empezar a revisar si esa protección vale la pena tenerla de forma amplia o ya como una excepción.

Debería haber un tratamiento excepcional para el tercero de buena fe, no como una regla, porque como una regla “hecha la ley hecha la trampa”.

**2.- ¿Considera usted que se debe de implementar en el ordenamiento jurídico la teoría de Ihering para la protección del tercero de buena fe?**

Si, yo creo que si, porque es justamente una teoría que más acorde con la realidad, es una teoría a diferencia de Savingy permite que haya una mayor consecuencia de los actos de transacción que se da entre las partes.

Yo creo que si por algo en Argentina se optó por hacer el cambio, de una manera, digamos borrando lo que había antes y poniéndolo en adelante de esa forma. Aca con Hering tenemos que la posesión va tener que darse digamos de una forma clara, va haber una visión objetiva del tema a diferencia de lo que ocurre con savingy y entonces yo creo que sería necesario el cambio de teoría.

**3.- ¿Cree usted que es necesario implementar medidas cautelares de oficio en la prescripción adquisitiva en sede judicial para la protección del usucapiente y del tercero adquirente?**

Cuando es una anotación de demanda, si está bien pues está en línea con lo anterior mientras de publicidad a los temas va ser importante para evitar este el tercero de buena fe, que a veces como digo no tiene tan buena fe.

**4.- ¿Cree usted que se debe plasmar el derecho comparado en la prescripción adquisitiva, para cortar de raíz la disyuntiva con el tercero adquirente?**

Yo creo que detrás de ese tema hay una problemática clara. Entonces si nosotros empleamos el derecho comparado vamos a llegar a la conclusión De que algunos países están dejando una teoría para pasar a otra por los problemas prácticos que les ha generado no.

El Perú siempre ha sido un país que no se ha hecho muchos problemas para recibir teorías e instituciones que se han dado del exterior. En realidad para muchos el Perú ha sido un eterno copista de normas del exterior. En este caso lo que lo que falta una decisión para cambiar un tipo de norma que más trae problemas que soluciones.

**5.- ¿Considera usted que al registrar la anotación de demanda de la prescripción adquisitiva protege el debido proceso y la tutela judicial efectiva?**

Si. Está en la misma no, si estoy de acuerdo.

**6.- ¿De qué manera se debe modificar la normativa civil para que el tercero adquirente pueda tener una igualdad ante el usucapiente al momento de demostrar la titularidad del bien?**

Siempre la normativa tiene que reforzarse de forma tal que exista una mayor transparencia al momento de que se lleva a cabo una adquisición

Mientras tu fomentas la transparencia en cualquier espacio reduces la asimetría de la información en términos económicos.

Hay un autor que yo les recomiendo que revisen que se llama George Akerlof

George Akerlof tiene un texto que se llama el mercado de los limones, los limones son el argot que usan en Estados Unidos para referirse a los carros de segunda mano, entonces lo que da entender ese autor, es que cuando tu compras un vehículo de segunda mano no sabes hasta que punto te estas comprando un problema o te estas comprando algo que te va a beneficiar, por eso le dicen limones, porque no se sabes cuánto jugo va sacar.

Entonces en el caso de Akerlof llega a la conclusión que en todo aspecto va ser necesario la transparencia para reducir la asimetría de la información. En este tema civil de todas maneras siempre está de por medio un tema económico por que los bienes son escasos sino no habría pelea en torno a ellos. Como son escasos entonces para una adecuada determinación de los mismos vas a necesitar la información de tal manera que te den un margen de tomar las decisiones no.

Si tienes más información disponible tu vas tener que promover elementos de publicidad que sean apropiados.

Si tenemos una publicidad registral que te señala una cosa y luego un derecho que puede aparecer por otro lado y perjudicar esa publicidad registral estamos teniendo una versión digamos inadecuada no. Porque tu estas tomando de referencia la publicidad de manera razonable y luego aparece por otro lado alguien que supuestamente compra de buena fe a pesar de no tomar en cuenta la publicidad

Una uniformidad al respecto vendría bien y yo le pondría todo en manos de la publicidad de forma tal que aglutine toda la información previa que se necesita sobre un determinado bien y su adquisición.

## **7. ¿Algunos autores señalan que se protege la posesión para castigar al propietario que no usa el bien, que no le da el uso adecuado, que opina al respecto?**

Tengo idea que suena bastante acorde con estos tiempos, justamente hay una especie de crítica a la propiedad. Ahora que se está hablando de expropiaciones me suena parecido a eso.

Y en verdad cuando tú tienes un bien, tú tienes la posibilidad de darle el uso que a ti te resulte más adecuado y entonces es un poco peligroso. Estas normas estas hechas en una época donde se está poblando el mundo, en el cual se está urbanizando la sociedad. Ya ahora están urbanizadas no.

Ese castigo me suena razonable para quien logra posesión y luego la propiedad y poco razonable para quien el que la pierde.

O sea es distinto pensar en este tema cuando el mundo tenía pues amplios campos para cubrir digamos socialmente, vacíos o espacios que nadie que quería tomar etc; que pensarlo ahora modernamente o que tu vez ciudades que parecieran que están completas, que ya no hay espacio para que tú puedas tener lugar para vivir.

Estas normas funcionaban muy bien en el viejo oeste, porque tu en el viejo oeste tenías al granjero que era dueño de una finca, que nadie se la podía quitar, porque el era que le daba pues vegetación, el que alimentaba a los animales. Entonces ese tema es muy claro en esa época y ya no está tan claro en la nuestra. En la nuestra ya eso lo vas a ver en cada vez en menos espacios.

Entonces las reglas que fueron hechas para un momento de población del mundo, de darle la forma al mundo como lo conocemos, ya deberían tener una aplicación más moderna porque si no perjudicas al que ha acumulado y de repente también termina siendo injusto.

### **8. ¿Que recomendación propone para evitar el conflicto los derechos del tercer adquirente de buena fe frente al usucapiente respecto al mismo bien?**

Yo creo que lo importante es fortalecer al propietario y no darle tanto poder al poseedor para lo cual ya la teoría de Ihering ayuda bastante. El tema importante de la difusión de información para deducir la asimetría normativa me parece fundamental.

Pesar esta norma, pensarla como lo que es, que es una norma que tiene muchísimo tiempo en el mercado, y que incluso cuando se emplea en el Perú, esta normativa ya era vieja, no es que Perú la inventó, Perú la copia en 1984. Entonces probablemente estamos hablando de una normativa que está más cerca de la época Simónica que estos tiempos. En estos tiempos hay internet, hay muchísima información para llegar a un acuerdo y es muy fácil saber quién realmente se está aprovechando de otros. Entonces a mayor información del mercado menos validez le veo a normativas que perjudican al verdadero propietario.

Entonces me parece que dos elementos serían claves:

Reformular la teoría y de todas maneras velar por una mayor transparencia del mercado.



## ENTREVISTA

**TÍTULO:** Las consecuencias jurídicas del principio de buena fe pública registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de dominio

**NOMBRE:** SANDRO RUIZ PAREJA

**OCUPACIÓN:** ABOGADO

**ESPECIALIDAD:** CIVIL - COMERCIAL

**LUGAR DE TRABAJO:** INDEPENDIENTE

**ENTREVISTADOR:** JACQUELINE KATHERINE GUILLEN RAMOS

**FECHA DE ENTREVISTA:** 20/04/2021

**1.- Se sabe que el sistema peruano otorga protección al tercero adquirente de buena fe. En ese sentido usted, ¿Cree que es suficiente la publicidad registral para la protección señalada?**

Si nuestro sistema fuera un sistema real, en el sentido de que la mayoría de propiedades estuvieran saneadas, es decir tuvieran un saneamiento físico legal, independizadas o inscritas debidamente en el registro público, ahí si se podría exigir para cualquier transferencia de propiedad inmueble sea una formalidad (numerus clausus) el que se tenga que inscribir en registros públicos sin embargo muchas de las propiedades en el Perú no se encuentran saneadas, por ello muchas de las transferencias se dan sólo por posesión, por ello yo considero que esta protección del tercero de buena en cuanto al que inscribe primero es el que va a tener un mayor orden de prelación en un supuesto que haya una concurrencia de acreedores, por ello considero que es importante porque lo que se busca es que las personas sean diligentes, ya que al momento de comprar cualquier propiedad inscribible hagan previamente esa verificación en los registros públicos. Es por ello que se debe de verificar la titularidad. Por ello no sería suficiente la protección del tercero de buena fe, porque si bien es cierto no todos los propietarios tienen los requisitos necesarios para el saneamiento del bien.

**2.- ¿Considera usted que se debe de implementar en el ordenamiento jurídico la teoría de Ihering para la protección del tercero de buena fe?**

Se podría implementar la teoría de Ihering siempre y cuando nuestros bienes públicos se encuentren debidamente saneados, sin embargo, en un tema de independización hay personas que no cuentan con la habilitación urbana, por ende, no haría una compra venta por registros públicos si no solo por posesión.

**3.- ¿Cree usted que es necesario implementar medidas cautelares de oficio en la prescripción adquisitiva en sede judicial para la protección del usucapiente y del tercero adquirente?**

Existen dos maneras de prescripción notarial y judicial, sin embargo, cuando tú lo haces vía notarial cuentas con la oposición de una persona para esta prescripción y si hay Litis se lleva vía judicial, pero considero que si sería una opción ser una anotación de demanda durante el trámite mediante oficio para que ningún tercero pueda indicar que no tenía conocimiento de dicha demanda, una vez que sale la sentencia se levanta la medida cautelar.

**4.- ¿Cree usted que se debe plasmar el derecho comparado en la prescripción adquisitiva, para cortar de raíz la disyuntiva con el tercero adquirente?**

Es un tema netamente doctrinario, pero en las teorías son similares, sin embargo, cambiar de teoría no tendría mucha diferencia ya que ambos van por el mismo objetivo.

**5.- ¿Considera usted que al registrar la anotación de demanda de la prescripción adquisitiva protege el debido proceso y la tutela judicial efectiva?**

Si se protegería ya que, al haber una anotación de demanda, esta pone de conocimiento a cualquier persona que dicho inmueble se está ejerciendo un proceso de prescripción adquisitiva, ya que las medidas cautelares tienen por objetivo la publicidad para tercero, es decir el erga omnes.

**6.- ¿De qué manera se debe modificar la normativa civil para que el tercero adquirente pueda tener una igualdad ante el usucapiente al momento de demostrar la titularidad del bien?**

Sunarp tiene la alerta registral cuando una persona asocia el predio al sistema te avisan cuando está sucediendo algo, e inclusive se puede bloquear el bien durante 10 años, existen mecanismos para el tema de publicidad, siendo sí que se podría presentar como requisitos en el artículo 2014 para la compra de un bien.

**7.- Algunos autores señalan que se protege la posesión para castigar al propietario que no usa el bien, que no le da el uso adecuado. ¿Que opina al respecto?**

Es una posición retrograda, porque yo como propietario puedo disponer del bien de la manera que yo deseo, no me pueden obligar a que yo lo posea, puesto que cuando se compra un bien no es necesario poseerlo porque estaría restringiendo mi derecho como propietario.



No puedo hablar de un descuido puesto que hay una presunción de buena fe por parte de los terceros, pero si considero que como propietario si debo de actuar de manera diligente.

**8.- ¿Que recomendación propone para evitar el conflicto los derechos del tercer adquirente de buena fe frente al usucapiente respecto al mismo bien?**

Considero que hablar de un adquirente de buena fe en un procedimiento de prescripción adquisitiva es ser bastante subjetivos en el sentido que la prescripción como tal lo que hace entender de que hay un determinado el cual, aparentemente no existe un propietario, pero si por ahí aparece el propietario debe de prevalecer de su derecho del mismo.



## ENTREVISTA

**TÍTULO:** Las consecuencias jurídicas del principio de buena fe pública registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de dominio

**NOMBRE:** SERGIO ROSALES GONZALES

**OCUPACIÓN:** ABOGADO

**ESPECIALIDAD:** CIVIL

**LUGAR DE TRABAJO:** M&R ESTUDIOS JURÍDICO

**ENTREVISTADOR:** JACQUELINE GUILLEN RAMOS

**FECHA DE ENTREVISTA:** 30/04/2021

**1.- Se sabe que el sistema peruano otorga protección al tercero adquirente de buena fe. En ese sentido usted, ¿Cree que es suficiente la publicidad registral para la protección señalada?**

Considero que ahora en la actualidad a causa de estos conflictos las personas ya tratan de ser más diligentes, pero que pasa con las personas que no tenía tanto acceso a la información al momento de realizar una transacción ahora en el futuro se puede ver perjudicados, puesto que muchos adultos mayores compran bienes de buena fe sin ser asesorados por abogados o personas que tengan conocimiento de esta publicidad registral, siendo así que se ven desprotegidos por el artículo 2014, es por ello que valdría la pena empezar a revisar si esa protección vale la pena tenerla de forma amplia o ya como una excepción.

**2.- ¿Considera usted que se debe de implementar en el ordenamiento jurídico la teoría de Ihering para la protección del tercero de buena fe?**

Si, yo creo que sí, porque es justamente una teoría que más se acopla a nuestra realidad persona, ya que a diferencia de la teoría de savingy esta permite que se corte de raíz todos los conflictos que se presentan por el saneamiento del predio, pero sobre todo que no se vuelva a presentar consecuencias jurídicas en los actos de transacción que se da entre las partes.

**3.- ¿Cree usted que es necesario implementar medidas cautelares de oficio en la prescripción adquisitiva en sede judicial para la protección del usucapiente y del tercero adquirente?**

Se debe de tomar en cuenta que la anotación de demanda se interpone debido a una medida cautelar es decir poder tener el objetivo de asegurar una pretensión y que esta sea oponible a tercero, por ello que sería necesario que se implemente de oficio ya que así se aseguraría la prescripción como tal y que ningún tercero en la actualidad pueda incurrir en que no tenía conocimiento.

**4.- ¿Cree usted que se debe plasmar el derecho comparado en la prescripción adquisitiva, para cortar de raíz la disyuntiva con el tercero adquirente?**

El Perú siempre ha sido un país que no se ha hecho muchos problemas para recibir teorías e instituciones que se han dado del exterior. En realidad para muchos el Perú ha sido un eterno copista de normas del exterior. En este caso lo que falta una decisión para cambiar un tipo de norma que más trae problemas que soluciones, por ello considero que plasmar el derecho comparado coadyuvaría a que la realidad peruana sobre la prescripción adquisitiva con el tercero de buena fe sea cortada desde el inicio de su proceso, sin justificación de diligencia o de que no se tenía pleno conocimiento.

**5.- ¿Considera usted que al registrar la anotación de demanda de la prescripción adquisitiva protege el debido proceso y la tutela judicial efectiva?**

Si considero que sí protege, puesto que se utiliza el principio de oponibilidad asegurando el derecho de posesión del usucapiente.

**6.- ¿De qué manera se debe modificar la normativa civil para que el tercero adquirente pueda tener una igualdad ante el usucapiente al momento de demostrar la titularidad del bien?**

Siempre la normativa tiene que reforzarse de forma tal que exista una mayor transparencia al momento de que se lleva a cabo una adquisición de un bien de forma adecuada sin que se pueda presentar una Litis, ya que la intención de los legisladores es que se estipule una convivencia social adecuada y no que las normas generen mayores conflictos o desavenencias.

Mientras tu fomentes la transparencia en cualquier espacio reduces la asimetría de la información en términos económicos.

**7. ¿Algunos autores señalan que se protege la posesión para castigar al propietario que no usa el bien, que no le da el uso adecuado, que opina al respecto?**

Considerar ello es un pensamiento retrograda, ya que cuando una persona tiene un bien, se tiene la posibilidad de poder dar el uso que la persona crea conveniente, sin embargo estas normativas están hechas para una época donde no encuadra con la realidad peruana y no se toma en consideración que el Perú se está poblando. Por ello es distinto pensar en este tema cuando la legislación tiene vacíos o espacios que nadie quería absolverlos; que pensarlo ahora modernamente o que tu vez ciudades que parecieran que están completas, que ya no hay espacio para que tú puedas tener lugar para vivir.

**8. ¿Que recomendación propone para evitar el conflicto los derechos del tercer adquirente de buena fe frente al usucapiente respecto al mismo bien?**

La recomendación más idónea es poder fortalecer al propietario y no darle tanto poder al poseedor para lo cual ya la teoría de Ihering ayuda bastante, ya que ayuda a cortar de raíz el saneamiento procesal y no sólo ello la aplicación de medidas cautelares de oficio ayuda a que el posesionario también actúe con diligencia, y así respetar el principio de oponibilidad, pero sobre todo que un tercero de buena fe no pueda interrumpir en un bien que por ley no le corresponde, y de la misma forma que este tercero de buena fe al verificar que en registros públicos existe una carga para el bien que desea comprar, se asegura que dicho bien se encuentra en conflicto.

## ENTREVISTA

**TÍTULO:** Las consecuencias jurídicas del principio de buena fe pública registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de dominio

**NOMBRE:** MARÍA RAMIREZ JULCA

**OCUPACIÓN:** COMERCIANTE

**ESPECIALIDAD:** NO TIENE

**LUGAR DE TRABAJO:** JIRÓN AYACUCHO 258 CERCADO DE LIMA

**ENTREVISTADOR:** MISHEL ESTEFANY PANDO MELCHOR Y JACQUELINE KATHERINE GUILLEN RAMOS

**FECHA DE ENTREVISTA:** 20 DE ABRIL DEL 2021

**1.- Se sabe que el sistema peruano otorga protección al tercero adquirente de buena fe. En ese sentido usted, ¿Cree que es suficiente la publicidad registral para la protección señalada?**

Considero que no es suficiente porque a causa de ello creyendo en un vendedor indicándome que era el propietario perdí el bien que había comprado, sólo que no actué con diligencia, quien de las personas naturales como yo va estar contratando a un abogado para realizar una compra y venta, ese artículo del código civil no nos protege en su totalidad.

**2.- ¿Considera usted que se debe de implementar en el ordenamiento jurídico la teoría de Ihering para la protección del tercero de buena fe?**

Pienso que esta teoría sería idónea para que los poseionarios puedan asegurar sus bienes y que terceras personas como nosotros podamos tener conocimiento pleno de quien realmente son titulares de las propiedades.

**3.- ¿Cree usted que es necesario implementar medidas cautelares de oficio en la prescripción adquisitiva en sede judicial para la protección del usucapiente y del tercero adquirente?**

Considero que esas medidas cautelares al ser públicas y de forma obligatoria sería fundamental para nosotros verificar en la sunarp que ese bien tiene algún tipo de carga y que cuando vayamos a la notaría para hacer un contrato de compra y venta se nos presente una excusa para tomar conocimiento, como por ejemplo cuando una persona compra un carro, el comprador se entera que existe una papeleta, lo mismo sería si es que existe algún tipo de carga para el bien.

**4.- ¿Cree usted que se debe plasmar el derecho comparado en la prescripción adquisitiva, para cortar de raíz la disyuntiva con el tercero adquirente?**

Considero que plasmar las situaciones de argentina aquí en el Perú como son las teorías se aseguraría que quien actúe como propietario tenga el derecho de propiedad, en cambio quien tiene la supuesta propiedad y no actúe como propietario no tenga el derecho de reclamar o pueda vender a otra persona como me paso a mí.

**5.- ¿Considera usted que al registrar la anotación de demanda de la prescripción adquisitiva protege el debido proceso y la tutela judicial efectiva?**

Yo pienso que ayudará a que muchas personas podamos tener conocimiento del estado de la propiedad y no estar contratando a un abogado para hacer una compra y venta legal.

**6.- ¿De qué manera se debe modificar la normativa civil para que el tercero adquirente pueda tener una igualdad ante el usucapiente al momento de demostrar la titularidad del bien?**

Yo creo que el artículo 2014 del código civil no debe sólo castigar al tercero de buena fe, sino que también el posesionario pueda ser diligente inscribiendo su prescripción adquisitiva en la demanda.

**7.- ¿Algunos autores señalan que se protege la posesión para castigar al propietario que no usa el bien, que no le da el uso adecuado, que opina al respecto?**

Considero que eso no sería lo adecuado ya que si una persona es el propietario se debe de respetar el derecho de propiedad y no que otra persona por tener el uso, sea considerada como propietario y nos perjudique al tercero de buena fe por comprar a la persona que aparece ante registros como propietario, un propietario tiene el derecho de poder hacer con su bien lo que se le dé la gana.

**8.- ¿Que recomendación propone para evitar el conflicto los derechos del tercer adquirente de buena fe frente al usucapiente respecto al mismo bien?**

Se debe de brindar mayor seguridad al tercero de buena fe porque cuando una persona compra un bien no tiene que estar dependiente con un abogado si bien es cierto debemos ser diligentes pero que pasaría si nosotros no tomamos conocimiento de la prescripción que realiza una persona en cambio si hay algún tipo de transparencia si podríamos tener mayor conocimiento y así no nos engañen.



## ENTREVISTA

**TÍTULO:** Las consecuencias jurídicas del principio de buena fe pública registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de dominio

**NOMBRE:** MARLENY RENEE MONDRAGON PUELLES

**OCUPACIÓN:** PROFESORA

**ESPECIALIDAD:** NO TIENE

**LUGAR DE TRABAJO:** JIRON CHAVIN DE HUANTAR 450- ZARATE SJLL

**ENTREVISTADOR:** MISHEL ESTEFANY PANDO MELCHOR Y JACQUELINE KATHERINE GUILLEN RAMOS

**FECHA DE ENTREVISTA:** 17 DE ABRIL DEL 2021

**1.- Se sabe que el sistema peruano otorga protección al tercero adquirente de buena fe. En ese sentido usted, ¿Cree que es suficiente la publicidad registral para la protección señalada?**

Bueno considero que no es suficientes, ya que los que compran deben fijarse realizando quien vive realmente en el bien inmueble.

**2.- ¿Considera usted que se debe de implementar en el ordenamiento jurídico la teoría de Ihering para la protección del tercero de buena fe?**

Pienso que se deberían implementar un nuevo sistema para prescripción adquisitiva de domino, para que no exista un conflicto de intereses.

**3.- ¿Cree usted que es necesario implementar medidas cautelares de oficio en la prescripción adquisitiva en sede judicial para la protección del usucapiente y del tercero adquirente?**

Yo creo que si fueran obligatorias o de oficio sería lo ideal, para la protección del bien mientras que dure el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, frente a otros que quieran adquirir el bien

**4.- ¿Cree usted que se debe plasmar el derecho comparado en la prescripción adquisitiva, para cortar de raíz la disyuntiva con el tercero adquirente?**

Siempre y cuando sea para mejorar debemos plasmar situaciones que aplican fuera del Perú.

**5.- ¿Considera usted que al registrar la anotación de demanda de la prescripción adquisitiva protege el debido proceso y la tutela judicial efectiva?**

Yo creo que cumple con el fin de alertar a otros ciudadanos que pretenden adquirir el bien, para que el proceso sea efectivo y se protejan los derechos de todos.

**6.- ¿De qué manera se debe modificar la normativa civil para que el tercero adquirente pueda tener una igualdad ante el usucapiente al momento de demostrar la titularidad del bien?**

Creo que debe ser obligatoria cuando se inicia un proceso de prescripción que se registre la demanda en registros públicos, así otros conocerán del proceso y también se verán protegidos.

**7.- ¿Algunos autores señalan que se protege la posesión para castigar al propietario que no usa el bien, que no le da el uso adecuado, que opina al respecto?**

Que es lo correcto, porque al ser poseedor se cuida el bien, se pagan impuestos a la municipalidad, se hacen mejoras como la instalaciones de agua y luz entre otros que aumentan el precio del bien inmueble, todos los cuidados se hace por año y creo que los más justo es que el bien se le dé al poseedor y no al propietario que dejo abandonado su bien.

**8.- ¿Que recomendación propone para evitar el conflicto los derechos del tercer adquirente de buena fe frente al usucapiente respecto al mismo bien?**

Se debe adecuar un sistema más efectivo que garantice tanto los derechos del poseedor como de otros ciudadano para evitar conflictos.