



**Universidad César Vallejo**

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

La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles  
frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

Abogado

**AUTOR:**

Asencios Vilcañaupa, Antonio Carlos (orcid.org/0000-0001-8803-6830)

**ASESORA:**

Mgr. Palomino Gonzales, Lutgarda (orcid.org/0000-0002-5948-341X)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho de familia, derechos reales, contratos y responsabilidad civil contractual  
y extracontractual y resolución de conflictos

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

**LIMA – PERÚ**

**2023**

## DEDICATORIA

A mi mamá, mi hermana y mi sobrina, que siempre estuvieron conmigo y me apoyaron de una y mil maneras.

## AGRADECIMIENTO

A mi padres, hermanos y amigos, que me acompañaron en esta aventura, compartiendo su sabiduría conmigo día a día durante todos estos años.



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

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

### **Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, PALOMINO GONZALES LUTGARDA, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ESTE, asesor de Tesis titulada: "La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano", cuyo autor es ASENCIOS VILCAÑAUPA ANTONIO CARLOS, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 10.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

LIMA, 23 de Noviembre del 2023

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
PALOMINO GONZALES LUTGARDA <b>DNI:</b> 22422843 <b>ORCID:</b> 0000-0002-5948-341X	Firmado electrónicamente por: LUPALOMINOG el 04-12-2023 21:58:56

Código documento Trilce: TRI - 0663251



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

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

**Declaratoria de Originalidad del Autor**

Yo, ASENCIOS VILCAÑAUPA ANTONIO CARLOS estudiante de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ESTE, declaro bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: "La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano", es de mi autoría, por lo tanto, declaro que la Tesis:

1. No ha sido plagiada ni total, ni parcialmente.
2. He mencionado todas las fuentes empleadas, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes.
3. No ha sido publicada, ni presentada anteriormente para la obtención de otro grado académico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados.

En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de la información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

Nombres y Apellidos	Firma
ANTONIO CARLOS ASENCIOS VILCAÑAUPA DNI: 70853294 ORCID: 0000-0001-8803-6830	Firmado electrónicamente por: AASENCIOSV el 23-11- 2023 12:05:41

Código documento Trilce: TRI - 0663250

## Índice de contenidos

Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Declaratoria de autenticidad del asesor.....	iv
Declaratorio de originalidad del autor/ los autores.....	v
Índice de contenidos .....	vi
Índice de tablas.....	vii
Resumen.....	viii
Abstract.....	ix
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	3
III.METODOLOGÍA.....	9
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	9
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.....	10
3.3. Escenario de estudio.....	10
3.4. Participantes.....	10
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	11
3.6. Procedimiento.....	11
3.7. Rigor científico.....	12
3.8. Método de análisis de datos.....	13
3.9. Aspectos éticos.....	13
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	15
V. CONCLUSIONES.....	40
VI. RECOMENDACIONES.....	42
REFERENCIAS.....	43
ANEXOS.....	49

## Índice de tablas

Tabla N°01 <i>Matriz de categorización</i> .....	10
Tabla N°02 <i>Participantes</i> .....	10
Tabla N°03 <i>Resultados de la pregunta 1</i> .....	15
Tabla N°04 <i>Resultados de la pregunta 2</i> .....	16
Tabla N°05 <i>Resultados de la pregunta 3</i> .....	19
Tabla N°06 <i>Resultados de la pregunta 4</i> .....	21
Tabla N°07 <i>Resultados de la pregunta 5</i> .....	24
Tabla N°08 <i>Resultados de la pregunta 6</i> .....	26
Tabla N°09 <i>Resultados de la pregunta 7</i> .....	29
Tabla N°10 <i>Resultados de la pregunta 8</i> .....	31

## RESUMEN

El objetivo de la presente investigación fue determinar la necesidad de proteger la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente a los derechos del tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano. La metodología utilizada es de tipo básico, con un enfoque cualitativo. La investigación se centra en los conflictos que surgen en Perú debido a la posesión de bienes inmuebles y su impacto en la seguridad jurídica. Se observa que frecuentemente los poseedores alegan ser los propietarios, lo que genera incertidumbre sobre quién tiene el derecho legítimo sobre la propiedad. Esta problemática se intensifica cuando surge un tercero adquirente de buena fe que compra el terreno, lo cual plantea la necesidad de definir cuál derecho prevalecerá según la legislación. Se presenta un conflicto entre dos derechos contradictorios: el del usucapiente, que cumple con los requisitos legales para adquirir la propiedad por prescripción, y el del tercero adquirente de buena fe, cuyo derecho se basa en la transferencia realizada por el titular registrado. Se concluye que la prescripción adquisitiva es un mecanismo legal que permite al ocupante de un bien obtener su propiedad, siempre que haya seguido el comportamiento específico y el periodo de tiempo establecido por la ley.

**Palabras clave:** propiedad, posesión, buena fe, usucapición.

## **Abstract**

The objective of this investigation was to determine the need to protect the acquisition prescription of real estate against the rights of the third party acquirer in good faith in Peruvian law. The methodology used is basic, with a qualitative approach. The research focuses on the conflicts that arise in Peru due to the possession of real estate and their impact on legal security. It is observed that the possessors frequently claim to be the owners, which generates uncertainty about who has the legitimate right to the property. This problem intensifies when a third-party purchaser in good faith arises who purchases the land, which raises the need to define which right will prevail according to the legislation. A conflict arises between two contradictory rights: that of the usucapient, who meets the legal requirements to acquire the property by prescription, and that of the third party acquirer in good faith, whose right is based on the transfer made by the registered owner. It is concluded that acquisitive prescription is a legal mechanism that allows the occupant of a property to obtain its property, as long as he has followed the specific behavior and the period of time established by law.

**Keywords:** property, possession, good faith, usucapion.

## I. INTRODUCCIÓN

En el Perú, diariamente se puede dar avistamiento de los conflictos que se generan por la posesión de un bien inmueble, desde golpes hasta conflictos legales por diversas causales, esto genera un Estado en cual no se puede configurar una seguridad jurídica, en los cuales siempre los poseedores de dichos bienes alegan su propiedad, no obstante, esto no es tan cierto en la realidad, debido a que ocurren situaciones como la compra del terreno por parte de un tercero, y se tiene que apreciar cual derecho sería el preferente para el legislador, teniendo por entendido la usucapión frente al adquirente tercero de buena fe.

Por ello, este tipo de situaciones siempre ha sido muy debatido, teniendo que la legislación tiene una preferencia ante el adquirente tercero de buena fe, de una forma en el cual está protegido su derecho frente a la adquisición del bien inmueble. Puesto que, en la mayoría de casos, el dueño quien parecía serlo por distintas razones, no ha alcanzado a ser el verdadero titular y pues todo depende de la protección que brinda la ley para conceder la verdadera posesión. (Díaz, 2021)

El hecho de sostener la posesión de un bien inmueble, y se cumpla con los requisitos solicitados según la legislación, conformaría lo que se llama en la doctrina como la Usucapión, y esto generaría una afectación al derecho de un adquirente tercero de buena fe. La ley concede la titularidad o la posesión en sí, mediante requisitos indispensables para su configuración, por lo que, establece una cuestión de importancia jurídica, la cual tiene repercusiones patrimoniales. (Hernández, 2022)

Por lo que, se genera un conflicto entre dos derechos contradictorios, por un lado, tenemos al usucapiente quien ha cumplido los requisitos propios de la legislación para adquirir por prescripción. Por otro lado, un adquirente tercero de buena fe, en el cual se sustenta su derecho en la traslación de un derecho por parte del titular que figura en registros públicos. Este tipo de conflictos ha sido mayormente susceptible en Latinoamérica, pudiendo ser observado tanto en la doctrina como en la jurisprudencia.

Respecto a la usucapión, se puede observar que, en otros países, tienen un objetivo distinto al plasmado en la legislación nacional, este es el caso de Chile. En el cual su código, quiso abarcar una forma más amplia entre la relación jurídica que se da entre una persona y un objeto, con la finalidad de cualquier sujeto que posea interés, pueda quedar amparado ante la norma, por lo cual, obtendría protección cuando se mantenga de titular, poseyendo y/o simplemente ocupando. (Megías, 2021)

En base a ello, la realidad problemática se plantea como problemática principal, ¿Es necesaria la protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero comprador con la característica de buena fe en el derecho peruano? Seguido de los siguientes problemas específicos: (a) ¿Es necesario los fundamentos de la prescripción adquisitiva frente al tercero comprador con la característica de buena fe en el derecho peruano? (b) ¿Es necesaria naturaleza declarativa de la usucapión de adquisitiva frente al tercero comprador con la característica de buena fe en el derecho peruano? (c) ¿Es necesario la Inaplicabilidad de fe pública registral frente al tercero comprador con la característica de buena fe en el derecho peruano?

Esta investigación se sustenta teóricamente al momento de fijar que la posesión es un dominio factico, el dominio factico se materializa de inmediato cuando una persona, de manera diligente y autónoma, lleva a cabo su práctica sobre un bien específico con la intención de utilizarlo en beneficio económico, siendo este acto respaldado por el marco legal vigente, independientemente de la existencia o no de un derecho previo que sustente dicha posesión. (Ticona, 2020)

El objetivo general es determinar si es necesario la protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero comprador con la característica de buena fe en el derecho peruano y como objetivos específicos tenemos: el analizar si es necesario los fundamentos de la prescripción adquisitiva Frente al tercero comprador con la característica de buena fe en el derecho peruano, identificar si es necesario la naturaleza declarativa de la usucapión frente al tercero comprador con la característica de buena fe en el derecho peruano y reconocer si es necesario la Inaplicabilidad de fe pública registral frente al tercero.

## II. MARCO TEÓRICO

En primer lugar, a nivel internacional, Cortés (2019) tuvo como objetivo analizar la esencia y relevancia de la garantía de la validez de los títulos en el sistema de registro de propiedades inmobiliarias de nuestro país, así como destacar las ventajas y desventajas del seguro y comprender hasta qué punto puede cubrir los riesgos legales relacionados con la compra de un bien inmueble. Se llevó a cabo un enfoque en cualitativo con un diseño descriptivo. En conclusión, el sistema de registro de propiedades en Chile ha demostrado ser sólido y coherente en relación a las transacciones inmobiliarias, ya que la mayoría de estas operaciones concluyen de manera satisfactoria con el beneficio de la inscripción de la propiedad.

Quirós (2020) tuvo como objetivo que la propiedad, al ser un instrumento jurídico relevante para la sociedad, tuviera la protección suficiente ante la mala fe que puedan concurrir. Por eso, era necesario promulgar leyes que sean a favor y a beneficio del verdadero poseedor, ya que la mayoría de situaciones despojan los bienes del verdadero titular, respecto al a metodología se llevó a cabo un enfoque cualitativo de diseño narrativo. En conclusión, hace referencia que la inseguridad jurídica en estos temas avala el aumento de casos de posesión, ya que, en su mayoría, desconocen de los verdaderos alcances de ser el verdadero dueño de un bien.

También, Hernández (2022) tuvo como objetivo, explicar que la seguridad del dominio propietario produce un instrumento legal competente que pretende a asegurar la titularidad, con ello refiere a la fe pública registral. Por lo general, esto es una medida que priorizara que la facultad de dominio propietario se encuentre resguardada ante incidentes que pongan en peligro su continuidad, respecto al a metodología se llevó a cabo un enfoque cualitativo con diseño fenomenológico. En conclusión, a medida que en cada situación se presenta el problema de la posesión, esto se ha materializado varias en muchas formas de aseguramiento, teniendo como alcance los registros de la propiedad.

Por otro lado, Alcalde (2021) tuvo como objetivo demostrar que los adquirentes de mala fe, también están en la obligación de indemnizar hacia los poseedores o

verdaderos propietarios que resultaron ser afectados por el solo hecho de hacerles caer en error. Teniendo como enfoque metodológico el cualitativo con diseño fenomenológico. En conclusión, la ley protege estos tipos de situaciones que suceden en constante incidencia, es por eso, que existe una controversia entre la mala y buena fe.

Asimismo, Gherzi (2020) Tiene como objetivo explicar que todos los derechos subjetivos se basan en derechos personales que la sociedad reconoce o no reconoce. Por lo que, si alguien tiene derechos sobre las cosas y si la sociedad no reconoce ese derecho, no lo tiene. Tuvo como enfoque metodológico el cualitativo con diseño fenomenológico. En conclusión, la idea que se tiene es acerca de la subjetividad que forma parte del derecho real que sirve como fundamento a favor de ejercer una posesión.

También, Buitrón & Cruz (2019) tuvo como objetivo el análisis de la interrelación entre el derecho a registrar en documentos y la transferencia de propiedades mueble en la zona de Villa el Salvador durante el período 2017-2018. Se utilizó un enfoque cuantitativo y de tipo básica. Los datos fueron recopilados mediante el uso de encuestas como método de obtención de información. El análisis se llevó a cabo utilizando una variedad de documentos tanto físicos como digitales. Se concluyó, Es imprescindible que el sistema de justicia en Perú garantice la certeza jurídica a los adquirentes de bienes para combatir el fraude contractual y la demora en los procesos judiciales. Por lo tanto, se considera modificaciones en la normativa civil relacionada con la transmisión de propiedades inmuebles y la adquisición por prescripción.

Asimismo, Llontop (2019) tuvo como objetivo investigar si la adquisición de un poseedor mediante la transmisión de propiedades inmuebles y la adquisición por prescripción. Se aplicó una metodología inductivo-deductivo y ejecuto un diseño descriptivo. Se concluyó, que tanto las concepciones académicas y las sentencias judiciales señalan que la paralización de la usucapión busca prevenir que se llegue al término del plazo de prescripción, según lo establecido por la norma, lo que impide que la posesión se considere continua y no permite adquirir el derecho de propiedad. Por

lo tanto, se recomienda efectuar modificaciones en la normativa legal de Perú con el propósito de garantizar la seguridad jurídica en esta materia.

Tenemos que, Baique (2019) tuvo como objetivo señalar que a adquisición de dominio por prescripción presenta como objetivo asegurar la estabilidad de una situación que se convierte en un derecho, siendo una figura jurídica que posibilita la obtención de la propiedad. En el escenario en el cual un individuo cuenta con un documento que certifica su propiedad con algún defecto, tiene la opción de presentar una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio para lograr la inscripción de su propiedad. La metodología empleada fue el enfoque metodología con diseño narrativo. En conclusión, la posesión pacífica no está específicamente regulada como una interrupción del período de la obtención de dominio mediante la prescripción. Por lo tanto, sería incorrecto afirmar que se interrumpe la Usucapión aplicando análogamente el inciso 3) del artículo 1996°, que establece las situaciones en las que se interrumpe la prescripción extintiva.

Por otro lado, Guillen & Pando (2021) tuvieron como objetivo determinar el impacto de las ramificaciones legales originadas de la confianza en la exactitud de los registros públicos al momento de declarar la adquisición de derechos de propiedad por medio de la prescripción. Utilizaron un enfoque cualitativo de carácter básico y un diseño basado en la teoría fundamentada. Se concluyó, que mediante el examinar las ramificaciones jurídicas sobre la confianza en la autenticidad de los registros públicos en el contexto de la adquisición de derechos de propiedad por medio de la prescripción. No se proporciona una certeza legal suficiente a terceros mediante este principio involucrados la adquisición de derechos de propiedad por medio de la prescripción. Esta situación se debe a que el certificado registral no proporciona ninguna notificación o advertencia a compradores potenciales u otras partes interesadas sobre la presencia de un proceso de prescripción en desarrollo. El registro únicamente muestra la titularidad del inmueble, ya que, en el proceso de la adquisición de derechos de propiedad por medio de la prescripción, anotar demandas es una elección y no una exigencia. Por lo tanto, es insuficiente conocer únicamente la titularidad registral, y los terceros que deseen adquirir la propiedad deben ser extremadamente diligentes al celebrar contratos de compra-venta de bienes inmuebles.

Del mismo modo, Calcina y Ñaupá (2021) tuvieron como objetivo determinar cómo la ausencia del fallo judicial de prescripción adquisitiva en una acción reivindicatoria afecta el derecho de propiedad del titular por usucapión. En cuanto a su metodología, fue de tipo básica y el diseño fue explicativo. Se concluyó que, si no se asegura la salvaguardia legal en el contexto de la prescripción adquisitiva en una acción reivindicatoria, el derecho de propiedad del poseedor adquisitivo se ve vulnerado en esta situación.

Es posible obtener la propiedad de un bien inmueble mediante el proceso de prescripción, siempre y cuando se haya mantenido un control sereno, constante y evidente a lo largo de un decenio, o durante cinco años si el poseedor dispone de título y muestra buena fe. (Decreto Legislativo N° 295, 1984, Art. 950)

La normativa legal peruana se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas presentes, salvo que la retroactividad esté expresamente estipulada en la C.P.P. (Decreto Legislativo N° 295, 1984, Art. III del T.P)

La confianza en la autenticidad de los registros públicos asegura la protección legal a quienes se respaldan en la fe pública de dichos registros. En este sentido, la esencia central de la buena fe pública en registros beneficia al tercero que asegura un derecho a través de la inscripción de un título legítimo, otorgándole precedencia en el registro sobre el asiento anterior que ha sido anulada conforme a las razones establecidas por la legislación. (Ley N° 26366, 1994, Art. 3 inc. 3)

El individuo que adquiere un bien inmueble de forma onerosa, basándose en un título otorgado por alguien que aparenta tener la capacidad legal según los registros públicos, conserva dicha adquisición siempre y cuando registre adecuadamente dicho derecho en los registros públicos y los documentos presentados respalden dicha adquisición. Por lo tanto, se considera que prevalece la Integridad pública en registros, salvo que el tercero esté informado de la falta de precisión en el registro (Decreto Legislativo N° 295, 1984, Art. 2014)

Las cancelaciones de inscripciones y anotaciones preventivas en los registros públicos no afectan a terceros de buena fe, ya que se otorga mayor prioridad registral

a aquellos que sean anteriores al registro de la declaración. De esta manera, se protege el derecho del adquirente. (Ley N°30313, 2015, Art.5)

Asimismo, se definió al poseedor como el verdadero titular del bien ante las discrepancias o irrelevancias que pudiera existir en el derecho romano, por ende, resultaba ser más justo con el poseedor que con el titular en sí. Puesto que, las leyes siempre se inclinaban ante los hechos y la subjetividad que tenía el poseedor ante el verdadero propietario. (Díaz, 2021)

Se define la usucapión ordinaria como una forma de subsanar la transmisión de titularidad, por lo que, únicamente su aplicación era para defectos de la adquisición. Es así que quedo limitada a una falta de titularidad o falta de dominio en cuanto al procedimiento registral. (Trincado, 2020),

Se describió que la buena fe pública registral se refiere a la situación en la que un tercero, ajeno a un proceso, desconoce la realidad extra registral que podría invalidar un acto. Sin embargo, si se puede demostrar que este tercero tenía conocimiento previo, perdería su condición de persona inscrita, ya que habría actuado de manera deshonesto, infringiendo la rectitud pública en inscripciones. Por lo tanto, al divulgar públicamente el acto jurídico, se garantiza la seguridad en las transacciones legales. (Buendía, 2019)

Se explicó que los fundamentos de la prescripción, particularmente en el caso de la usucapión, se basan en la condición de ser poseedor. De esta manera, se puede afirmar que la usucapión establece su derecho en la posesión, ya que esta es la clave para su realización. Sin embargo, no se puede aplicar la usucapión en situaciones donde el poseedor ejerce la posesión bajo licencia o mera tolerancia del verdadero poseedor de la propiedad. (Méndez, 2018)

En relación a este asunto, se menciona que el concepto de adquiridor tercero con fe pública en registros está vinculado con que el tercero tiene que haber actuado de manera cuidadosa y cautelosa desde la materialización del acto legal hasta su inscripción, en caso de haber cumplido con los requisitos establecidos en la normativa (Cruz & Pérez 2021)

La interpretación realizada por los tribunales en relación a los Art. 950 y 952 del D.L N.º 295 referentes a las posturas constitutiva y declarativa en el contexto peruano establece que no es necesario contar con una sentencia de prescripción adquisitiva basada en la teoría constitutiva para la aceptación de la propiedad como debidamente establecida. En su lugar, es suficiente cumplir con los requisitos y condiciones establecidos en el Decreto Legislativo N.º 295. (Llanos & Vásquez, 2019)

### **III. METODOLOGÍA**

#### **3.1. Tipo y diseño de investigación**

##### **3.1.1 Tipo de investigación**

Sánchez et al. (2018) indicaron que la investigación básica tiene como objetivo principal mejorar el conocimiento individual con el fin de generar resultados o nuevas tecnologías que beneficien a la sociedad en un futuro cercano. Además, Esteban (2018) señaló que la investigación básica es aquella que surge desde la curiosidad de resolver misterios, utilizando la observación y el razonamiento lógico para adquirir nuevos conocimientos. Esta investigación proporciona conocimientos fundamentales para la investigación científica y tecnológica.

##### **3.1.2 Diseño de investigación**

Hernández y Mendoza (2018) indicaron que el diseño fenomenológico, persigue la meta de explorar, describir y comprender las experiencias individuales en relación con un fenómeno particular. El fenómeno en cuestión se identifica desde el inicio del planteamiento de la investigación y puede abarcar una amplia gama de experiencias humanas. Además, este enfoque implica la comparación de similitudes y diferencias entre las experiencias de los participantes en relación con el fenómeno estudiado, con el objetivo de generar una comprensión general o común de dicha experiencia.

Maxwell (2018) destacó que el diseño fenomenológico abarca diversos enfoques, siendo la fenomenología hermenéutica la que se aplica a este proyecto. Esta modalidad se enfoca en interpretar la experiencia humana y los relatos de vida. Aunque no sigue reglas estrictas, se fundamenta en la idea de que la comprensión fenomenológica emerge de la interacción dinámica entre diferentes actividades investigativas. Estas actividades incluyen la formulación de un problema o fenómeno de interés para el investigador, el análisis y reflexión sobre dicho fenómeno, la identificación de categorías y temas fundamentales que configuran la experiencia, y, finalmente, la descripción e interpretación del fenómeno considerando los múltiples significados aportados por los participantes.

### 3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.

**Tabla 1**

*Matriz de Categorización*

<b>Categoría</b>	<b>Subcategoría</b>
Prescripción adquisitiva (Trincado, 2020)	Fundamentos de la prescripción adquisitiva (Méndez, 2018)
Tercero adquirente de buena fe (Cruz & Pérez, 2021)	Naturaleza declarativa de la usucapión (Llanos & Vásquez, 2019)) Inaplicabilidad de fe pública registral (Buendía, 2019)

### 3.3. Escenario de estudio

El ámbito de investigación de este proyecto se centra en los lugares de trabajo de los participantes seleccionados, los cuales están relacionados con los objetivos planteados y se encuentran en entornos como estudios jurídicos con experiencia en casos relacionados con los derechos reales.

### 3.4. Participantes

**Tabla 2**

*Participantes*

<b>Nombre</b>	<b>Profesión</b>	<b>Centro laboral</b>	<b>Especialidad</b>	<b>Experiencia</b>
Hugo Saavedra Tiburcio	Abogado	Estudio Jurídico	Civil	+5
Fredi Torres Díaz	Abogado	Estudio Jurídico	Civil	+7

Brandon	Abogado	Estudio	Civil	+8
Aguilar Nación		Jurídico		
Shirley Becerra	Abogado	Estudio	Civil	+7
Miranda		Jurídico		
Jennifer	Abogado	Estudio	Civil	+10
Herrera Nañez		Jurídico		
José Marañon	Abogado	Estudio	Civil	+15
Benavides		Jurídico		

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

Useche et al. (2019) señalo que la entrevista es una técnica, que tiene como objetivo la interacción de forma directa y en persona entre dos individuos, donde uno de ellos (el entrevistador) utiliza el lenguaje hablado para obtener información del otro individuo (el entrevistado). Durante esta actividad, también se intercambian opiniones e información relacionadas con un tema específico.

En este estudio de investigación, se empleará la técnica de la entrevista estructurada como medio para recopilar datos, utilizando como instrumento de recolección de datos la guía de entrevistas. Por ello, Useche et al. (2019) señalaron que la entrevista estructurada es un enfoque metodológico que implica formular un conjunto de preguntas específicas y predefinidas por parte del entrevistador, las cuales se centran en un tema de interés previamente determinado.

### 3.6. Procedimiento

En primer lugar, para llevar a cabo la investigación, se recopilará una cantidad aproximada de treinta documentos, incluyendo tesis y artículos científicos de revistas indexadas. Estos documentos se obtendrán a través de diversas bases de datos como Proquest, Scielo, Redalyc, entre otras. Además, se realizará un filtrado de la información en idioma español e inglés, y los documentos científicos serán tanto nacionales como internacionales. Posteriormente, se llevará a cabo la búsqueda utilizando palabras clave como "usucapión", "tercero de buena fe", "posesión" y "propiedad". Estas palabras clave permitirán encontrar los documentos que servirán

como base para la estructura del proyecto de investigación, incluyendo la redacción y elaboración de la introducción, el marco teórico, la metodología y los aspectos administrativos. Finalmente, se aplicará la técnica de entrevista a los participantes seleccionados, quienes tienen relación directa con los objetivos de investigación.

### **3.7. Rigor científico**

Hernández y Mendoza (2018) expresaron la importancia de asegurar el rigor científico en la metodología empleada para llevar a cabo investigaciones. Para lograr dicho rigor, se establecieron cuatro criterios fundamentales: la credibilidad, la confirmación, la dependencia y la transferencia. Estos criterios actúan como pilares para garantizar la validez y la confiabilidad de los resultados obtenidos en la investigación, así como para fortalecer su relevancia y aplicabilidad en diferentes contextos.

Hernández y Mendoza (2018) indicaron que la transferencia no se refiere a generalizar los resultados a una población más amplia, ya que esta no es una finalidad de un estudio cualitativo, sino que parte de ellos o su esencia puedan aplicarse en otros contextos también la denomina “traslado”. Además, Cano (2017) señaló que la credibilidad se relaciona con la capacidad de transmitir de manera precisa el lenguaje, los pensamientos, las emociones y los puntos de vista de los participantes. Se define como la concordancia entre la percepción que tienen los participantes sobre los conceptos investigados y la forma en que el investigador representa sus puntos de vista. En otras palabras, la credibilidad implica lograr una correspondencia fiel entre la perspectiva de los participantes y su reflejo en la investigación, asegurando así la autenticidad y fidelidad en la representación de sus experiencias y opiniones.

Guillén y Zans (2021) mencionaron que la dependencia se refiere a la consistencia y reproducibilidad de los hallazgos obtenidos por diferentes investigadores al realizar el mismo estudio en condiciones similares. Este criterio busca asegurar la confiabilidad y validez de los resultados, demostrando que los datos y análisis son consistentes y pueden ser replicados por otros investigadores en un contexto similar. Además, señalaron que la confirmación implica garantizar que los datos utilizados en

la investigación sean precisos y confiables, y que estén respaldados por evidencia sólida.

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

La triangulación, utilizada como un enfoque para recolectar datos, implica la incorporación de diferentes teorías y fuentes de información. La triangulación ofrece la oportunidad de analizar y comprender el fenómeno desde distintos ángulos, lo cual enriquece la investigación al proporcionar una visión más completa y matizada (Hernández y Mendoza, 2018).

**La codificación selectiva** se refiere a un procedimiento que implica la incorporación y el perfeccionamiento de las categorías específicas que han sido previamente seleccionadas. En esencia, este enfoque de codificación se centra en la identificación y desarrollo cuidadoso de las categorías o conceptos clave elegidos para analizar y comprender los datos de manera más profunda. (Monge, 2015)

**La codificación abierta** se utiliza para reconocer patrones y consiste en agrupar elementos similares bajo un título común y luego resumirlos descomponiéndolos en ideas o eventos que se etiquetan con un nombre representativo. (Gamboa et al, 2017)

**La codificación axial** se trata de un procedimiento que implica la asociación de categorías con sus respectivas subcategorías, siendo denominado "axial" debido a que la codificación se lleva a cabo en torno al eje de una categoría primordial que articula otras categorías a través de sus propiedades y dimensiones en el nivel correspondiente. (Palacios, 2016)

### **3.9. Aspectos éticos**

El presente proyecto de investigación a fin de garantizar la calidad ética, tendrá como primordial asegurar el respeto a la dignidad, la protección de los derechos y el bienestar de los participantes. Esto implica salvaguardar su integridad física y mental, así como garantizar la confidencialidad de sus datos personales. Es importante mantener el anonimato de los datos recopilados para evitar la identificación de las personas, a menos que los participantes autoricen expresamente lo contrario. Asimismo, se aplicará los principios éticos en todo momento, según corresponda. Por

lo que tenemos, a la autonomía referido a la capacidad de las personas para tomar decisiones libres y voluntarias sobre su participación en la investigación, la equidad en el trato de los sujetos de investigación y la asunción de responsabilidad por parte de los investigadores en la divulgación de los hallazgos de manera ética y confiable. (Resolución de Consejo Universitario N°470, 2022, UCV)

#### IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

El presente tuvo la finalidad de la descripción de los resultados que se obtuvieron a raíz de la aplicación del instrumento de recolección de datos de la guía de entrevista, en donde los participantes respondieron a las interrogantes planteadas con el fin de lograr los objetivos. En ese sentido, concerniente al objetivo general, el cual responde a determinar si es necesario la protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles con relación al tercero adquirente que actúa de manera diligente en el derecho peruano, para tal efecto se realizaron las siguientes preguntas:

Resultados de las preguntas:

##### Tabla 3

###### *Resultados de pregunta 1*

Pregunta N° 1: Basándome en su experiencia, ¿Cómo definiría usted el concepto de derecho sustantivo de la usucapión?

Participante	Respuesta
Becerra	El derecho sustantivo de la usucapión implica obtener un derecho a través del cumplimiento de ciertas condiciones durante el período establecido por la ley. En otras palabras, se trata de un método para alcanzar la propiedad a través del uso constante, apacible y notoria como propietario. Para llevar a cabo este procedimiento un quinquenio es requerido en caso de contar con un título válido y actuar de buena fe, y se prolonga a 10 años en el caso de la adquisición extraordinaria mediante prescripción, especialmente en el contexto de bienes inmuebles donde no hay un título legítimo que respalde la posesión.
Aguilar	El derecho sustantivo de la usucapión es un concepto legal mediante el cual una persona puede adquirir la propiedad de un bien inmueble simplemente al poseerlo durante un período específico. El propósito principal de este proceso es asegurar la estabilidad legal al convertirse en propietario registrado.

Torres	La adquisición de derechos mediante posesión constante se manifiesta como un modo de adquirir la propiedad, la que se lleva a efecto mediante una posesión constante, tranquila y notoria, durante el tiempo determinado por la legislación.
Saavedra	El derecho material de la usucapión se refiere a un principio legal que permite a una persona obtener la propiedad de un bien inmueble al poseerlo continuamente durante un período determinado. La finalidad fundamental de este procedimiento es garantizar la estabilidad legal al obtener el estatus de propietario registrado.
Herrera	El aspecto legal de la adquisición por posesión prolongada se basa en el hecho de que el poseedor usucapiante lleva a cabo un uso de manera ininterrumpida, tranquila y notoria durante un tiempo prolongado de 10 años consecutivos. Esto concede el derecho de solicitar la adquisición de derechos mediante posesión constante, ya sea a través de un proceso judicial o notarial, siempre y cuando el verdadero propietario no ejerza su derecho de propiedad debido a la inactividad u omisión.
Marañón	Se comprende que la esencia del aspecto legal de la adquisición por posesión prolongada es la adquisición de un derecho, puesto que el titular inscrito no está haciendo efectivo sus derechos y, como resultado, no cumple con las obligaciones asociadas a la propiedad de un bien.

#### **Tabla 4**

##### *Resultados de pregunta 2*

Pregunta N° 2: Desde su perspectiva, ¿Cuál es su interpretación del concepto de tercero que compra de buena fe??

<b>Participante</b>	<b>Respuesta</b>
---------------------	------------------

Becerra	Hace alusión a alguien que ha desarrollado acciones mediante honestidad e integridad, más que eso, también ha llegado a ser sido cuidadosa y mesurado al obtener un bien, creyendo en que la transmisión se realiza por parte del legítimo propietario, según lo registrado en las anotaciones públicas pertinentes. Desde esta perspectiva, el sistema legal ampara a dicha persona en virtud de la sinceridad documentada que posee.
Aguilar	Se trata de alguien que obtiene la propiedad de alguien registrado en el sistema público, ya que se presume que el que transfiere o dispone es el dueño legítimo; además, cuenta con respaldo legal en el Perú gracias al principio de buena fe registral.
Torres	El concepto de comprador tercero que actúa de buena fe en el registro alude a una persona que ha tenido que mostrar un comportamiento minucioso y cuidadoso orientado a la ejecución completa del acto legal en cuanto a su registro, con la condición de haber satisfecho los requisitos definidos en el Código Civil.
Saavedra	El comprador tercero que actúa de buena fe es alguien que ha obtenido un bien con la convicción de que la persona que realizó la transferencia es la que detenta la propiedad de manera válida, fundamentándose su información consignada en la anotación inscrita en el registro público apropiado de Registros Públicos.
Herrera	El adquirente tercero de buena fe registral se refiere a alguien que adquiere un bien inmueble bajo la creencia de que la persona que realiza la transferencia es el propietario legítimo. Este individuo procede a registrar la propiedad en los registros públicos, y puede o no estar al tanto dicha presencia de un poseedor en dicho inmueble.
Marañón	La persona en cuestión es alguien que, mediante un proceso oneroso, obtiene la propiedad de un bien y, posteriormente, registra dicho bien en el registro pertinente, tal como establece el artículo 2014 del Código Civil.

### **Análisis convergente:**

El pensamiento convergente se define como el proceso lógico orientado a encontrar una solución práctica y efectiva para un problema específico. Este enfoque se basa en soluciones lógicas y prácticas, dejando de lado la creatividad en favor de la eficacia. También se conoce como pensamiento lógico (Asana, 2024). Todos los entrevistados concuerdan en que, en términos jurídicos, la usucapión implica la obtención de la propiedad de un bien, en su mayoría bienes inmuebles, mediante la tenencia sostenida, serena y evidente durante un intervalo de tiempo establecido legalmente. Este tiempo varía dependiendo de si existe un justo título y buena fe o si se trata de una prescripción adquisitiva extraordinaria. Los expertos resaltan que para que ocurra la usucapión, se deben cumplir ciertos elementos esenciales como la posesión sostenida y serena, y la duración específica del tiempo, que generalmente es de 5 o 10 años. Se menciona la importancia del "justo título" y la "buena fe" como condiciones para la usucapión en algunos casos. Esto significa que, en ciertos contextos, el poseedor debe creer legítimamente que está adquiriendo el bien de manera legal.

### **Análisis divergente:**

El pensamiento divergente, también conocido como pensamiento lateral, busca resolver problemas mediante enfoques creativos e innovadores. Este tipo de pensamiento se enfoca en explorar diversas perspectivas y generar múltiples soluciones posibles, considerando diferentes escenarios y posibilidades (Eserp, 2021). Aunque todos los entrevistados concuerdan en que un comprador tercero con buena fe documentada es alguien que adquiere un activo con la creencia de que el vendedor es el propietario legítimo basándose en los registros públicos, difieren en el énfasis que ponen en la diligencia y prudencia del tercero. Algunos subrayan la importancia de que el tercero haya actuado con lealtad y probidad, mientras que otros resaltan la necesidad de cumplir con requisitos legales específicos.

### **Codificación:**

Luego de las contestaciones adquiridas se ha considerado la codificación abierta, axial y selectiva del **objetivo general**. Con relación a la **codificación abierta**

conforme a los juicios subjetivos del investigador y vinculado a la categoría de obtención de la propiedad por prescripción posesoria, encontramos presente las siguientes expresiones: usucapión, bien, propiedad, poseedor, derecho, registro, adquirente y buena fe.

Los conceptos adquiridos llevaron a la operacionalización de la **codificación axial**, la cual implicó a precisar lo siguiente: el decreto legislativo N°295, Ley que crea el Código Civil, siendo una normativa que no prevé situaciones actuales, actualmente los procesos de prescripción adquisitiva surgen diversas situaciones de conflicto respecto a la aplicación normativa y la necesidad de establecer criterios para su debida aplicación.

Por otro lado, lo alusivo a la **codificación selectiva**, esta ha confirmado que, la prescripción adquisitiva, es un derecho mediante condiciones y posesión continua en el plazo determinado por la normativa. De igual manera, su manera de obtener la propiedad mediante la posesión apacible y notoria, un quinquenio es requerido en caso de contar con un título válido y actuar de buena fe, y se prolonga a 10 años en el caso de la adquisición extraordinaria mediante prescripción. Siendo un castigo la adquisición de derecho debido a la inactividad del propietario registrado.

Con respecto al primer objetivo específico expresado en analizar si es necesario los fundamentos de la prescripción adquisitiva en oposición al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano, se han propuesto las interrogantes que a continuación se exponen:

## **Tabla 5**

### *Resultados de pregunta 3*

<b>Participante</b>	<b>Respuesta</b>
Becerra	La interpretación recae en el instante en que el tercer adquirente obtiene la titularidad de quien está inscrito en la entidad, mientras el titular de la posesión prescriptiva se encuentra detentando el dominio

	sobre el bien. También es viable que haya realizado mejoras al desempeñar el papel de dueño y exhibirlo en público.
Aguilar	La interpretación se da en el contexto en el cual una persona usucapiante, que ha mantenido posesión pública y prolongada de un bien inmueble, no debería ser perjudicada por la compra del bien de la persona registrada por parte de otro adquiriente tercero. Es importante señalar por este tercer adquiriente, al adquirir el inmueble, tenía conocimiento de la presencia de un poseedor, incluso en situaciones donde este último ha llevado a cabo construcciones.
Torres	Es importante destacar la controversia existente entre la adquisición por usucapión y la posición del tercer adquiriente respaldado por la buena fe registral, un tema debatido en nuestro sistema legal peruano que aún carece de claridad, sobre el cual no se ha especificado completamente hasta qué punto un comprador tercero de buena fe ha resuelto esta cuestión.
Saavedra	La ley y la jurisprudencia interpretan de cierta manera que, al adquirir la propiedad de alguien registrado en los Registros Públicos, el tercero que busca utilizar el nuevo inmueble se encuentra con el usucapiante en posesión del mismo, actuando como propietario de manera pública. Por lo tanto, la responsabilidad del tercero comprador de buena fe incluye verificar que no haya otras personas habitando la vivienda.
Herrera	La legislación y los precedentes judiciales analizan la prioridad del derecho del poseedor por usucapión sobre el tercero receptor con buena fe inscrita, argumentando que este último debería haberse presentado en el bien para determinar la presencia o ausencia de un poseedor en el inmueble. Esto se debe a que el poseedor usucapiante, al ejercer una tenencia ininterrumpida, tranquila y notoria que sobrepasa los 10 años confiere el derecho sobre el bien conforme la obtención de dominio por prescripción. La efectividad de

	este proceso prescriptivo proviene de la observancia del periodo establecido, sin depender forzosamente de un fallo judicial o una manifestación notarial.
Marañón	Existen divergencias en la comprensión de la normativa y los fallos judiciales, ya que se encuentran resoluciones que benefician a ambas partes, tanto al poseedor por usucapión como al tercero receptor de buena fe en el registro. Esta carencia de consistencia en las interpretaciones judiciales contribuye a la complejidad del conflicto en cuestión.

**Tabla 6**

*Resultados de pregunta 4*

Pregunta N° 4: ¿Opina usted que el poseedor que busca obtener el reconocimiento de su propiedad a través de un proceso judicial debería tener la prerrogativa de solicitar la cancelación de todos los registros de ejecutados por el propietario inscrito y aquellos compradores deshonestos?

<b>Participante</b>	<b>Respuesta</b>
Becerra	La buena fe registral debería ser un factor determinante, ya que en muchas ocasiones el tercer adquirente no actúa de manera honesta, colaborando con el titular registral en detrimento del usucapiente. En este contexto, la única manera de evidenciar esa honestidad es llevando a cabo una inspección presencial de la propiedad. En este contexto, aquel comprador verdaderamente de quien actúa con integridad evitaría adquirir una propiedad que actualmente está siendo ocupada por otra persona. En caso de desear adquirirlo, entablaría una conversación con el poseedor para comprender las circunstancias que lo llevan a estar en posesión del mencionado bien.
Aguilar	Desde mi perspectiva, la buena fe registral debería tener un papel destacado, en virtud de que la mayor parte de aquellos que

---

	<p>proyectan obtener una propiedad inmueble. suelen realizar una visita previa al terreno o propiedad. Se asume que el bien está desocupado y en condiciones de ser adquirido. Sin embargo, si encuentran a alguien en posesión, es lógico que suspendan la obtención y planteen interrogantes al propietario registrado para comprender por qué están en posesión del bien, indagando si son inquilinos u otras circunstancias.</p>
Torres	<p>La presunción es que el tercer adquirente opera con buena fe en el registro y está vinculada al aseguramiento del tráfico patrimonial, cuyo propósito consiste en salvaguardar las compras realizadas por ajenos. En esta perspectiva, afirmo que la confianza en el proceso legal debería aplicarse incluso en presencia de un poseedor usucapiente.</p>
Saavedra	<p>Considero que se debe prescindir de la aplicación de la fidelidad en la inscripción. Esto se debe que la tercera persona que adquiere tiene la responsabilidad de verificar tanto en Registros Públicos como en la posesión a quién realmente pertenece el bien antes de realizar la adquisición. La omisión de esta verificación indicaría negligencia por parte del tercero receptor con fe registrada y podría resultar en detrimento de sí mismo. Asimismo, en el caso de que el tercer adquirente, estando al tanto en cuanto su presencia de una persona que ocupa la propiedad, colabore junto al individuo registrado para apoderarse del bien y desalojar al poseedor, se configura otra situación perjudicial.</p>
Herrera	<p>Considero que sería apropiado prescindir de la aplicación del principio de buena fe registral según lo establecido en el Código Civil. Esto se justifica debido a que, en la mayoría de los casos, el tercer adquirente está completamente al tanto de la existencia de un ocupante en la propiedad en cuestión. A pesar de esta información, el tercero de buena fe registral suele concertar acuerdos con el aparente propietario, facilitando la adquisición del predio a un precio</p>

---

---

	reducido. Sin embargo, este acuerdo muchas veces incluye la condición de desalojar al poseedor legítimo del bien.
Marañón	Sí, la inaplicación del principio de confianza documental debería aplicarse en el momento que se evidencia que el adquirente de una propiedad no realiza la inspección física correspondiente del bien inmueble. Esta medida se justifica al demostrar la honestidad en la compra de la propiedad implica la necesidad de conocer no solo el derecho registrado en el documento, sino también de cumplir con las obligaciones correspondientes al bien adquirido.

---

### **Análisis convergente:**

Del resultado relacionado al objetivo específico planteado como analizar si es necesario los fundamentos de la prescripción adquisitiva en oposición al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano, todos los encuestados están de acuerdo en que hay unanimidad en que el tercero adquirente, incluso cuando actúa de buena fe registral, debe realizar una verificación física del bien inmueble antes de la adquisición. Esto ayudaría a evitar conflictos futuros y garantizaría que el tercero realmente adquiriera un bien vacío y desocupado. A pesar de la importancia de la verificación física, se reconoce que la buena fe registral no debe ser ignorada. La fe registral se considera esencial para asegurar el tráfico patrimonial y proteger a los terceros adquirentes de buena fe. Sin embargo, el consenso parece ser que la buena fe registral debería aplicarse con ciertos límites o condiciones, especialmente cuando el tercero adquirente tiene consciencia de que hay una persona que ocupa la propiedad.

### **Análisis divergente:**

Dentro de las preguntas presentadas no se ha detectado divergencia alguna al coincidir los entrevistados sin generar discrepancia alguna.

## **Codificación:**

Luego de las contestaciones adquiridas se ha considerado la codificación abierta, axial y selectiva del **objetivo específico**. Con relación a la **codificación abierta** conforme a los juicios subjetivos del investigador y vinculado a la categoría de prescripción adquisitiva de dominio, la recopilación de datos llevada a cabo con la contribución de los participantes arribó a los siguientes términos: buena fe registral, usucapión, poseedor.

Los conceptos adquiridos llevaron a la operacionalización de la **codificación axial**, la cual implicó a precisar lo siguiente: la necesidad de verificación física y diálogo con el poseedor, se sugiere que los terceros adquirientes deberían realizar verificaciones físicas de los bienes antes de la compra y mantener un diálogo con los poseedores existentes para evitar conflictos. Esto resalta la importancia de la diligencia debida.

Por otro lado, lo alusivo a la **codificación selectiva**, se argumenta que la buena fe registral debería ser inaplicable en situaciones donde el comprador no verifica físicamente el bien, ya que la adquisición de propiedades conlleva responsabilidades más allá de la mera documentación. Se enfatiza la importancia de que el tercer adquirente verifique tanto en los Registros Públicos como en la posesión a quién pertenece el bien antes de la adquisición.

Con respecto al segundo objetivo específico expresado en analizar si es necesario los fundamentos de la prescripción adquisitiva en oposición al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano, se han propuesto las interrogantes que a continuación se exponen:

### **Tabla 7**

#### *Resultados de pregunta 5*

---

Pregunta N° 5: ¿Opina usted que el poseedor que adquiere la propiedad por prescripción debe recibir una compensación durante el proceso legal contra el propietario registral y aquellos compradores que actuaron de mala fe al despojarlo de su dominio en un caso de desalojo por ocupante sin título o reivindicación?

---

<b>Participante</b>	<b>Respuesta</b>
Becerra	Aunque la sentencia que reconoce al poseedor como propietario constituye un título para su inscripción, permitiendo la cancelación del asiento en respaldo del anterior propietario, sostengo que el usucapiente también debería tener la facultad de anular los registros de transferencia efectuados por propietario registral y aquellos que adquirieron de manera deshonesto. Estos últimos llevaron a cabo contratos de transferencia e inscripciones en SUNARP después que el poseedor por usucapión toma control del inmueble y desempeña el papel de titular.
Aguilar	Naturalmente, la normativa posibilita al poseedor que ha sido reconocido en calidad de dueño en un proceso legal para anular el registro del titular registral. No obstante, no especifica la posibilidad de cancelar los registros del titular registral al momento en que el usucapiente asumió la posesión, así como las transferencias subsiguientes de dicho titular a terceros y de estos a otras personas en secuencia. En este sentido, creo que sería razonable considerar una ampliación de la normativa existente.
Torres	Lo dispuesto en el artículo 952 del Código Civil es claro al señalar que aquel individuo que adquiere un bien mediante el proceso de prescripción tiene la facultad de iniciar un procedimiento judicial con el objetivo de obtener el reconocimiento oficial del estatus de propietario para el usucapiente. Es crucial tener en cuenta que el pleno efecto de la usucapión solo se materializará mediante un reconocimiento judicial de la misma, debidamente inscrito en los Registros Públicos.
Saavedra	Se establece que el usucapiente debería contar con el derecho de ejercer una acción para la cancelación de todos los registros relacionados con las transferencias efectuadas por el propietario registrado y aquellos que compran de manera deshonesto, quienes perjudican al poseedor.

Herrera	En mi perspectiva, la persona que posee y adquiere por usucapión, a través de la vía legal, logra que se reconozca su derecho de posesión, debería contar con el derecho de emprender acciones legales para la cancelación del registro de transferencia realizado a favor de un tercero que adquiere de buena fe según el registro, en detrimento del poseedor usucapiente.
Marañón	Sí, porque al interponer la demanda, está evidenciando mediante pruebas que cumple con las responsabilidades propias de dueño. Cuando inicia la fase lega, simplemente ha solicitado a la entidad correspondiente con autoridad la confirmación de la normativa que está ejerciendo de manera efectiva por medio de la ocupación física. En consecuencia, debería tener el poderío para anular registros a partir del instante en que se acepta la demanda.

## Tabla 8

### *Resultados de pregunta 6*

Pregunta N° 6: ¿Qué criterios establecidos en la jurisprudencia se utilizan en las decisiones judiciales en relación al derecho del usucapiente en comparación con el tercero receptor con buena fe inscrita?

Participante	Respuesta
Becerra	La persona que está adquiriendo por prescripción adquisitiva debería tener la prerrogativa de recibir una compensación en virtud de afección y detrimento luego que se comprobó la conducta deshonesto tanto del titular registral como de quienes adquirieron en un proceso legal. Esto se debe a aquel que ostentaba la titularidad en un principio, consciente sobre la transmisión de su propiedad a través de una transacción que posiblemente no cumplía con los criterios necesarios para una acción legal legítima para solicitar el registro público, procedió a venderlo a un tercero.

---

Aguilar	El individuo que está adquiriendo por prescripción adquisitiva debería tener la prerrogativa de recibir una compensación en virtud de afección y detrimento, dado que el titular en el registro como el tercer adquirente eran conscientes de la verdadera situación del poseedor por prescripción adquisitiva. Puede ser que el titular le haya transferido la propiedad través de un acuerdo que, desafortunadamente, no cumple con las condiciones necesarias para que algo sea considerado válido.
Torres	El titular por prescripción adquisitiva no debería contar con potestad para una compensación por su mera condición, dado que ha disfrutado del bien, por lo que no tendría que ser indemnizado. No obstante, en caso de que el usucapiente haya realizado mejoras dentro del predio, las cuales estén debidamente respaldadas con documentación como recibos y comprobantes de pago, considero que debería ser resarcido.
Saavedra	Considero que el titular que ha adquirido la propiedad por usucapión debería tener potestad a ser compensado por la afección y detrimento sufridos en el momento que es privado del bien por un tercero que actuó de forma deshonesto. Esto sería aplicable bajo la condición de que el poseedor demuestre, mediante un procedimiento legal, donde efectivamente se presenta la mala fe, teniendo conocimiento sobre condición de posesionario con la intención de perjudicarlo.
Herrera	Cuando el titular por usucapión recibe un fallo a su favor a través de la obtención del dominio por usucapión en oposición al titular registrado que lo desposeyó a través de la expulsión, se debería otorgar una indemnización por parte de la parte demandada, es decir, el titular registral. Esto se justifica en virtud de la vulneración de su facultad a la tenencia tranquila, ininterrumpida y notoria por un lapso de 10 años

---

---

Marañón	Sí, se le debería conceder la facultad para requerir una compensación por parte de la petición de usucapión, ya que la acción de desalojo o la acción de reclamación de la propiedad han ocasionado perjuicios económicos, así como un impacto en su bienestar físico y mental.
---------	---

---

### **Análisis convergente:**

Los hallazgos logrados en relación al segundo objetivo específico propuesto sobre identificar si es necesario la naturaleza declarativa de la usucapión en oposición al tercero adquiridor de buena fe en el derecho peruano. Se destaca la necesidad de que el poseedor usucapiante tenga la facultad de anular los registros de transferencia efectuados por el propietario registrado y tercero que obtiene de manera desleal. Se enfatiza que el efecto pleno de la usucapión solo se deriva de la usucapión reconocida por sentencia judicial e inscrita en los Registros Públicos, lo que respalda la necesidad de proteger al poseedor usucapiante. Esto significa que, en ciertos contextos, el poseedor debe creer legítimamente que está adquiriendo el bien de manera legal. Se considera que aquel que obtiene la posesión por usucapión tiene el derecho a recibir una indemnización si es despojado por un tercero que actuó con mala fe. Esto solo debería aplicarse si se demuestra en un proceso judicial que el tercero tenía conocimiento de la existencia del poseedor y actuó de mala fe para perjudicarlo.

### **Análisis divergente:**

Dentro de las preguntas presentadas no se ha detectado divergencia alguna al coincidir los entrevistados sin generar discrepancia alguna.

### **Codificación:**

Luego de las contestaciones adquiridas se ha considerado la codificación abierta, axial y selectiva del **objetivo específico**. Con relación a la **codificación abierta** conforme a los juicios subjetivos del investigador y vinculado a la categoría de prescripción adquisitiva de dominio, la recopilación de datos llevada a cabo con la

contribución de los participantes destaca los descubrimientos: prescripción adquisitiva, periodo, inmueble, proceso, código civil, transferencia, partida, público y diligente.

Los conceptos adquiridos llevaron a la operacionalización de la **codificación axial**, la cual implicó a precisar los siguiente: destaca que las repercusiones de la prescripción solo emanan de una decisión judicial y su inclusión en los Registros Públicos, según el artículo 952 del Código Civil. Asimismo, se refiere a la mala fe del titular registral y de los terceros adquirentes, que sabían de la existencia del poseedor usucapiente y procedieron a registrar sus derechos.

Por otro lado, lo alusivo a la **codificación selectiva**, es que la consideración del desalojo o la reivindicación pueden tener un impacto económico y físico en el poseedor usucapiente. Asimismo, la idea de que el poseedor usucapiente debe ser indemnizado si obtiene una sentencia de prescripción adquisitiva de dominio tras ser despojado de su posesión por el titular registral.

Con respecto al tercer objetivo específico expresado en reconocer si es necesario la Inaplicabilidad de fe pública registral en oposición al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano, se han propuesto las interrogantes que a continuación se exponen:

## **Tabla 9**

### *Resultados de pregunta 7*

---

Pregunta N° 7: En su opinión basada en su experiencia, ¿Cree que se debería excluir la aplicación de la buena fe registral en circunstancias donde un adquirente de un no realiza una inspección presencial del mismo, a pesar de la presencia de alguien que ha adquirido la posesión por usucapión?

---

<b>Participante</b>	<b>Respuesta</b>
Becerra	En los procedimientos legales, la persona que ha adquirido la posesión por prescripción y enfrenta una demanda emerge victorioso en el momento que se emite un fallo legal que lo reconoce como propietario por prescripción adquisitiva. No obstante, surgen complicaciones cuando el procedimiento legal de adquisición por prescripción aún está en curso y no hay una sentencia a favor del

---

	<p>usucapiente, o cuando el proceso no ha sido iniciado. En este contexto, según el cuarto pleno casatorio, a menudo prevalece el derecho del titular registral en el proceso judicial, sin entrar en debates sobre si adquirió la propiedad de buena fe.</p>
Aguilar	<p>En diversas resoluciones judiciales, se concluye que la mera afirmación de haber adquirido mediante usucapión, sin proporcionar evidencia, no es suficiente. Se insiste en que es necesario que el derecho sea reconocido por un fallo judicial, otorgándole a este fallo judicial la naturaleza de establecer derechos en lugar de meramente declarativa, según sostienen la minoría de estudiosos y jueces. Dentro de esta situación, prevalecen diversos principios legales establecidos por la jurisprudencia, siendo la gran parte respaldando al adquirente que actuó de buena fe según el registro en comparación con el usucapiente no declarado judicialmente. Se aboga por la necesidad de unificar estos criterios, ya que la disparidad actual genera confusiones en procesos judiciales, perjudicando en muchos casos al poseedor, quien se ve obligado a recurrir a otro proceso con la intención de que se reconozca su titularidad sobre la posesión, a menudo después de que se haya llevado a cabo el desalojo judicial.</p>
Torres	<p>Es necesario destacar sobre la relevancia de la norma de buena conducta legal, careciendo así, de un análisis exhaustivo en la doctrina nacional. Es decir, en nuestro sistema jurídico civil no existe un concepto elaborado de buena fe, y en cuanto a la jurisprudencia, también es notable que el Tribunal Constitucional no ha abordado este tema de manera detallada.</p>
Saavedra	<p>Las decisiones en relación al derecho del poseedor usucapiente en confrontación con el adquirente de buena fe según el registro se puede clasificar en dos enfoques: En primer lugar, se sustenta en la norma de conformidad legal que establece como prevalece la facultad de aquel individuo que ostenta la posesión de una propiedad</p>

	<p>inmobiliaria registrado en Sunarp, independientemente de si tiene información sobre la existencia de un ocupante en esa propiedad. La segunda pauta legal, prioriza la facultad efectiva del poseedor que adquiere por prescripción, argumentando que, a lo largo del periodo que formaría la prescripción para adquirir la propiedad, el propietario registrado no hizo uso de su derecho a la protección de la posesión.</p>
Herrera	<p>En los fallos judiciales sobre los derechos del poseedor que adquiere por usucapión en comparación con el individuo que adquiere de buena fe siendo un tercero se basa en la realidad sustantiva, que establece que se otorga preferencia al derecho de aquel individuo que posee la documentación más añosa, o sea, que está registrado en Sunarp.</p>
Marañón	<p>Los magistrados establecen que la simple alegación de la posesión adquirida por prescripción sin respaldo de una escritura de dominio no es suficiente. Esta es la razón que, en tales casos de reclamación o expulsión, los jueces dictaminan que aquel que tiene la posesión debe eficaz sus derechos a través de otro proceso legal.</p>

## Tabla 10

### *Resultados de pregunta 8*

Pregunta N° 8: ¿Cuál sería su sugerencia a los jueces con el fin de encontrar una alternativa equitativa entre el poseedor que obtiene por usucapión y el tercer adquiridor que reclama honestidad según el registro, pero no ha llevado a cabo una inspección física de la propiedad?

<b>Participante</b>	<b>Respuesta</b>
Becerra	<p>Considero que el código civil podría incluir la inspección presencial de la propiedad, no limitándose únicamente a la honestidad en el registro. Asimismo, en relación a la tramitación de la adquisición por prescripción, se podría encontrar una respuesta mediante una extensión de la norma, permitiendo al que tiene la posesión eliminar</p>

	<p>las anotaciones registradas de mala fe entre el titular del registro y el comprador tercero.</p>
Aguilar	<p>Mi sugerencia consistiría en una ampliación normativa. Propongo que el demandante propietario demuestre su honestidad en el registro, incluyendo la inspección de la propiedad. En situaciones donde se compruebe la existencia de deshonestidad, los procesos legales deberían rechazarse preliminarmente, permitiendo al ocupante de dicho bien efectuar los tramites de dominio para obtener la declaración de propiedad, e inscribir su derecho, con la consecuente cancelación de las anotaciones inscritas de manera deshonestista entre el titular en el registro y los sucesivos terceros adquirentes.</p>
Torres	<p>Los jueces deben tener una comprensión clara de los hechos y circunstancias en las que cada actor ha obtenido la posesión. Comúnmente, se presume la honestidad y utiliza como fundamento para simular hechos o situaciones que pueden perjudicar al poseedor usucapiente. Según mi experiencia, en ciertos casos, la supuesta honestidad se revela como deshonestidad. En estos casos, para hacerse con el bien inmueble, se fuerza o simula la condición de ser un comprador de fe registral. En la actualidad, es complicado aceptar la afirmación de desconocimiento sobre problemas u ocupación de la propiedad, ya que es común realizar verificaciones exhaustivas antes de adquirir un bien, ya sea en la documentación publica o ámbito municipal, además de una inspección in situ del inmueble. Personalmente, evitaría adquirir una propiedad si tengo conocimiento de que podría generar problemas judiciales prolongados, dados los antecedentes y la experiencia en litigios.</p>
Saavedra	<p>En mi opinión, sería pertinente que la disposición en el código civil, que aborda la honestidad registral, incluyera la obligación de llevar a cabo una inspección visual de la propiedad, sin embargo, no se basara únicamente en la información consignada en la partida</p>

---

	registral. Además, debería contemplar la posibilidad de que quien goce la posesión ese facultado para solicitar la cancelación de las anotaciones en el registro realizados de manera fraudulenta por el propietario legal, con el fin de evitar la vulneración de su derecho a la posesión del inmueble.
Herrera	La sugerencia que propongo es que los jueces no se limiten únicamente a considerar la titularidad registrada en los Registros Públicos como prueba de buena fe registral. Sería más adecuado que realicen una verificación exhaustiva para determinar que supuesto receptor con fe registrada contaba con información previo de la presencia del ocupante que ha adquirido la posesión en la propiedad en discusión.
Marañón	En este contexto, considero que es necesario ampliar la normativa actual relacionada a la buena fe y la adquisición por posesión. La honestidad registral será un factor analizado en los procedimientos de expulsión o reclamación, debido a que aquel que petición judicial debería haber anticipado al adquirir la propiedad que existía un poseedor en ese momento.

---

### **Análisis convergente:**

Del resultado en relación al tercer objetivo específico de reconocer si es necesario la Inaplicabilidad de fe pública registral en oposición al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano, los entrevistados coinciden en que se propongan cambios normativos, como la verificación física del bien antes de la adquisición y permitir al titular eliminar las anotaciones en el registro de manera deshonestas. Asimismo, recomiendan la unificación de criterios jurisprudenciales para evitar confusiones y perjuicios a los poseedores y para establecer normas claras en estos tipos de procesos.

### **Análisis divergente:**

A pesar de las preocupaciones sobre la buena fe registral, algunos argumentan que no existe una definición clara en el ordenamiento jurídico civil, lo que plantea la pregunta de si los compradores deben ser responsables de verificar la situación de la posesión fuera de los registros oficiales.

### **Codificación:**

Luego de las contestaciones adquiridas se ha considerado la codificación abierta, axial y selectiva del objetivo específica. Con relación a la codificación abierta conforme a los juicios subjetivos del investigador y vinculado a la categoría de adquisición por prescripción de propiedad, la recopilación de datos llevada a cabo con la contribución de los participantes destaca los siguientes términos: Convicción, información, transmisión, integridad, realización, principio, propietario, omisión, y registros públicos.

Los conceptos adquiridos llevaron a la operacionalización de la **codificación axial**, la cual implico a precisar los siguiente: según la Cuarta Sesión Plenaria Casatoria, a menudo el propietario registrado triunfa en el caso, independientemente de si actuó de buena fe al adquirir la propiedad. Asimismo, algunos magistrados siguen la disposición 5.6 de la Cuarta Sesión Plenaria Casatoria, la cual involucra la evaluación de las pruebas presentadas por el demandado sin tomar decisiones sobre la usucapión en sí.

Por otro lado, lo alusivo a la **codificación selectiva**, esta ha confirmado que, existen dos criterios principales que se desprenden de la jurisprudencia, el principio de legalidad, que prioriza al titular inscrito en registros públicos, y la prioridad del derecho material del poseedor usucapiente si el titular no defendió su posesión.

### **DISCUSIÓN**

**Discusión del objetivo general: Determinar si es necesario la protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles en oposición al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano.**

Conforme a los resultados obtenidos en las entrevistas, los recurrentes, Becerra, Aguilar, Torres, Saavedra y Marañón enfatizaron que el derecho material de la prescripción adquisitiva es un procedimiento legal que autoriza a un individuo convertirse en propietario de un bien inmueble a través de la posesión continua, pacífica y pública por un intervalo específico, generalmente de 5 o 10 años, dependiendo de la presencia de un título legítimo y honestidad. Esta figura proporciona seguridad jurídica al poseedor, quien demuestra un uso efectivo y prolongado del bien, incluso si el propietario registrado no ejerce sus derechos sobre el mismo. La usucapión es esencial para garantizar que los bienes inmuebles no permanezcan en un limbo legal debido a la inactividad de sus propietarios y, en última instancia, busca equilibrar los intereses del poseedor y el propietario original.

Ante lo expuesto, Yangua (2017) La obtención de la propiedad por parte del poseedor es el efecto inmediato de la usucapión; por lo tanto, se produce la renuncia del derecho de propiedad por parte del titular anterior y la incapacidad correspondiente de este para llevar a cabo la acción de declaración de certeza de reivindicación, a pesar de que ambas, la acción y la propiedad, son, por naturaleza, inalterables. Asimismo, Berrocal (2018) En el derecho contemporáneo, la propiedad individual tiende a cumplir su función social, ya que la propiedad estrictamente individual o personalista ha sido reemplazada por la propiedad orientada hacia el interés social. Incluso se menciona la existencia de una propiedad meta individual cuando está asociada a los derechos humanos de la tercera fase.

La protección de la usucapión en oposición al tercero adquiridor de buena fe en el derecho peruano es esencial con el fin de asegurar la certeza jurídica y la estabilidad en la tenencia de propiedades. La usucapión permite a individuos que han sostenido una tenencia ininterrumpida, tranquila y pública en el lapso específico, cumpliendo con los requisitos de título legítimo y honestidad, acceder a la propiedad legal de un bien. Esto es crucial para evitar situaciones en las que la inactividad de un propietario registrado podría poner en peligro los derechos del poseedor que ha actuado de buena fe. La protección de la usucapión asegura que aquellos que han mantenido una posesión legítima durante el tiempo requerido no se vean despojados de su propiedad por terceros que adquieren la propiedad a sabiendas o sin verificar adecuadamente el

estado de la posesión. En resumen, la usucapión es fundamental para preservar la justicia y equidad en el sistema legal peruano.

### **Discusión del objetivo específico 1: Analizar si es necesario los fundamentos de la prescripción adquisitiva en oposición al tercero adquiridor de buena fe en el derecho peruano**

Conforme a los resultados obtenidos en las entrevistas, los recurrentes, Becerra, Aguilar, Torres, Saavedra y Marañón enfatizaron que la discusión sobre si un poseedor usucapiante, es decir, alguien que ha ocupado un bien inmueble durante un período largo y continuo, debe poseer el derecho para anular los registros de transferencia efectuados por el propietario registrado y otros compradores deshonestos que, a sabiendas de la situación del poseedor, adquirieron el bien y lo inscribieron en el registro público. Es razonable que el poseedor usucapiante tenga la facultad de cancelar los asientos registrales que ocurrieron después de que él entró en posesión del inmueble y comenzó a actuar como propietario. Esto podría ayudar a proteger sus derechos y evitar que las personas que actuaron de mala fe se beneficien de la situación. También es válido considerar la oportunidad de recibir compensación por los daños causados para el poseedor usucapiante si puede demostrar que el titular registral y otros adquirientes conocían su situación y procedieron de mala fe, causándole perjuicios.

Ante lo expuesto, Ferrer (2015) establece la usucapión como la adquisición de un Derecho a través de la posesión sostenida durante el periodo establecido por la legislación, el cual cambia en función de las circunstancias; es una forma de adquisición originaria porque se efectúa sin depender de cualquier relación previa, tanto de hecho como de Derecho, con el titular anterior. Asimismo, Carranza (2018) menciona que La función del derecho es mantener el orden y sería poco práctico debatir problemas del pasado. Además, si el propietario legítimo no ha ejercido su derecho de propiedad durante treinta años, reclamando el bien de manos de su poseedor, se presume no solo que no le interesa, aunque su derecho sea irrevocable,

ya que la situación del poseedor que explota el bien puede ser socialmente útil y más digna de consideración que su derecho.

El planteamiento destaca la importancia de la buena fe registral en los procesos de adquisición de bienes inmuebles y sus implicaciones en situaciones donde el usucapiente se encuentra en posesión del inmueble. Se argumenta que el tercer adquirente, respaldado por la buena fe registral, debería anticipar posibles ocupaciones del bien, especialmente cuando el usucapiente ha realizado construcciones o actúa como propietario de manera pública. La falta de uniformidad en los criterios jurisprudenciales respecto a la prevalencia entre el derecho usucapiente y el tercero receptor con buena fe inscrita es señalada como una problemática a abordar.

### **Discusión del objetivo específico 2: Identificar si es necesario la naturaleza declarativa de la usucapión en oposición al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano.**

Conforme a los resultados obtenidos en las entrevistas, los recurrentes, Becerra, Aguilar, Torres, Saavedra y Marañón enfatizaron que la discusión sobre la protección de la usucapión en oposición al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano es compleja y se centra en la relación entre la fe pública registral y la posesión continuada del usucapiente. Se argumenta que el tercero receptor con fe registrada debería realizar una verificación física del bien antes de la compra, especialmente cuando hay un poseedor en posesión pública y evidente. Esto garantizaría que el tercero adquirente no actúe de mala fe en colusión con el titular registral y perjudique al poseedor.

Ante lo expuesto, Ustua (2020) en la perspectiva de este enfoque, se sostiene que los efectos inherentes a la usucapión tienen un carácter declarativo, manifestándose simplemente con el paso del tiempo, siempre que se cumplan los requisitos de una posesión hábil. No obstante, el titular de este derecho adquirido tiene la facultad de ejercerlo, ya que la legislación, especificada en los artículos 950 y 951 del Decreto Legislativo 295, establece que la propiedad se obtiene mediante una posesión cualificada dentro del plazo legal, prescindiendo de cualquier exigencia o formalidad adicional. Asimismo, Gutiérrez (2018) Es de extrema importancia considerar

que una sentencia favorable en un proceso de prescripción adquisitiva es meramente declarativa de derechos y no constitutiva de los mismos. Esto se debe a que reconoce una situación ya adquirida, conforme al artículo 952 del Código Civil y el artículo 504 del Código Procesal Civil. Por lo tanto, se infiere que no es imperativo recurrir al ámbito judicial para convertirse en propietario, sino que es una elección del individuo beneficiado, quien ya es propietario debido al paso del tiempo, siempre y cuando cumpla con los requisitos de posesión exigidos por la normativa.

Se destaca que el artículo 952 del Código Civil es claro al señalar que el poseedor por prescripción puede iniciar un proceso judicial para ser declarado propietario. Se propone que esta facultad debería extenderse a la cancelación de los asientos registrales sobre transferencias realizadas por el titular registral y adquirentes de mala fe que actúan en perjuicio del poseedor usucapiente.

### **Discusión del objetivo específico 3: Reconocer si es necesario la Inaplicabilidad de fe pública registral en oposición al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano**

Conforme a los resultados obtenidos en las entrevistas, los recurrentes, Becerra, Aguilar, Torres, Saavedra y Marañón enfatizaron que la discusión sobre la protección de la usucapción en oposición al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano es compleja y se centra en la relación entre la fe pública registral y la posesión continuada del usucapiente. Se argumenta que el tercero receptor con fe registrada debería realizar una verificación física del bien antes de la compra, especialmente cuando hay un poseedor en posesión pública y evidente. Esto garantizaría que el tercero adquirente no actúe de mala fe en colusión con el titular registral y perjudique al poseedor.

Ante lo expuesto, Rabanal (2020) Indudablemente, se puede sostener que la fe pública registral se erige como la expresión más efectiva del sistema registral, especialmente en cuanto a la publicidad de su contenido, ya que presupone discrepancias entre el Registro y la situación jurídica real, otorgando plenitud de efectos a la representación jurídica. Asimismo, Bances (2019) Con relación a este asunto, se postula la consideración de que, aunque resulta crucial destacar la ventaja que

persigue la salvaguardia proporcionada al tercero, es igualmente imperativo ponderar el impacto que podría generarse en la sociedad, incorporando a los infractores, debido a que, en pos de la eficiencia del mercado inmobiliario, se está validando la ejecución de actos fraudulentos que, si bien son sancionados en el ámbito penal, reciben protección en el ámbito civil.

Se aborda la falta de profundización sobre el principio de buena fe en la legislación y jurisprudencia nacionales, así como la necesidad de unificar criterios para evitar confusiones y perjuicios al poseedor usucapiente. La propuesta de ampliar la normativa incluye la verificación física del bien inmueble y la posibilidad de que el poseedor cancele los asientos registrales inscritos de mala fe entre el titular registral y el tercero adquirente. En general, se destaca la importancia de brindar una mayor protección al poseedor usucapiente, especialmente cuando está inmerso en procesos judiciales complejos, promoviendo la necesidad de una legislación más clara y completa.

## V. CONCLUSIONES

**Primero:** Se deduce que el cumplimiento efectivo de los requisitos legales relacionados con la posesión, así como la demostración del animus domini por parte del usucapiente, le concede la capacidad para hacer valer el derecho de propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio. Esto contrasta con la pasividad del tercero de buena fe registral, ya que un comprador genuino y diligente debería realizar una verificación física del bien inmueble antes de adquirirlo, ya que adquirir una propiedad sin conocer su situación material parece irracional. Sin embargo, es importante señalar que algunas decisiones judiciales dan preferencia al tercero que adquiere el bien inmueble, argumentando que su derecho de propiedad está respaldado por el registro formal, sin considerar la evidencia de posesión.

**Segundo:** Se concluye que, la prescripción adquisitiva constituye un procedimiento legal que posibilita al ocupante de un bien obtener la propiedad del mismo, siempre y cuando haya seguido un comportamiento específico establecido por la ley durante un periodo de tiempo también definido por esta normativa. Este método de adquisición es considerado originario, ya que la obtención de la propiedad ocurre sin depender de cualquier relación previa, tanto de hecho como de derecho, que el titular anterior pudiera haber tenido sobre el bien. Sus efectos primordiales incluyen la transmisión al ocupante del derecho prescrito mediante un nuevo título, retrotrayendo así el derecho de propiedad al momento en que se inició la posesión.

**Tercero:** Se infiere que, la sentencia emitida en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio tiene una naturaleza principalmente declarativa. Su función principal es reconocer judicialmente la relación jurídica que ya existía previamente a la toma de decisión, específicamente el reconocimiento de la propiedad adquirida cuando se satisfacen los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil. Sin embargo, a pesar de lo mencionado, y como una de las controversias abordadas en este trabajo, el Perú no ha adoptado una posición clara en relación con el origen del derecho de propiedad adquirido mediante usucapión. En muchos casos, se ha

considerado a las sentencias que respaldan la pretensión como declarativas, mientras que en otros casos se les ha atribuido un carácter constitutivo de derecho.

**Cuarto:** Por lo tanto, reconocer la inaplicabilidad de la fe pública registral en casos donde el tercero adquirente actúa de buena fe se presenta como una medida justa y alineada con la protección de los derechos del usucapiente. Esta perspectiva contribuye a equilibrar los intereses legítimos del tercero adquirente que confía en la información registral y, al mismo tiempo, garantiza la protección de los derechos del propietario en situaciones donde se evidencie mala fe o negligencia en el proceso de adquisición.

## VI. RECOMENDACIONES

**Primero:** Considerando que, de acuerdo con los resultados de la investigación en cuestión, la prescripción adquisitiva de dominio se caracteriza por ser de índole declarativa, con miras a salvaguardar dicha institución jurídica, emerge la necesidad legal ineludible de consagrar de manera explícita en el Código Civil que el procedimiento judicial de usucapión tiene una naturaleza declarativa, ya que la adquisición del derecho real de propiedad se materializa mediante el cumplimiento de los requisitos señalados según el artículo 950 del Código Civil.

**Segundo:** Se aconseja encarecidamente a aquel individuo que aspire a adquirir la titularidad de un bien a través del proceso de usucapión, enfocarse en la observancia rigurosa de las disposiciones del Código Civil. Esto implica la necesidad de respaldar la legítima posesión del bien mediante la presentación de testimonios u otras pruebas, así como la exhibición en el procedimiento judicial de comprobantes como recibos de servicios públicos (luz, agua, teléfono) u otros documentos escritos que corroboren la ocupación continuada del bien en cuestión durante los períodos alegados.

**Tercero:** Considerando la complejidad y las implicaciones legales asociadas con la figura del tercero receptor con fe registrada, se sugiere la adopción de una serie de requisitos específicos para su configuración en transacciones inmobiliarias en el contexto jurídico peruano. La falta de criterios claros puede generar ambigüedad y conflictos, afectando la seguridad jurídica y la confianza en el sistema registral. A continuación, se detallan las recomendaciones para establecer requisitos que contribuyan a una aplicación más coherente y efectiva de esta figura.

**Cuarto:** Se sugiere establecer un sistema de monitoreo continuo para evaluar la eficacia de las modificaciones legislativas y realizar ajustes según sea necesario, con el fin de garantizar una protección equitativa de los derechos de todas las partes involucradas en transacciones inmobiliarias.

## REFERENCIAS

- Alcalde, J. (2021). La acción resarcitoria contra el falso poseedor en el derecho chileno. *Revista de derecho privado*, 40(40), 237–269. <https://doi.org/10.18601/01234366.n40.09>
- Asana. (2024, enero 3). *El pensamiento convergente vs. el divergente: cómo hallar el equilibrio [2024]* • Asana. <https://asana.com/es/resources/convergent-vs-divergent>
- 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* [Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. <https://tesis.usat.edu.pe/handle/20.500.12423/2286>
- Bances, C. (2019). *El principio de fe pública registral en los títulos fraudulentos inscritos* [Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. <https://tesis.usat.edu.pe/handle/20.500.12423/2300>
- Berrocal, E. (2018). *La prescripción adquisitiva de dominio y sus implicancias y el derecho a la propiedad en sede notarial*. [http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/3861/TESIS\\_MAE\\_ST\\_DNR\\_ERICK%20FIDEL%20BERROCAL%20QUISPE.pdf?sequence=2&isAllowed=y](http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/3861/TESIS_MAE_ST_DNR_ERICK%20FIDEL%20BERROCAL%20QUISPE.pdf?sequence=2&isAllowed=y)
- Buendía, C. (2019). *Problemas jurídicos en la adquisición a non domino de la propiedad por la aplicación del principio de la buena fe pública registral*. [https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/RUNF\\_bb7a075e604abbbe92e5ba57ad7b0442](https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/RUNF_bb7a075e604abbbe92e5ba57ad7b0442)
- Buitron, S., & 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* [Universidad Autónoma del Perú]. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/680>

- Calcina, L., & Ñaupá, B. (s/f). *Declaración judicial de prescripción adquisitiva en acción reivindicatoria y vulneración del derecho de propiedad del usucapiente en el juzgado mixto de yarinacocha*. Recuperado el 18 de noviembre de 2023, de [http://repositorio.unu.edu.pe/bitstream/handle/UNU/5142/B01\\_2022\\_UNU\\_DE\\_RECHO\\_2021\\_T\\_LIZBETH-CALCINA\\_BLANCA-NAUPA.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unu.edu.pe/bitstream/handle/UNU/5142/B01_2022_UNU_DE_RECHO_2021_T_LIZBETH-CALCINA_BLANCA-NAUPA.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Carranza, M. (2018). *Prescripción adquisitiva de dominio*. [http://repositorio.usanpedro.edu.pe/bitstream/handle/USANPEDRO/9808/Tesis\\_58249.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.usanpedro.edu.pe/bitstream/handle/USANPEDRO/9808/Tesis_58249.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Cortés, G. (2019). *Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos*. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/173239>
- Cruz, J., & Pérez, R. (2021). *Prevalencia del derecho usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral en Puente Piedra, 2021* [Universidad Privada del Norte]. <https://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/29798>
- Decreto Legislativo N°295. Código Civil*. (1994). Diario Oficial El Peruano. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H682684>
- Decreto Legislativo N°768. Código Procesal Civil* (1992). Diario Oficial El Peruano. [https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2024/03/DL-768\\_LPDerecho.pdf](https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2024/03/DL-768_LPDerecho.pdf)
- De la Cruz, Y. C. (2017). EL RIGOR CIENTÍFICO: UNA NECESIDAD DE LAS INVESTIGACIONES EN CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN. *Mikarimin*, 3(2), 41–50. <https://revista.uniandes.edu.ec/ojs/index.php/mikarimin/article/view/414>
- Díaz, A. (2021). La protección del propietario pretorio en derecho clásico y su recepción en el Código Civil Español. *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*, 43, 241–261. <https://doi.org/10.4067/s0716-54552021000100241>
- Esteban, N. (2018). *Tipos de Investigación*. [https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UNIS\\_5b55a9811d9ab27b8e45c193546b0187](https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UNIS_5b55a9811d9ab27b8e45c193546b0187)

- Ferrer, D. (2015). *La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor*. <https://repositorio.upao.edu.pe/handle/20.500.12759/1002>
- Gamboa, A., Montes, A., & Hernandez, C. (2017). Representaciones de los docentes de educación básica sobre los aportes de las tecnologías de la Información y la comunicación en la escuela. *Revista espacios*, 39(02). <https://www.revistaespacios.com/a18v39n02/18390202.html>
- Gherzi, E. (2020). Derecho & Economía: Reflexiones en torno al concepto Derechos de Propiedad. *Revista Facultad de Jurisprudencia*, 7, 110–129. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=600263428010>
- Guillén Díaz, C., & Sanz Trigueros, F. J. (2021). El rigor científico en investigación. Consideraciones desde el área de Didáctica de la Lengua y la Literatura. *El Guiniguada Revista de investigaciones y experiencias en la formación del profesorado*, 30 (2021), 40–51. <https://doi.org/10.20420/elquiniguada.2021.402>
- Guillen, J., & Pando, M. (2021). *Las consecuencias jurídicas del Principio de buena fe pública registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de dominio*. [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/72635/Guillen\\_RJ\\_K-Pando\\_MME-SD.pdf?sequence=1](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/72635/Guillen_RJ_K-Pando_MME-SD.pdf?sequence=1)
- Gutiérrez, R. (2023). *Prescripción adquisitiva de dominio de predio estatal de dominio privado análisis del expediente N°00925-2017--0401-JR-CI-05*. [https://repositorio.up.edu.pe/bitstream/handle/11354/3996/Gutierrez%2C%20Rolando\\_Trabajo%20de%20suficiencia%20profesional\\_Derecho\\_2023.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.up.edu.pe/bitstream/handle/11354/3996/Gutierrez%2C%20Rolando_Trabajo%20de%20suficiencia%20profesional_Derecho_2023.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Hernández, R., & Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación: las rutas: cuantitativa, cualitativa y mixta*. <http://repositorio.uasb.edu.bo:8080/handle/54000/1292>
- Hernández, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles (Property Right

Assurance. Notes for Effective Protection to Third Party Acquirer on Real Estate). *Revista de Derecho Privado*. <https://papers.ssrn.com/abstract=4009217>

Ley N° 26366. *Ley de creación del sistema nacional de los registros públicos y de la superintendencia de los registros públicos*. (1994). Diario Oficial El Peruano. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H764902>

Ley N° 30313. *Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en 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 y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049*. (2015). Diario Oficial El Peruano. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H1158787>

Llanos, D., & Vasquez, A. (2019). *La interpretación judicial del Artículo 950 y 952 del Decreto Legislativo N<sup>o</sup> 295, respecto a las teorías declarativa y constitutiva en el Perú* [Universidad Tecnológica del Perú]. <https://repositorio.utp.edu.pe/handle/20.500.12867/2050>

Llontop, E. (2019). *La Adquisición del poseedor por contrato de compraventa como criterio de interrupción del plazo de la Prescripción Adquisitiva* [Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/3417>

Maxwell, J. A. (2019). *Diseño de investigación cualitativa*. Editorial Gedisa.

Megías, J. (2021). Raíces romanas de los derechos de adquisición preferente. *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*, 43, 57–79. <https://doi.org/10.4067/s0716-54552021000100057>

Méndez, E. (2018). *La adquisición de la propiedad mediante la posesión* [Biblioteca digital Universidad de Alcalá]. <https://ebuah.uah.es/dspace/handle/10017/35040>

Monge, V. (2015). La codificación en el método de investigación de la Grounded Theory o Teoría Fundamentada. *Innovaciones educativas*, 17(22), 77–84. <https://doi.org/10.22458/ie.v17i22.1100>

- Palacios, G. (2016). La codificación Axial, innovación metodológica. *Revista Electrónica Científica de Investigación Educativa*, 3(1), 497–509.  
<https://mail.rediech.org/ojs/2017/index.php/recie/article/view/244>
- Pensamiento Creativo. (2021, agosto 10). *ESERP Digital Business & Law School*.  
<https://es.eserp.com/articulos/pensamiento-creativo/>
- Rabanal, D. (2020). *La Fe Pública Registral, en los casos de fraude inmobiliario, a propósito de la sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente. N° 00018-2015-PI/TC*.  
[https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/18626/Rabanal\\_Flori%C3%A1n\\_Fe%20P%C3%BAblica%20Registral\\_casos\\_fraude1.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/18626/Rabanal_Flori%C3%A1n_Fe%20P%C3%BAblica%20Registral_casos_fraude1.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Sanchez, H., Reyes, C., & Mejia, A. (2018). *Manual de términos en investigación científica, tecnológica y humanística*.  
<https://www.urp.edu.pe/pdf/id/13350/n/libro-manual-de-terminos-en-investigacion.pdf>
- Ticona, J. (2020). La defensa extrajudicial de la posesión: Un análisis impostergable. *Revista de Derecho*, 5(1), 35–46.  
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=671872865003>
- Trincado, J. (2020a). El ámbito legitimador de la usucapión ordinaria de bienes inmuebles. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*.  
<https://app.vlex.com/#vid/ambito-legitimador-usucapion-ordinaria-849758270>
- Useche, M., Artigas, W., Queipo, B., & Perozo, É. (2019). *Técnicas e instrumentos de recolección de datos cuali-cuantitativos*. Universidad de la Guajira.  
<https://repositoryinst.uniguajira.edu.co/handle/uniguajira/467>
- Ustua, J. (2020). *La naturaleza de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio y su oponibilidad en los procesos de reivindicación en el distrito judicial de lima este*.  
[https://repositorio.uwiener.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13053/3843/T061\\_46109430\\_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.uwiener.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13053/3843/T061_46109430_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Yangua, D. (2017). *La prescripción adquisitiva de dominio como forma de extinción de la hipoteca*. <https://repositorio.unp.edu.pe/server/api/core/bitstreams/bfacfac6-de29-49eb-9404-b739effb9ab7/content>

## **ANEXOS**

## ANEXO A

### Tabla de categorización

Título	Problema de Investigación	Preguntas de la investigación	Objetivo General	Objetivos Específicos	Categorías	Sub categorías
La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano	¿Es necesaria la protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano?	¿Es necesario los fundamentos de la prescripción adquisitiva frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano?	Determinar si es necesario la protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano	Analizar si es necesario los fundamentos de la prescripción adquisitiva frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano	Prescripción adquisitiva	Fundamentos de la prescripción adquisitiva
		¿Es necesaria naturaleza declarativa de la usucapión de adquisitiva frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano?		Identificar si es necesario la naturaleza declarativa de la usucapión frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano		Naturaleza declarativa de la usucapión.
		¿Es necesario la Inaplicabilidad de fe pública registral frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano?		Reconocer si es necesario la Inaplicabilidad de fe pública registral frente al tercero.	Tercero adquirente de buena fe	Inaplicabilidad de fe pública registral

## ANEXO B

### Instrumento de recolección de datos

#### GUÍA DE ENTREVISTA

**Título:** La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

**Entrevistado:** xxxxxxxxxxxx

**Cargo/profesión/grado académico:** xxxxxxxxxxxxxxxx

**Institución:** Universidad César Vallejo

- 
- I. FINALIDAD DE LA ENTREVISTA: La presente guía de entrevista tiene por objetivo obtener alguna opinión o conocimiento relacionado al título de investigación.
  - II. INDICACIONES: Leer atentamente cada pregunta de esta entrevista para que pueda responder desde su experiencia y conocimiento.
- 

#### OBJETIVO GENERAL

Determinar si es necesario la protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano
--

#### Preguntas:

1. Basándome en su experiencia, ¿Cómo definiría usted el concepto de derecho sustantivo de la usucapión?
2. Desde su perspectiva, ¿Cuál es su interpretación del concepto de tercero receptor con buena fe inscrita?

## **OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Analizar si es necesario los fundamentos de la prescripción adquisitiva frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

### **Preguntas:**

3. ¿Cuál es la interpretación legal y jurisprudencial acerca de la relevancia del derecho del usucapiente sobre el tercero receptor con buena fe inscrita?
4. ¿Opina usted que el poseedor que busca obtener el reconocimiento de su propiedad a través de un proceso judicial (según el artículo 952 del código civil) debería tener el derecho de solicitar la cancelación de todos los registros de transferencia realizados por el titular registral y aquellos adquirentes de mala fe?

## **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Identificar si es necesario la naturaleza declarativa de la usucapión frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

5. ¿Opina usted que el poseedor que adquiere la propiedad por prescripción debe recibir una compensación durante el proceso legal contra el titular registral y aquellos adquirentes que actuaron de mala fe al despojarlo de su posesión en un caso de desalojo por ocupante precario o reivindicación?
6. ¿Qué criterios establecidos en la jurisprudencia se utilizan en las decisiones judiciales en relación al derecho del usucapiente en comparación con el tercero receptor con buena fe inscrita?

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 3**

Reconocer si es necesario la Inaplicabilidad de fe pública registral frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

7. En su opinión basada en su experiencia, ¿Cree que se debería excluir la aplicación de la buena fe registral (según lo establecido en el artículo 2014 del Código Civil) cuando un comprador de un bien inmueble no realiza una inspección física del mismo, a pesar de la existencia de un poseedor usucapiente?
  
8. ¿Cuál sería su sugerencia a los magistrados para encontrar una solución equitativa entre el poseedor usucapiente y el tercer adquirente que reclama buena fe registral pero no ha llevado a cabo una inspección física de la propiedad?

## ANEXO C

### Validación de instrumentos

#### Evaluación por juicio de expertos

Respetado juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento “**Guía de entrevista**”. La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente; aportando al quehacer psicológico. Agradecemos su valiosa colaboración.

#### 1. Datos generales del juez

<b>Nombre del juez:</b>	Javier Soto Ludeña
<b>Grado profesional:</b>	Maestría (X)                      Doctor ( )
<b>Área de formación académica:</b>	Clínica ( )                      Social ( ) Educativa (X)                      Organizacional ( )
<b>Áreas de experiencia profesional:</b>	Especialista en Derecho Civil
<b>Institución donde labora:</b>	Ministerio de Justicia – Defensa Pública y Acceso a la Justicia
<b>Tiempo de experiencia profesional en el área:</b>	2 a 4 años ( ) Más de 5 años (X)

#### 2. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

#### 3. Datos de la escala (Guía de entrevista)

Nombre de la Prueba:	Guía de entrevista
Autor:	Antonio Carlos Asencios Vilcañaupa
Procedencia:	Tabla de categorización
Administración:	Participantes
Tiempo de aplicación:	

	40 minutos
Ámbito de aplicación:	Diferentes escenarios
Significación:	Busca garantizar la confiabilidad y la validez de los resultados, al demostrar que los datos y los análisis son consistentes.

#### 4. Soporte teórico

Escala/ÁREA	Subescala (categorías)	Definición
Derecho/Civil	Categoría 1: Prescripción adquisitiva	Se define la usucapión ordinaria como una forma de subsanar la transmisión de titularidad, por lo que, únicamente su aplicación era para defectos de la adquisición. Es así que quedo limitada a una falta de titularidad o falta de dominio en cuanto al procedimiento registral. (Trincado, 2020)
Derecho/Civil	Subcategoría: Fundamentos de la prescripción adquisitiva	Se explicó que los fundamentos de la prescripción, particularmente en el caso de la usucapión, se basan en la condición de ser poseedor. De esta manera, se puede afirmar que la usucapión establece su derecho en la posesión (Méndez, 2018)
Derecho/Civil	Subcategoría: Naturaleza declarativa de la usucapión	Que no es necesario contar con una sentencia de prescripción adquisitiva basada en la teoría constitutiva para el reconocimiento del derecho de propiedad. En su lugar, es suficiente cumplir con los requisitos y condiciones establecidos en el Decreto Legislativo N.º 295. (Llanos & Vásquez, 2019)
Derecho/Civil	Categoría 2: Tercero adquirente de buena fe	Se menciona que el concepto de "tercer adquirente de buena fe registral" se refiere a que el tercero debe haber actuado de manera cuidadosa y cautelosa desde la realización del acto jurídico hasta su registro, siempre y cuando haya cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. (Cruz & Pérez, 2021)
Derecho/Civil	Subcategoría: Inaplicabilidad de fe pública registral	Se describió que la buena fe pública registral se refiere a la situación en la que un tercero, ajeno a un proceso, desconoce la realidad extrarregistral que podría invalidar un acto. (Buendía, 2019)

**5. Presentación de instrucciones para el juez:**

A continuación, a usted le presento la Guía de entrevista elaborado por Antonio Carlos Asencios Vilcañaupa en el año 2023-I De acuerdo con las siguientes categorías y subcategorías califique cada uno de los ítems según corresponda.

<b>Categoría</b>	<b>Calificación</b>	<b>Indicador</b>
<b>CLARIDAD</b> El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
<b>COHERENCIA</b> El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
<b>RELEVANCIA</b> El ítem es esencialmente importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

*Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brindes sus observaciones que considere pertinente*

1 No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

**Categorías del instrumento:**

- Primera y segunda categoría: Prescripción adquisitiva y Tercero adquirente de buena fe.
- Objetivo de la categoría: Determinar si es necesario la protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

<b>Categorías</b>	<b>Ítem</b>	<b>Claridad</b>	<b>Coherencia</b>	<b>Relevancia</b>	<b>Observaciones/ Recomendaciones</b>
Prescripción adquisitiva	1. Basándome en su experiencia, ¿Cómo definiría usted el concepto de derecho sustantivo de la usucapión?	4	3	4	
Tercero adquirente de buena fe	2 Desde su perspectiva, ¿Cuál es su interpretación del concepto de tercero adquirente de buena fe registral?	4	4	4	

- Sub Categoría: Fundamentos de la prescripción adquisitiva
- Objetivo de la categoría: Analizar si es necesario los fundamentos de la prescripción adquisitiva frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

Sub Categoría	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Fundamentos de la prescripción adquisitiva	3. ¿Cuál es la interpretación legal y jurisprudencial acerca de la relevancia del derecho del usucapiente sobre el tercero adquirente de buena fe registral?	4	4	3	
	4. ¿Opina usted que el poseedor que busca obtener el reconocimiento de su propiedad a través de un proceso judicial (según el artículo 952 del código civil) debería tener el derecho de solicitar la cancelación de todos los registros de transferencia realizados por el titular registral y aquellos adquirentes de mala fe?	3	3	3	

- Sub Categoría: Naturaleza declarativa de la usucapión
- Objetivo de la categoría: Identificar si es necesario la naturaleza declarativa de la usucapión frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

Sub Categoría	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Naturaleza declarativa de la usucapión	5. ¿Opina usted que el poseedor que adquiere la propiedad por prescripción debe recibir una compensación durante el proceso legal contra el titular registral y aquellos adquirentes que actuaron de mala fe al despojarlo de su posesión en un caso de desalojo	3	3	3	

	por ocupante precario o reivindicación?				
	6. ¿Qué criterios establecidos en la jurisprudencia se utilizan en las decisiones judiciales en relación al derecho del usucapiente en comparación con el tercero adquirente de buena fe registral?	4	4	4	

- Sub Categoría: Inaplicabilidad de fe pública registral
- Objetivo de la categoría: Reconocer si es necesario la Inaplicabilidad de fe pública registral frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

Sub Categoría	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Inaplicabilidad de fe pública registral	7. En su opinión basada en su experiencia, ¿Cree que se debería excluir la aplicación de la buena fe registral (según lo establecido en el artículo 2014 del Código Civil) cuando un comprador de un bien inmueble no realiza una inspección física del mismo, a pesar de la existencia de un poseedor usucapiente?	3	3	3	
	8. ¿Cuál sería su sugerencia a los magistrados para encontrar una solución equitativa entre el poseedor usucapiente y el tercer adquirente que reclama buena fe registral pero no ha llevado a cabo una inspección física de la propiedad?	3	3	3	



JAVIER ANTENOR SOTO LUDENA  
C.A.L. 38662  
DEFENSOR PUBLICO  
Ministerio de Justicia  
y Derechos Humanos

## Evaluación por juicio de expertos

Respetado juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento “**Guía de entrevista**”. La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente; aportando al quehacer psicológico. Agradecemos su valiosa colaboración.

### **1. Datos generales del juez**

<b>Nombre del juez:</b>	Vicky Rosalina Prieto Gallardo
<b>Grado profesional:</b>	Maestría (X)                      Doctor                      ( )
<b>Área de formación académica:</b>	Clínica ( )                      Social                      ( ) Educativa (X)                      Organizacional ( )
<b>Áreas de experiencia profesional:</b>	Especialista en Derecho Civil
<b>Institución donde labora:</b>	Ministerio de Justicia – Defensa Pública y Acceso a la Justicia
<b>Tiempo de experiencia profesional en el área:</b>	2 a 4 años ( ) Más de 5 años (X)

### **2. Propósito de la evaluación:**

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

### **3. Datos de la escala** (Guía de entrevista)

Nombre de la Prueba:	Guía de entrevista
Autor:	Antonio Carlos Asencios Vilcañaupa
Procedencia:	Tabla de categorización
Administración:	Participantes
Tiempo de aplicación:	40 minutos
Ámbito de aplicación:	Diferentes escenarios

Significación:	Busca garantizar la confiabilidad y la validez de los resultados, al demostrar que los datos y los análisis son consistentes.
----------------	---

#### **4. Soporte teórico**

<b>Escala/ÁREA</b>	<b>Subescala (categorías)</b>	<b>Definición</b>
Derecho/Civil	Categoría 1: Prescripción adquisitiva	Se define la usucapión ordinaria como una forma de subsanar la transmisión de titularidad, por lo que, únicamente su aplicación era para defectos de la adquisición. Es así que quedo limitada a una falta de titularidad o falta de dominio en cuanto al procedimiento registral. (Trincado, 2020)
Derecho/Civil	Subcategoría: Fundamentos de la prescripción adquisitiva	Se explicó que los fundamentos de la prescripción, particularmente en el caso de la usucapión, se basan en la condición de ser poseedor. De esta manera, se puede afirmar que la usucapión establece su derecho en la posesión (Méndez, 2018)
Derecho/Civil	Subcategoría: Naturaleza declarativa de la usucapión	Que no es necesario contar con una sentencia de prescripción adquisitiva basada en la teoría constitutiva para el reconocimiento del derecho de propiedad. En su lugar, es suficiente cumplir con los requisitos y condiciones establecidos en el Decreto Legislativo N.º 295. (Llanos & Vásquez, 2019)
Derecho/Civil	Categoría 2: Tercero adquirente de buena fe	Se menciona que el concepto de "tercer adquirente de buena fe registral" se refiere a que el tercero debe haber actuado de manera cuidadosa y cautelosa desde la realización del acto jurídico hasta su registro, siempre y cuando haya cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. (Cruz & Pérez, 2021)
Derecho/Civil	Subcategoría: Inaplicabilidad de fe pública registral	Se describió que la buena fe pública registral se refiere a la situación en la que un tercero, ajeno a un proceso, desconoce la realidad extrarregistral que podría invalidar un acto. (Buendía, 2019)

#### **5. Presentación de instrucciones para el juez:**

A continuación, a usted le presento la Guía de entrevista elaborado por Antonio Carlos Asencios Vilcañaupa en el año 2023-I De acuerdo con las siguientes categorías y subcategorías califique cada uno de los ítems según corresponda.

<b>Categoría</b>	<b>Calificación</b>	<b>Indicador</b>
<b>CLARIDAD</b> El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintácticas y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
<b>COHERENCIA</b> El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
<b>RELEVANCIA</b> El ítem es esencialmente importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

*Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brindes sus observaciones que considere pertinente*

1 No cumple con el criterio
-----------------------------

2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

**Categorías del instrumento:**

- Primera y segunda categoría: Prescripción adquisitiva y Tercero adquirente de buena fe.
- Objetivo de la categoría: Determinar si es necesario la protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

<b>Categorías</b>	<b>Ítem</b>	<b>Claridad</b>	<b>Coherencia</b>	<b>Relevancia</b>	<b>Observaciones/ Recomendaciones</b>
Prescripción adquisitiva	1. Basándome en su experiencia, ¿Cómo definiría usted el concepto de derecho sustantivo de la usucapión?	4	4	4	
Tercero adquirente de buena fe	2 Desde su perspectiva, ¿Cuál es su interpretación del concepto de tercero adquirente de buena fe registral?	4	4	4	

- Sub Categoría: Fundamentos de la prescripción adquisitiva
- Objetivo de la categoría: Analizar si es necesario los fundamentos de la prescripción adquisitiva frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

Sub Categoría	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Fundamentos de la prescripción adquisitiva	3. ¿Cuál es la interpretación legal y jurisprudencial acerca de la relevancia del derecho del usucapiente sobre el tercero adquirente de buena fe registral?	4	4	4	
	4. ¿Opina usted que el poseedor que busca obtener el reconocimiento de su propiedad a través de un proceso judicial (según el artículo 952 del código civil) debería tener el derecho de solicitar la cancelación de todos los registros de transferencia realizados por el titular registral y aquellos adquirentes de mala fe?	4	4	4	

- Sub Categoría: Naturaleza declarativa de la usucapición
- Objetivo de la categoría: Identificar si es necesario la naturaleza declarativa de la usucapición frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

Sub Categoría	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Naturaleza declarativa de la usucapición	5. ¿Opina usted que el poseedor que adquiere la propiedad por prescripción debe recibir una compensación durante el proceso legal contra el titular registral y aquellos adquirentes que actuaron de mala fe al despojarlo de su posesión en un caso de desalojo por ocupante precario o reivindicación?	4	4	4	

	6. ¿Qué criterios establecidos en la jurisprudencia se utilizan en las decisiones judiciales en relación al derecho del usucapiente en comparación con el tercero adquirente de buena fe registral?	4	4	4	
--	---	---	---	---	--

- Sub Categoría: Inaplicabilidad de fe pública registral
- Objetivo de la categoría: Reconocer si es necesario la Inaplicabilidad de fe pública registral frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

Sub Categoría	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Inaplicabilidad de fe pública registral	7. En su opinión basada en su experiencia, ¿Cree que se debería excluir la aplicación de la buena fe registral (según lo establecido en el artículo 2014 del Código Civil) cuando un comprador de un bien inmueble no realiza una inspección física del mismo, a pesar de la existencia de un poseedor usucapiente?	4	4	4	
	8. ¿Cuál sería su sugerencia a los magistrados para encontrar una solución equitativa entre el poseedor usucapiente y el tercer adquirente que reclama buena fe registral pero no ha llevado a cabo una inspección física de la propiedad?	4	4	4	

*Rosalia*

MCKY ROSALINA PRIETO GALLARDO  
CAL 53446  
DEFENSORA PUBLICA  
Ministerio de Justicia  
y Derechos Humanos

## Evaluación por juicio de expertos

Respetado juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento “**Guía de entrevista**”. La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente; aportando al quehacer psicológico. Agradecemos su valiosa colaboración.

### **1. Datos generales del juez**

<b>Nombre del juez:</b>	Johnssy Luz Quispe Aponte
<b>Grado profesional:</b>	Maestría (X)                      Doctor                      ( )
<b>Área de formación académica:</b>	Clínica ( )                      Social                      ( ) Educativa (X)                      Organizacional ( )
<b>Áreas de experiencia profesional:</b>	Especialista en Derecho Civil
<b>Institución donde labora:</b>	Ministerio de Justicia – Defensa Pública y Acceso a la Justicia
<b>Tiempo de experiencia profesional en el área:</b>	2 a 4 años ( ) Más de 5 años (X)

### **2. Propósito de la evaluación:**

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

### **3. Datos de la escala (Guía de entrevista)**

Nombre de la Prueba:	Guía de entrevista
Autor:	Antonio Carlos Asencios Vilcañaupa
Procedencia:	Tabla de categorización
Administración:	Participantes
Tiempo de aplicación:	40 minutos
Ámbito de aplicación:	Diferentes escenarios

Significación:	Busca garantizar la confiabilidad y la validez de los resultados, al demostrar que los datos y los análisis son consistentes.
----------------	---

#### 4. Soporte teórico

Escala/ÁREA	Subescala (categorías)	Definición
Derecho/Civil	Categoría 1: Prescripción adquisitiva	Se define la usucapión ordinaria como una forma de subsanar la trasmisión de titularidad, por lo que, únicamente su aplicación era para defectos de la adquisición. Es así que quedo limitada a una falta de titularidad o falta de dominio en cuanto al procedimiento registral. (Trincado, 2020)
Derecho/Civil	Subcategoría: Fundamentos de la prescripción adquisitiva	Se explicó que los fundamentos de la prescripción, particularmente en el caso de la usucapión, se basan en la condición de ser poseedor. De esta manera, se puede afirmar que la usucapión establece su derecho en la posesión (Méndez, 2018)
Derecho/Civil	Subcategoría: Naturaleza declarativa de la usucapión	Que no es necesario contar con una sentencia de prescripción adquisitiva basada en la teoría constitutiva para el reconocimiento del derecho de propiedad. En su lugar, es suficiente cumplir con los requisitos y condiciones establecidos en el Decreto Legislativo N.º 295. (Llanos & Vásquez, 2019)
Derecho/Civil	Categoría 2: Tercero adquirente de buena fe	Se menciona que el concepto de "tercer adquirente de buena fe registral" se refiere a que el tercero debe haber actuado de manera cuidadosa y cautelosa desde la realización del acto jurídico hasta su registro, siempre y cuando haya cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. (Cruz & Pérez, 2021)
Derecho/Civil	Subcategoría: Inaplicabilidad de fe pública registral	Se describió que la buena fe pública registral se refiere a la situación en la que un tercero, ajeno a un proceso, desconoce la realidad extrarregistral que podría invalidar un acto. (Buendía, 2019)

### **5. Presentación de instrucciones para el juez:**

A continuación, a usted le presento la Guía de entrevista elaborado por Antonio Carlos Asencios Vilcañaupa en el año 2023-I De acuerdo con las siguientes categorías y subcategorías califique cada uno de los ítems según corresponda.

<b>Categoría</b>	<b>Calificación</b>	<b>Indicador</b>
<b>CLARIDAD</b> El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
<b>COHERENCIA</b> El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
<b>RELEVANCIA</b> El ítem es esencialmente importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

*Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brindes sus observaciones que considere pertinente*

1 No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

**Categorías del instrumento:**

- Primera y segunda categoría: Prescripción adquisitiva y Tercero adquirente de buena fe.
- Objetivo de la categoría: Determinar si es necesario la protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

<b>Categorías</b>	<b>Ítem</b>	<b>Claridad</b>	<b>Coherencia</b>	<b>Relevancia</b>	<b>Observaciones/ Recomendaciones</b>
Prescripción adquisitiva	1. Basándome en su experiencia, ¿Cómo definiría usted el concepto de derecho sustantivo de la usucapión?	4	4	3	
Tercero adquirente de buena fe	2 Desde su perspectiva, ¿Cuál es su interpretación del concepto de tercero adquirente de buena fe registral?	4	3	4	

- Sub Categoría: Fundamentos de la prescripción adquisitiva
- Objetivo de la categoría: Analizar si es necesario los fundamentos de la prescripción adquisitiva frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

Sub Categoría	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Fundamentos de la prescripción adquisitiva	3. ¿Cuál es la interpretación legal y jurisprudencial acerca de la relevancia del derecho del usucapiente sobre el tercero adquirente de buena fe registral?	4	3	3	
	4. ¿Opina usted que el poseedor que busca obtener el reconocimiento de su propiedad a través de un proceso judicial (según el artículo 952 del código civil) debería tener el derecho de solicitar la cancelación de todos los registros de transferencia realizados por el titular registral y aquellos adquirentes de mala fe?	4	4	4	

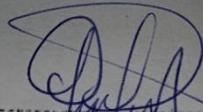
- Sub Categoría: Naturaleza declarativa de la usucapición
- Objetivo de la categoría: Identificar si es necesario la naturaleza declarativa de la usucapición frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

Sub Categoría	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Naturaleza declarativa de la usucapición	5. ¿Opina usted que el poseedor que adquiere la propiedad por prescripción debe recibir una compensación durante el proceso legal contra el titular registral y aquellos adquirentes que actuaron de mala fe al despojarlo de su posesión en un caso de desalojo	4	4	4	

	por ocupante precario o reivindicación?				
	6. ¿Qué criterios establecidos en la jurisprudencia se utilizan en las decisiones judiciales en relación al derecho del usucapiente en comparación con el tercero adquirente de buena fe registral?	4	4	3	

- Sub Categoría: Inaplicabilidad de fe pública registral
- Objetivo de la categoría: Reconocer si es necesario la Inaplicabilidad de fe pública registral frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

Sub Categoría	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Inaplicabilidad de fe pública registral	7. En su opinión basada en su experiencia, ¿Cree que se debería excluir la aplicación de la buena fe registral (según lo establecido en el artículo 2014 del Código Civil) cuando un comprador de un bien inmueble no realiza una inspección física del mismo, a pesar de la existencia de un poseedor usucapiente?	4	4	4	
	8. ¿Cuál sería su sugerencia a los magistrados para encontrar una solución equitativa entre el poseedor usucapiente y el tercer adquirente que reclama buena fe registral pero no ha llevado a cabo una inspección física de la propiedad?	4	4	4	



JOHSSY LUZ QUISPE APONTE  
C.A.L. 00213  
DEFENSOR PÚBLICO  
MINISTERIO DE JUSTICIA - DERECHOS HUMANOS  
DIRECCIÓN DISTRITAL DEFENSA PÚBLICA Y  
ACCESO A LA JUSTICIA DE LIMA CENTRO

### Evaluación por juicio de expertos

Respetado juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento “**Guía de entrevista**”. La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente; aportando al quehacer psicológico. Agradecemos su valiosa colaboración.

#### 1. Datos generales del juez

<b>Nombre del juez:</b>	Johny Bernabe Colqui
<b>Grado profesional:</b>	Maestría ( )                      Doctor ( )
<b>Área de formación académica:</b>	Clínica ( )                      Social ( ) Educativa ( X )                      Organizacional ( )
<b>Áreas de experiencia profesional:</b>	Especialista en Derecho Civil
<b>Institución donde labora:</b>	Ministerio de Justicia – Defensa Publica y Acceso a la Justicia
<b>Tiempo de experiencia profesional en el área:</b>	2 a 4 años ( ) Más de 5 años ( )

#### 2. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

#### 3. Datos de la escala (Guía de entrevista)

Nombre de la Prueba:	Guía de entrevista
Autor:	Antonio Carlos Asencios Vilcañaupa
Procedencia:	Tabla de categorización
Administración:	Participantes
Tiempo de aplicación:	40 minutos
Ámbito de aplicación:	Diferentes escenarios

Significación:	Busca garantizar la confiabilidad y la validez de los resultados, al demostrar que los datos y los análisis son consistentes.
----------------	---

#### **4.Soporte teórico**

#### **5.Presentación de instrucciones para el juez:**

A continuación, a usted le presento la Guía de entrevista elaborado por Antonio Carlos

<b>Escala/ÁREA</b>	<b>Subescala (categorías)</b>	<b>Definición</b>
Derecho/Civil	Categoría 1: Prescripción adquisitiva	Se define la usucapión ordinaria como una forma de subsanar la transmisión de titularidad, por lo que, únicamente su aplicación era para defectos de la adquisición. Es así que quedo limitada a una falta de titularidad o falta de dominio en cuanto al procedimiento registral. (Trincado, 2020)
Derecho/Civil	Subcategoría: Fundamentos de la prescripción adquisitiva	Se explicó que los fundamentos de la prescripción, particularmente en el caso de la usucapión, se basan en la condición de ser poseedor. De esta manera, se puede afirmar que la usucapión establece su derecho en la posesión (Méndez, 2018)
Derecho/Civil	Subcategoría: Naturaleza declarativa de la usucapión	Que no es necesario contar con una sentencia de prescripción adquisitiva basada en la teoría constitutiva para el reconocimiento del derecho de propiedad. En su lugar, es suficiente cumplir con los requisitos y condiciones establecidos en el Decreto Legislativo N.º 295. (Llanos & Vásquez, 2019)
Derecho/Civil	Categoría 2: Tercero adquirente de buena fe	Se menciona que el concepto de "tercer adquirente de buena fe registral" se refiere a que el tercero debe haber actuado de manera cuidadosa y cautelosa desde la realización del acto jurídico hasta su registro, siempre y cuando haya cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. (Cruz & Pérez, 2021)
Derecho/Civil	Subcategoría: Inaplicabilidad de fe pública registral	Se describió que la buena fe pública registral se refiere a la situación en la que un tercero, ajeno a un proceso, desconoce la realidad extrarregistral que podría invalidar un acto. (Buendía, 2019)

Asencios Vilcañaupa en el año 2023-I De acuerdo con las siguientes categorías y subcategorías califique cada uno de los ítems según corresponda.

<b>Categoría</b>	<b>Calificación</b>	<b>Indicador</b>
------------------	---------------------	------------------

<p><b>CLARIDAD</b></p> <p>El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctico y semántica son adecuadas.</p>	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
<p><b>COHERENCIA</b></p> <p>El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.</p>	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
<p><b>RELEVANCIA</b></p> <p>El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.</p>	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

*Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brindes sus observaciones que considere pertinente*

1 No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel

3. Moderado nivel
4. Alto nivel

**Categorías del instrumento:**

- Primera y segunda categoría: Prescripción adquisitiva y Tercero adquirente de buena fe.
- Objetivo de la categoría: Determinar si es necesario la protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

<b>Categorías</b>	<b>Ítem</b>	<b>Claridad</b>	<b>Coherencia</b>	<b>Relevancia</b>	<b>Observaciones/ Recomendaciones</b>
Prescripción adquisitiva	1. Basándome en su experiencia, ¿Cómo definiría usted el concepto de derecho sustantivo de la usucapión?	4	4	4	
Tercero adquirente de buena fe	2 Desde su perspectiva, ¿Cuál es su interpretación del concepto de tercero adquirente de buena fe registral?	4	4	4	

- Sub Categoría: Fundamentos de la prescripción adquisitiva
- Objetivo de la categoría: Analizar si es necesario los fundamentos de la prescripción adquisitiva frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

Sub Categoría	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Fundamentos de la prescripción adquisitiva	3. ¿Cuál es la interpretación legal y jurisprudencial acerca de la relevancia del derecho del usucapiente sobre el tercero adquirente de buena fe registral?	3	3	3	
	4. ¿Opina usted que el poseedor que busca obtener el reconocimiento de su propiedad a través de un proceso judicial (según el artículo 952 del código civil) debería tener el derecho de solicitar la cancelación de todos los registros de transferencia realizados por el titular registral y aquellos adquirentes de mala fe?	3	3	3	

- Sub Categoría: Naturaleza declarativa de la usucapición
- Objetivo de la categoría: Identificar si es necesario la naturaleza declarativa de la usucapición frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

Sub Categoría	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Naturaleza declarativa de la usucapición	5. ¿Opina usted que el poseedor que adquiere la propiedad por prescripción debe recibir una compensación durante el proceso legal contra el titular registral y aquellos adquirentes que actuaron de mala fe al despojarlo de su posesión en un caso de desalojo	3	3	3	

	por ocupante precario o reivindicación?				
	6. ¿Qué criterios establecidos en la jurisprudencia se utilizan en las decisiones judiciales en relación al derecho del usucapiente en comparación con el tercero adquirente de buena fe registral?	3	3	3	

- Sub Categoría: Inaplicabilidad de fe pública registral
- Objetivo de la categoría: Reconocer si es necesario la Inaplicabilidad de fe pública registral frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

Sub Categoría	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Inaplicabilidad de fe pública registral	7. En su opinión basada en su experiencia, ¿Cree que se debería excluir la aplicación de la buena fe registral (según lo establecido en el artículo 2014 del Código Civil) cuando un comprador de un bien inmueble no realiza una inspección física del mismo, a pesar de la existencia de un poseedor usucapiente?	3	3	3	
	8. ¿Cuál sería su sugerencia a los magistrados para encontrar una solución equitativa entre el poseedor usucapiente y el tercer adquirente que reclama buena fe registral pero no ha llevado a cabo una inspección física de la propiedad?	3	3	3	

ABOG. JOHNY BERNABE COLQUI GARCIA  
DEFENSOR PUBLICO  
CALLE 0840  
DIRECCION GENERAL DE DEFENSA PUBLICA Y ACCESO A LA JUSTICIA  
Ministerio de Justicia  
y Derechos Humanos



### Evaluación por juicio de expertos

Respetado juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento “**Guía de entrevista**”. La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente; aportando al quehacer psicológico. Agradecemos su valiosa colaboración.

#### **1 Datos generales del juez**

<b>Nombre del juez:</b>	Sandra Salas Macedo
<b>Grado profesional:</b>	Maestría (X)                      Doctor ( )
<b>Área de formación académica:</b>	Clínica ( )                      Social ( ) Educativa (X)                      Organizacional ( )
<b>Áreas de experiencia profesional:</b>	Especialista en Derecho Civil
<b>Institución donde labora:</b>	Ministerio de Justicia – Defensa Pública y Acceso a la Justicia
<b>Tiempo de experiencia profesional en el área:</b>	2 a 4 años ( ) Más de 5 años (X)

#### **2 Propósito de la evaluación:**

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

#### **3. Datos de la escala (Guía de entrevista)**

Nombre de la Prueba:	Guía de entrevista
Autor:	Antonio Carlos Asencios Vilcañaupa
Procedencia:	Tabla de categorización
Administración:	Participantes
Tiempo de aplicación:	40 minutos
Ámbito de aplicación:	Diferentes escenarios

Significación:	Busca garantizar la confiabilidad y la validez de los resultados, al demostrar que los datos y los análisis son consistentes.
----------------	---

#### **4. Soporte teórico**

<b>Escala/ÁREA</b>	<b>Subescala (categorías)</b>	<b>Definición</b>
Derecho/Civil	Categoría 1: Prescripción adquisitiva	Se define la usucapión ordinaria como una forma de subsanar la trasmisión de titularidad, por lo que, únicamente su aplicación era para defectos de la adquisición. Es así que quedo limitada a una falta de titularidad o falta de dominio en cuanto al procedimiento registral. (Trincado, 2020)
Derecho/Civil	Subcategoría: Fundamentos de la prescripción adquisitiva	Se explicó que los fundamentos de la prescripción, particularmente en el caso de la usucapión, se basan en la condición de ser poseedor. De esta manera, se puede afirmar que la usucapión establece su derecho en la posesión (Méndez, 2018)
Derecho/Civil	Subcategoría: Naturaleza declarativa de la usucapión	Que no es necesario contar con una sentencia de prescripción adquisitiva basada en la teoría constitutiva para el reconocimiento del derecho de propiedad. En su lugar, es suficiente cumplir con los requisitos y condiciones establecidos en el Decreto Legislativo N.º 295. (Llanos & Vásquez, 2019)
Derecho/Civil	Categoría 2: Tercero adquirente de buena fe	Se menciona que el concepto de "tercer adquirente de buena fe registral" se refiere a que el tercero debe haber actuado de manera cuidadosa y cautelosa desde la realización del acto jurídico hasta su registro, siempre y cuando haya cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. (Cruz & Pérez, 2021)
Derecho/Civil	Subcategoría: Inaplicabilidad de fe pública registral	Se describió que la buena fe pública registral se refiere a la situación en la que un tercero, ajeno a un proceso, desconoce la realidad extrarregistral que podría invalidar un acto. (Buendía, 2019)

### **5. Presentación de instrucciones para el juez:**

A continuación, a usted le presento la Guía de entrevista elaborado por Antonio Carlos Asencios Vilcañaupa en el año 2023-I De acuerdo con las siguientes categorías y subcategorías califique cada uno de los ítems según corresponda.

<b>Categoría</b>	<b>Calificación</b>	<b>Indicador</b>
<b>CLARIDAD</b> El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
<b>COHERENCIA</b> El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
<b>RELEVANCIA</b> El ítem es esencialmente importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

*Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brindes sus observaciones que considere pertinente*

1 No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

**Categorías del instrumento:**

- Primera y segunda categoría: Prescripción adquisitiva y Tercero adquirente de buena fe.
- Objetivo de la categoría: Determinar si es necesario la protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

<b>Categorías</b>	<b>Ítem</b>	<b>Claridad</b>	<b>Coherencia</b>	<b>Relevancia</b>	<b>Observaciones/ Recomendaciones</b>
Prescripción adquisitiva	1. Basándome en su experiencia, ¿Cómo definiría usted el concepto de derecho sustantivo de la usucapión?	4	4	4	
Tercero adquirente de buena fe	2 Desde su perspectiva, ¿Cuál es su interpretación del concepto de tercero adquirente de buena fe registral?	4	4	4	

- Sub Categoría: Fundamentos de la prescripción adquisitiva
- Objetivo de la categoría: Analizar si es necesario los fundamentos de la prescripción adquisitiva frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

Sub Categoría	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Fundamentos de la prescripción adquisitiva	3. ¿Cuál es la interpretación legal y jurisprudencial acerca de la relevancia del derecho del usucapiente sobre el tercero adquirente de buena fe registral?	4	4	4	
	4. ¿Opina usted que el poseedor que busca obtener el reconocimiento de su propiedad a través de un proceso judicial (según el artículo 952 del código civil) debería tener el derecho de solicitar la cancelación de todos los registros de transferencia realizados por el titular registral y aquellos adquirentes de mala fe?	3	3	3	

- Sub Categoría: Naturaleza declarativa de la usucapión
- Objetivo de la categoría: Identificar si es necesario la naturaleza declarativa de la usucapión frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

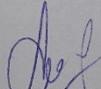
Sub Categoría	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Naturaleza declarativa de la usucapión	5. ¿Opina usted que el poseedor que adquiere la propiedad por prescripción debe recibir una compensación durante el proceso legal contra el titular registral y aquellos adquirentes que actuaron de mala fe al despojarlo de su posesión	3	3	3	

	en un caso de desalojo por ocupante precario o reivindicación?				
	6. ¿Qué criterios establecidos en la jurisprudencia se utilizan en las decisiones judiciales en relación al derecho del usucapiente en comparación con el tercero adquirente de buena fe registral?	3	3	3	

- Sub Categoría: Inaplicabilidad de fe pública registral
- Objetivo de la categoría: Reconocer si es necesario la Inaplicabilidad de fe pública registral frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

Sub Categoría	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
Inaplicabilidad de fe pública registral	7. En su opinión basada en su experiencia, ¿Cree que se debería excluir la aplicación de la buena fe registral (según lo establecido en el artículo 2014 del Código Civil) cuando un comprador de un bien inmueble no realiza una inspección física del mismo, a pesar de la existencia de un poseedor usucapiente?	3	3	3	
	8. ¿Cuál sería su sugerencia a los magistrados para encontrar una solución equitativa entre el poseedor usucapiente y el tercer adquirente que reclama buena fe registral pero no ha llevado a cabo	3	3	3	

	una inspección física de la propiedad?				
--	--	--	--	--	--

  
Abg. SANDRA SALAS MACEDO  
REG. C.A.L. N° 38631  
DEFENSOR PUBLICO  
Sección General de Defensa Pública y Acceso a la Justicia  
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

## ANEXO D

### Modelo de consentimiento informado UCV

#### Consentimiento Informado (\*)

**Título de la investigación:** La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

**Investigador:** Asencios Vilcañaupa Antonio Carlos

#### **Propósito del estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada "La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano", cuyo objetivo es determinar si es necesario la protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano. Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pregrado de la carrera profesional Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Este, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución a la que Ud. pertenece

Por medio de la presente se le hace saber la importancia de su participación para la presente investigación para efectos de alcanzar los objetivos trazados planteados en la investigación.

#### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano"
2. Esta entrevista tendrá un tiempo aproximado de cuarenta minutos y se realizará en el ambiente que considere conveniente. Las respuestas de la guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

\* Obligatorio a partir de los 18 años

**Participación voluntaria (principio de autonomía):**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

**Riesgo (principio de No maleficencia):**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

**Beneficios (principio de beneficencia):**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

**Confidencialidad (principio de justicia):**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

**Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador Antonio Carlos Asencios Vilcañaupa, email: antonioasencios021@gmail.com

**Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.



Firma:

Nombre y apellidos:

Fecha y hora:

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google.*

## **Consentimiento Informado (\*)**

**Título de la investigación:** La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

**Investigador:** Asencios Vilcañaupa Antonio Carlos

### **Propósito del estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada "La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano", cuyo objetivo es determinar si es necesario la protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano. Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pregrado de la carrera profesional Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Este, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución a la que Ud. pertenece

Por medio de la presente se le hace saber la importancia de su participación para la presente investigación para efectos de alcanzar los objetivos trazados planteados en la investigación.

### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

3. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano"
4. Esta entrevista tendrá un tiempo aproximado de cuarenta minutos y se realizará en el ambiente que considere conveniente. Las respuestas de la guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

\* Obligatorio a partir de los 18 años

**Participación voluntaria (principio de autonomía):**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

**Riesgo (principio de No maleficencia):**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

**Beneficios (principio de beneficencia):**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

**Confidencialidad (principio de justicia):**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

**Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador Antonio Carlos Asencios Vilcañaupa, email: antonioasencios021@gmail.com

**Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.



\*\*\*\*\*  
FREDI ANTONIO TORRES DIAZ  
ABOGADO  
REG. CAL. Nº 92988

Firma:

Nombre y apellidos:

Fecha y hora:

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google.*

## **Consentimiento Informado (\*)**

**Título de la investigación:** La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

**Investigador:** Asencios Vilcañaupa Antonio Carlos

### **Propósito del estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada "La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano", cuyo objetivo es determinar si es necesario la protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano. Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pregrado de la carrera profesional Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Este, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución a la que Ud. pertenece

Por medio de la presente se le hace saber la importancia de su participación para la presente investigación para efectos de alcanzar los objetivos trazados planteados en la investigación.

### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

5. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano"
6. Esta entrevista tendrá un tiempo aproximado de cuarenta minutos y se realizará en el ambiente que considere conveniente. Las respuestas de la guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

\* Obligatorio a partir de los 18 años

**Participación voluntaria (principio de autonomía):**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

**Riesgo (principio de No maleficencia):**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

**Beneficios (principio de beneficencia):**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

**Confidencialidad (principio de justicia):**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

**Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador Antonio Carlos Asencios Vilcañaupa, email: antonioasencios021@gmail.com

**Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.



SHIRLEY BECERRA MIRANDA  
ABOGADA  
Reg. 84866

Firma:

Nombre y apellidos:

Fecha y hora:

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google.*

## **Consentimiento Informado (\*)**

**Título de la investigación:** La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

**Investigador:** Asencios Vilcañaupa Antonio Carlos

### **Propósito del estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada "La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano", cuyo objetivo es determinar si es necesario la protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano. Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pregrado de la carrera profesional Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Este, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución a la que Ud. pertenece

Por medio de la presente se le hace saber la importancia de su participación para la presente investigación para efectos de alcanzar los objetivos trazados planteados en la investigación.

### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

7. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano"
8. Esta entrevista tendrá un tiempo aproximado de cuarenta minutos y se realizará en el ambiente que considere conveniente. Las respuestas de la guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

\* Obligatorio a partir de los 18 años

**Participación voluntaria (principio de autonomía):**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

**Riesgo (principio de No maleficencia):**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

**Beneficios (principio de beneficencia):**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

**Confidencialidad (principio de justicia):**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

**Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador Antonio Carlos Asencios Vilcañaupa, email: antonioasencios021@gmail.com

**Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.



ANTONIO CARLOS ASENCIOS VILCAÑAUPA  
CAS-1453

Firma:  
Nombre y apellidos:  
Fecha y hora:

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google.*

## **Consentimiento Informado (\*)**

**Título de la investigación:** La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

**Investigador:** Asencios Vilcañaupa Antonio Carlos

### **Propósito del estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada "La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano", cuyo objetivo es determinar si es necesario la protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano. Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pregrado de la carrera profesional Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Este, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución a la que Ud. pertenece

Por medio de la presente se le hace saber la importancia de su participación para la presente investigación para efectos de alcanzar los objetivos trazados planteados en la investigación.

### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

9. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano"
10. Esta entrevista tendrá un tiempo aproximado de cuarenta minutos y se realizará en el ambiente que considere conveniente. Las respuestas de la guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

\* Obligatorio a partir de los 18 años

**Participación voluntaria (principio de autonomía):**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

**Riesgo (principio de No maleficencia):**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

**Beneficios (principio de beneficencia):**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

**Confidencialidad (principio de justicia):**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

**Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador Antonio Carlos Asencios Vilcañaupa, email: antonioasencios021@gmail.com

**Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.



★ José L. Marañón Benavides  
ABOGADO  
Reg. CAL. N° 75541

Firma:

Nombre y apellidos:

Fecha y hora:

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google.*

## **Consentimiento Informado (\*)**

**Título de la investigación:** La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano

**Investigador:** Asencios Vilcañaupa Antonio Carlos

### **Propósito del estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada "La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano", cuyo objetivo es determinar si es necesario la protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano. Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pregrado de la carrera profesional Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Este, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución a la que Ud. pertenece

Por medio de la presente se le hace saber la importancia de su participación para la presente investigación para efectos de alcanzar los objetivos trazados planteados en la investigación.

### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

11. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "La protección de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles frente al tercero adquirente de buena fe en el derecho peruano"
12. Esta entrevista tendrá un tiempo aproximado de cuarenta minutos y se realizará en el ambiente que considere conveniente. Las respuestas de la guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

\* Obligatorio a partir de los 18 años

**Participación voluntaria (principio de autonomía):**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

**Riesgo (principio de No maleficencia):**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

**Beneficios (principio de beneficencia):**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

**Confidencialidad (principio de justicia):**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

**Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador Antonio Carlos Asencios Vilcañaupa, email: antonioasencios021@gmail.com

**Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.



Jennifer Lee Herrera Nájuez  
ABOGADO  
CAL N° 47713

Firma:

Nombre y apellidos:

Fecha y hora:

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google.*