



# FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de Derecho y Ciencias Políticas

“PREVALENCIA DEL DERECHO USUCAPIENTE  
FRENTE AL TERCERO ADQUIRIENTE DE BUENA  
FE REGISTRAL EN PUENTE PIEDRA, 2021”

Tesis para optar el título profesional de:

Abogado

**Autores:**

Jonathan Daniel De la Cruz Palma  
Rosa Sabina Pérez Fuentes

**Asesor:**

Dr. Elías Gilberto Chávez Rodríguez

Lima - Perú

2021

## **DEDICATORIA**

“A nuestros amigos y familiares que víctimas del Covid partieron al encuentro de Nuestro Padre Celestial, quienes, desde su nueva morada, siempre vivirán en nuestros pensamientos”.

## AGRADECIMIENTO

A nuestras familias por su apoyo incondicional, a nuestras amistades por su alentarnos a seguir con nuestra meta y a los profesores de la Universidad Privada del Norte por sus valiosas enseñanzas.

## Tabla de contenidos

DEDICATORIA .....	2
AGRADECIMIENTO.....	3
ÍNDICE DE TABLAS .....	5
ÍNDICE DE FIGURAS .....	6
RESUMEN .....	7
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN .....	8
CAPÍTULO II. MÉTODO.....	28
CAPÍTULO III. RESULTADOS .....	46
CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES.....	84
REFERENCIAS .....	93

## ÍNDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1</i>	33
<i>Tabla 2</i>	35
<i>Tabla 3</i>	36
<i>Tabla 4</i>	49
<i>Tabla 5</i>	52
<i>Tabla 6</i>	54
<i>Tabla 7</i>	58
<i>Tabla 8</i>	63
<i>Tabla 9</i>	71
<i>Tabla 11</i>	75
<i>Tabla 12</i>	76
<i>Tabla 13</i>	77
<i>Tabla 14</i>	79
<i>Tabla 15</i>	80
<i>Tabla 16</i>	81
<i>Tabla 17</i>	82

## ÍNDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1.</i> Tiempo de posesión _____	75
<i>Figura 2.</i> Tipo adquisición del bien _____	76
<i>Figura 3.</i> Tipo de posesión ( <i>pacífica</i> ) _____	77
<i>Figura 4.</i> Requisitos para la prescripción adquisitiva _____	78
<i>Figura 5.</i> Notificaciones por parte del tercero registral. _____	80
<i>Figura 6.</i> No hubo interrupción de la posesión. _____	81
<i>Figura 7.</i> Elementos de la posesión exigidos por ley. _____	82
<i>Figura 8.</i> Posesión continua. _____	83

## RESUMEN

La presente tesis tuvo como objetivo principal determinar cómo se interpreta, la prevalencia del derecho de usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral en Puente Piedra, 2021. El tipo de investigación fue tipo básica, de enfoque cualitativo, diseño no experimental y de nivel descriptivo. La recolección de información se obtuvo mediante la técnica de entrevista, encuesta y análisis documental. La población, utilizada para el desarrollo de los objetivos planteados consta de casaciones emitidas por el Poder Judicial, pobladores del Centro Poblado Zapallal y especialistas en materia civil. Los resultados obtenidos señalan que la prevalencia del derecho usucapiente se interpreta, a través del cumplimiento de los requisitos legales de la posesión, y el tercero de buena fe registral invoca su derecho en el registro formal y en la aplicación de la buena fe registral. Esta investigación concluye, que la prevalencia del derecho usucapiente se interpreta en base a la posesión continua, pacífica y pública, a pesar que el poseedor no cuente con una sentencia de prescripción adquisitiva de dominio o que se encuentre aún en proceso judicial y que la inaplicación de la buena fe del tercero registral se configura porque la buena fe no es de carácter absoluto.

**Palabras clave:** Prescripción adquisitiva, tercero registral, buena fe registral, usucapión.

## CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

### **Realidad problemática**

La usucapión, es una institución jurídica con origen en el derecho romano, que tiene la finalidad de brindar seguridad jurídica al posesionario; en esa línea, dentro de los derechos reales, la usucapión, es una forma originaria de adquirir una propiedad cuya condición para adquirir este derecho es el cumplimiento de ciertos requisitos impuestos por ley y regulada actualmente en el artículo 950 del Código Civil.

Por otro lado, el artículo 2014 del Código Civil ampara al tercero de buena fe registral quien presume y hace valer su derecho en la titularidad registral, y esta es amparada mientras no se pruebe que tenía conocimiento de la inexactitud de los registros; al respecto Gordillo (2008), señala que el tercer adquirente se ampara en la buena fe pública registral, siendo protegido contra ineficacias contractuales en el título del transmitente, pero no podría tener un efecto contra la usucapión puesto que no hay transmisión, ni patologías contractuales, ni contrato; razones por las que fácilmente dicha norma no regula el conflicto entre usucapiente y tercero inscrito. Lo que generaría que el registro abuse de su derecho y se dé una interpretación errónea del artículo 2014 contra el derecho del usucapiente.

En ese sentido, la problemática planteada se basa en la presunción de la buena fe, estipulada en el artículo 2014 del Código Civil, sin embargo, en la realidad esta presunción no resulta ser de carácter absoluto, es por ello necesario contar con un procedimiento que permita constatar esta buena fe, lo cual le otorgaría el carácter absoluto, con el fin de evitar controversias y darle seguridad al registro.

Como evidencia de la problemática planteada se presenta el caso del Centro Poblado de Zapallal, Segunda etapa, Fujimori 2000, situado en el distrito de Puente Piedra,

provincia y departamento de Lima, cuyos moradores se encuentran en calidad de poseionarios de un área de 3489.29 metros cuadrados, desde el año 1996; sin embargo, a pesar que los habitantes de dicha zona tienen más de 25 años de posesión, aún se encuentran en situación de incertidumbre jurídica debido a la presencia de un tercero registral, quien ha solicitado la reivindicación y restitución de inmueble vía judicial en el año 2016; en ese contexto, llama la atención los siguientes fundamentos de hecho, de la pretensión invocada por parte del tercero registral: a) el demandante registro como terreno baldío, pero no hay documento que de fe de lo que expone, y; b) el registro de la propiedad se realizó en el año 2007. De argumentos antes descritos se deduce que el tercero no actuó bajo la buena fe.

### **Antecedentes**

El autor colombiano Silva (2019), en su artículo *“La posesión frente al derecho de propiedad: un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver”*, tiene como objetivo la justificación jurídica e histórica de la posesión y su prevalencia frente al derecho de propiedad, concluye que la función social de la propiedad tiene un carácter subjetivo y que la posesión hasta la actualidad vulnera el derecho de propiedad. De lo expuesto por el autor, no se concuerda con su posición porque se considera que, si bien es cierto que el derecho de propiedad se encuentra amparado en la constitución, la condición es que el beneficiario de este derecho, cumpla con la función social de la propiedad.

Por otro lado, Atria (2017) en su artículo *“El sistema de acciones reales, parte especial: acción reivindicatoria, publiciana y del art. 915”*, el autor expone las contraposiciones de la protección jurídica entre el derecho del propietario registral que solicita la reivindicación del bien y el derecho del poseedor. En lo expuesto por el autor se concluyó que no existe uniformidad en la aplicación de criterios en las resoluciones

judiciales trayendo consigo las controversias expuestas por el autor, situación nada ajena a lo acontecido en nuestro sistema jurídico.

El autor peruano Muñoz (2015) en su artículo *“La usucapión y su proyección frente a terceros, bases para una eficacia retroactiva”* analiza si la usucapión es retroactiva o tiene la capacidad de atribuirle al poseedor la titularidad para adquirir el bien inmueble, frente al derecho del tercero que exige retroactividad del mismo, exponiendo así con el problema de la falta de información de un tercero al adquirir un inmueble. Por lo tanto, en este artículo que expone la problemática del tercero y la eficacia dentro de situación donde la posesión sería la prueba de su derecho.

Cabe destacar la opinión de Jara (2016) que, en su artículo titulado: *“La prescripción adquisitiva y el régimen económico de la propiedad privada”*, donde analiza si la prescripción adquisitiva tiene una verdadera coherencia con las disposiciones normativas que protegen y fomentan la propiedad privada, y si es necesario reformarla. Además, de acuerdo al artículo mencionado, la usucapión tiene por finalidad redistribuir la propiedad en base a criterios legalmente establecidos, cuyo objetivo es promover y proteger al usucapiente.

En relación al mismo tema, Verda y Beamonte (2014), en su artículo *“Algunas reflexiones sobre la usucapión “secundum” y “contra tabulas”: a propósito de la sentencia del tribunal supremo (pleno), de 21 de enero de 2014”*, analizan la sentencia del tribunal supremo, en la que le dan a la usucapión mayor valor jurídico, ante la inactividad del tercero adquirente que obtiene el bien a sabiendas de la posesión del usucapiente o, consienta esta posesión después de un año de su adquisición. Este análisis permite apreciar las modificaciones a la normativa española, la cual ha generado que la usucapión cumpla con su finalidad, que es la declaración de la propiedad.

Por otro lado, Gonzales (2018), en su artículo, *La imprescriptibilidad de los derechos registrados a la luz del principio VI de la ley núm. 108-05*, expone que, desde la implantación del Sistema Torrens en República Dominicana, se da protección absoluta al propietario registral, dándole carácter de imprescriptible, por lo cual actualmente no existe la figura de la prescripción adquisitiva (usucapión), para las propiedades registradas. De lo expuesto por el autor antes citado, se concluye que, en República Dominicana prevalece la buena fe registral. Asimismo, se observa que el sistema registral en ese país ha tenido un cambio sustancial al adoptar sistemas foráneos como el Sistema Torrens que, a pesar de tener bases en el sistema anglosajón, no brinda garantía de seguridad jurídica.

Mientras tanto, en la doctrina boliviana, el autor Barea (2015), propone en su investigación denominada: *“La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria”*, que el comportamiento del tercero de buena fe registral y la importancia de establecer parámetros para que cuente con buena fe eficaz y que no baste solo con su titularidad registral, evitando así actos fraudulentos que se puedan avalar en el derecho, lo que a la vez demostraría que no estaría actuando de buena fe. Es por ello la importancia de la conducta del tercero registral que adquiere una propiedad, con el fin de evitar abusos afectando derechos reales legítimos.

Desde su perspectiva, los autores peruanos Aliaga y Mendoza (2017), en su artículo *“El principio de fe pública registral y el fraude inmobiliario en el Derecho peruano”* analizan los principios de adquisición y de protección de la fe pública registral, buscan establecer mediante este análisis la utilidad de esta frente a conflictos que derivan de la falsificación de documentos. De este artículo, se concluye que la fe pública registral en el Perú no cuenta con un sistema que brinde una protección jurídica absoluta.

Dentro de este contexto, la autora peruana Chávez (2019) en su artículo “*En los procesos de mejor derecho de propiedad ¿no basta la buena fe registral del tercero adquirente? A propósito de la casación n° 740-2017-Lambayeque*”. Analiza la decisión de la Corte Suprema respecto al mejor derecho y el criterio valorativo de la existencia o ausencia de la buena fe y si la constatación registral, es suficiente frente al que tiene la posesión inmediata de la propiedad. Se concluye del artículo, el valor de verificación de la posesión como parte de la existencia de la buena fe, así como los requisitos que debería tener el tercero de buena fe registral, para conservar inalterable su adquisición de propiedad.

Aunque para el autor peruano Pasco (2019) en su artículo “*Quien compra sin ver posesión tiene mala fe*”. Analiza la casación n°3187-2013-Cajamarca y manifiesta su posición en contra a la resolución emitida por la corte suprema sobre la existencia de la mala fe por parte del tercero registral, por no verificar el inmueble al momento de adquirirlo, manifestando que no debería ser una regla absoluta para determinar la existencia de la buena fe; sino que se debe analizar caso por caso en concreto. La importancia de este artículo se da en relación los fundamentos que el autor manifiesta para la valoración del derecho formal, frente al derecho material del poseedor.

### **Marco Teórico**

#### **Prescripción Adquisitiva**

La prescripción es aquella forma por la cual se puede convertir el poseedor en propietario del bien, que ostenta una posesión autónoma, por un tiempo largo, siempre y cuando el titular anterior no muestre una voluntad contradictoria de manera formal. (Angulo, 2016). Del mismo modo, la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio, es un modo de adquisición de la propiedad cumpliendo con la tenencia o posesión del

inmueble, sumado al comportamiento del posesionario; por el periodo de tiempo establecido, sin la oposición del titular. (Bautista-Alderete, 2016)

Por otro lado, la prescripción adquisitiva de dominio es el ejercicio del poder posesorio sobre el inmueble, por el transcurso del tiempo con el ánimo de convertirse en propietario, sin tener el título, esto ante el abandono del propietario con título que no ejerce dominio sobre el bien. (Lamber, 2018). En la misma línea, La prescripción adquisitiva de dominio está basada en la posesión del sujeto sobre el inmueble reteniéndola frente a la sociedad con ánimo de dueño, con el fin de tener el derecho a adquirir la propiedad. (Ortega, 2021)

Finalmente, la prescripción adquisitiva de dominio es un mecanismo legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad del mismo, siempre y cuando haya cumplido con desarrollar una conducta establecida por ley y en un período de tiempo determinado. (Sunarp, 2017)

Por lo tanto, la prescripción adquisitiva es una institución que, a través de las condiciones establecidas en la legislación civil, busca que se adquiera y formalice los bienes olvidados; siendo este el medio para convertir a un poseedor en un propietario, que verdaderamente se ha comportado y ha demostrado ser merecedor de este derecho patrimonial.

### **Tercero de buena fe registral**

La buena fe registral se basa en el accionar del sujeto mediante la búsqueda de información registral sobre el bien del que se pretende adquirir, con el fin de mostrar una actitud diligente. (Rozas, 2015)

Debe señalarse que el tercero registral es el sujeto que obtuvo su titularidad mediante la realización de un negocio jurídico, con la información adquirida del registro para la

adquisición del bien; siendo requisito para este acto la buena fe desde la adquisición hasta la inscripción” (Ferrer, 2015). En ese contexto, el tercero registral tiene la exigencia de actuar con buena fe; comportamiento que se basaría en el desconocimiento o ignorancia sobre las inexactitudes, vicios y defectos que tendría la propiedad, con el fin de evidenciar que el tercero actuó conforme al artículo 2014” (Casación 3999-2015). Asimismo, la buena fe pública registral del que gozaría el tercero para protegerse, se centraría en el desconocimiento del vicio oculto, al realizar la transferencia de titularidad registral del titular que no sería el verdadero dueño al tercero”. (Mejorada, 2015) Por consiguiente, se puede afirmar que, la buena fe del tercero registral es la acción subjetiva basada en el ánimo diligente, antes y después su adquisición obteniendo toda la información sobre el bien que desea adquirir; para que pueda acoger la protección de su inscripción.

### **Derechos reales**

Los derechos reales son aquellos derechos y obligaciones que están directamente relacionados con la persona y su vínculo directo con la cosa; en un contenido económico y patrimonial (Avendaño, 2017). Dentro de los elementos que los conforman se encuentran el titular y la cosa sobre la que se ejerce el derecho. (Borda, 2008). Asimismo, la Teoría Dualista afirma que son oponibles ante cualquier persona. (Rivero, 2002). En consecuencia, los derechos reales es la potestad que tiene un individuo sobre un determinado del cual ostenta el dominio, y según esta calidad de dominio tendría derechos y obligaciones a con el bien que posee.

### **Posesión**

La posesión es un derecho que nace como un poder de hecho y que se adquiere en el correr del tiempo, con el fin de transformarlo en un derecho definitivo; es decir un poder

de derecho (Varsi, 2018, p.15). Asimismo, en la posesión se exige que el individuo tenga un dominio sobre el bien con ánimo de dueño, sin tener que estar atado a subordinaciones a como el sujeto que tiene la tenencia de un bien reconociendo que es de otro el dominio (Varsi, 2018, p.29). En ese mismo contexto el doctrinario Torres refiere que la posesión adquiere la condición de derecho real al darse la relación entre el poseedor y el bien, ejerciendo el goce de este, lo cual le faculta para la oposición frente al propietario (Llanos, 2019, p.11). Es por ello que la posesión es un derecho que se construye en el tiempo; mediante una relación fáctica entre el sujeto y el bien; del cual se exige el dominio del bien, la cual le dota del ejercicio de poder sobre la propiedad.

### **Propiedad**

El Código Civil (1984), en el artículo 923°, señala como noción de propiedad: “la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Siendo que, la propiedad es el derecho que posee un sujeto sobre un predio; teniendo ejercicio sobre este con los límites y deberes establecidos en la ley. (Bove, 2019, p. 4). Por lo tanto, la propiedad es el derecho patrimonial por excelencia que brinda al propietario o por otra persona distinta el disfrute y las facultades que son atribuidos por ley; el uso, goce y disponibilidad. (Pereira, 2019). Dentro de este marco se concluye que la propiedad es otorga derechos y así vez deberes los cuales no solo pueden ser asumidos por el propietario, sino también por otra persona.

### **Modalidades de la prescripción adquisitiva de dominio**

#### **Prescripción adquisitiva de dominio ordinaria**

Es la prescripción que se adquiere a corto plazo debido a la existencia del justo título, la normativa diferencia los plazos establecidos en la norma de acuerdo al tipo de bien, según lo establecido en el artículo 920 del Código Civil Peruano. (Angulo, 2016). En tal sentido privilegia al adquirente porque la existencia del justo título abrevia los plazos.

(Rodas, 2021). Con respecto a la transferencia, el transferente no tiene facultad para disposición o enajenación del bien, siendo el adquirente ignorante de este hecho, porque cree haber adquirido del legítimo dueño, por ello debe primar la buena fe del poseedor. (Anaya, 2017). De este contexto concluimos que la propiedad es la materialización del atributo del poder que tiene su titular como derecho para disponer del bien, en los límites que se dan en la ley.

### **Prescripción de dominio extraordinaria:**

Conforme al artículo 950 de Código Civil Peruano, el plazo indicado es de 10 años, en este tipo de prescripción predomina el tiempo y la apariencia generada por el comportamiento del poseedor dentro de los demás requisitos estipulados por la norma. (Angulo, 2016), Se entiende, entonces que este tipo de prescripción el factor determinante es la posesión por tiempo prolongado. Asimismo, es indispensable que este lapso de tiempo no se presente reclamo alguno por parte del propietario. (Rodas, 2021). Se fundamenta en la seguridad jurídica del tráfico de inmuebles. (Anaya, 2017). De lo anteriormente expuesto, consideramos que esta modalidad de adquisición de propiedad tiene exigencias claras por lo que el requisito fundamental para esta prescripción sería el justo título, con lo cual no se generaría conflicto con terceros.

### **Posesión continúa:**

En este tipo de posesión, solo se requiere que el poseedor cumpla la conducta del propietario, no es necesaria la posesión permanente, (Ferrer, 2015), es decir que no es necesario que sea una misma persona la que acredite la suma posesoria sin embargo el periodo de tiempo del nuevo poseedor no debe ser igual al del antiguo poseedor. (Rojas, 2020). Podríamos resumir, que la posesión está reflejada en la conducta del usucapiente

del cual se desprende el dominio que tiene este para con el bien; dentro del tiempo establecido y sin interrupción o interferencia del propietario.

### **Posesión pacífica**

Es aquella posesión cuyo origen es pacífico, es decir que no debe de haberse originado en base a violencia de cualquier tipo. (Ferrer, 2015), es decir que no debe alterar las buenas costumbres ni el orden público, (Rojas, 2020). Debe señalarse, que la posesión pacífica no pierde su estatus ante la existencia de algún proceso judicial como la reivindicación del bien. (Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas de la Universidad Nacional del Altiplano de Puno, 2020). Además, la posesión que no se ha visto interrumpida de forma violenta en el transcurso del tiempo, es considerada como una posesión pacífica, la cual es un requisito fundamental para realizar la usucapión. (Lazarte, 2015). Dentro de esta orden de ideas, mediante la posesión pacífica se demostraría el origen de la posesión de quien desee adquirir un derecho, siendo este un requisito para dar inicio a su reconocimiento a través de las vías jurisdiccionales pertinentes.

### **Posesión pública**

Es la posesión visible y perceptible, que cumple una función legitimadora (Ferrer, 2015). En este tipo de posesión es factible de oposición con lo que se objeta la posesión del propietario. Asimismo, el Código Civil, ante la existencia del justo título, hace distinción de plazos. (Rojas, 2020). De lo expuesto, se concluye que la posesión pública apoyaría a la posesión en cuanto se exterioriza de forma visible a la sociedad el ánimo del usucapiente; que se comporta como dueño sin serlo, pero es reconocido por su entorno.

### **Jurisprudencia**

#### **Nacional**

#### **Posesión**

En la Casación 367-2018 Ica (Cede), la Corte Suprema sostiene que la prescripción adquisitiva de dominio es una forma originaria de adquirir la propiedad que se sustenta en la posesión, continua, pacífica, pública y con *animus domini*. Asimismo, la Casación 3948-2017 Huánuco (Cede), refiere también el *animus domini* como parte del comportamiento del poseedor que actúa como dueño. Sin embargo, frente a esta postura se contraponen la Casación 4331- 2017-Lima (Cede), sosteniendo que no solo se considera el comportamiento del poseedor que actúa como dueño sino la posesión se extiende a quien explote o desmiembre el bien de manera temporal.

De lo analizado de las posturas, se concluye que el *animus domini* se considera como parte de los elementos de la posesión, asimismo que no existe uniformidad en la determinación de la conducta del poseedor. Por lo que es necesario contar con una determinación precisa con referencia a la conducta del poseedor.

### **Seguridad jurídica**

La Casación 55-2017 - La Libertad (Cede), indica que los efectos producidos por la usucapición son: la seguridad jurídica a los derechos patrimoniales, conversión de la posesión en propiedad y finalmente condena el desinterés del propietario, que no ejerce su derecho como tal. De lo expuesto en este fundamento es resaltante que la seguridad jurídica sea uno de los efectos de la usucapición.

### **Prescripción adquisitiva**

La Casación 4927-2015 - La Libertad (Cede), señala que la prescripción adquisitiva extraordinaria, se configura por la posesión ininterrumpida que origina la adquisición del dominio, que a diferencia la prescripción adquisitiva ordinaria no se exige, ni justo título, ni buena fe para obtener la posesión. Por otra parte, la Casación 3515-2017 - La Libertad (Cede), señala que no es posible declarar en abandono los procesos en los que se discuten

pretensiones vinculadas al derecho de propiedad, entre los cuales se encuentra la prescripción, porque en esencia es una pretensión que no puede afectarse en el tiempo debido que está habilitada para ser postulada sin considerar el transcurso del tiempo.

Asimismo, la Casación 2528-2017 Lima Norte (Cede), describe que la prescripción adquisitiva es declarativa porque pretende el reconocimiento de un derecho a partir de una situación de hecho determinada o un pronunciamiento de contenido probatorio que adquirirá certidumbre a través de la sentencia o resolución, de esta manera el contenido abstracto de la ley se convierte en una decisión concreta que establece la relación de derecho entre las partes. Finalmente, en la Casación 55-2017 - La Libertad (Cede), fundamenta que el verdadero fundamento de la usucapión, es el significado de la apariencia como realidad del derecho y de la propiedad.

A través de los fundamentos analizados se hallaron; la diferencia de los requisitos y condiciones entre los dos tipos de prescripción; su carácter imprescriptible y declarativo, así como el fundamento de la realidad de la propiedad; en suma, se concluye que en las motivaciones para la resolución sobre la prescripción adquisitiva de dominio existen diversas características que son favorables al poseedor.

### **Tercero de buena fe registral**

Con referencia al tercero de buena fe registral, el Pleno Sentencia 207/2020 (Tribunal Constitucional) en sus fundamentos 28 y 29 señalan que la seguridad jurídica proviene de la inscripción registral del derecho de propiedad, por lo que se presume como cierto todo lo inscrito en el registro público; de esta manera busca proteger al propietario original y al tercero que basado en la buena fe del registro adquiere una propiedad. Así se concluye que la buena fe en el registro a pesar de que es presumible tiene cierto carácter absolutista

en negocios jurídicos como son la compra – venta de un bien. Sin embargo, ello suscita conflictos posteriores como el expuesto en la problemática de la presente investigación.

### **Legislación**

De acorde a la investigación que se realiza sobre instituciones jurídicas, la unidad de análisis legislativa la conforman:

#### **Nacional**

En el Código Civil en el artículo 950, se estipula que para adquirir la propiedad por prescripción es necesario cumplir con la posesión pública, continua y pacífica en el papel de propietario durante diez años y cuando hay justo título y buena fe, el plazo será de cinco años. Por su parte Artículo 952, establece que, para adquirir una propiedad por prescripción, el usucapiente puede entablar la demanda correspondiente con la finalidad de obtener la sentencia que cancelara el asiento registral del antiguo propietario. Finalmente, en el artículo 2014, señala que el tercero de buena fe, es quien, a título oneroso, adquiere de otra persona un derecho que se encuentra registrado bajo su titularidad, luego de realizada la adquisición procede con la inscripción en el registro, aunque luego se anule, cancele, rescinda o resuelva el del otorgante por causas no encontradas en los asientos registrales y los títulos que los sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

En habidas cuentas de lo contenido en los artículos mencionados se concluye que la posesión por un plazo determinado es elemento fundamental y este plazo varío ante la existencia del justo título y buena fe, también se describe el procedimiento a seguir para la obtención de la prescripción adquisitiva y la como la finalidad que esta conlleva.

#### **Internacional**

##### **España**

El código civil español (2021) contiene en el artículo 447 que señala que solo la posesión en la que el poseedor se comporta como dueño puede servir de título para adquirir el dominio. En esta misma línea en el artículo 448 añade que el poseedor en concepto de dueño goza del beneficio de la presunción legal del justo título el cual no está obligado a mostrarlo. Debe señalarse según el artículo 1959 indica que son susceptibles de prescripción el dominio y demás derechos reales, asimismo señala que el tiempo señalado por ley para la prescripción de dominio es de treinta años. En el contexto de la presente investigación se encontró en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria de España (2021), establece la protección del derecho inscrito por un tercero de buena fe que adquiere a título oneroso, adema este artículo confirma que la buena fe es presumible mientras no se compruebe la inexactitud del Registro y que el adquirente a título gratuito no será beneficiario de la protección registral.

En suma, de los conceptos analizados, se encuentra el concepto presunción de la buena fe como factor común entre las legislaciones españolas y peruanas. Con referencia al justo título en la legislación de España goza de condición de “no exigible” a diferencia que en nuestra legislación “si es exigible”. De igual importancia es el tema del plazo de posesión requerido para la prescripción se observa que en la legislación ibérica es sumamente prolongado (treinta años) una abismal diferencia con la legislación local que solo requiere de 10 años para la prescripción ordinaria y cinco para la extraordinaria,

### **Bolivia**

En el código civil boliviano (2021), en el artículo 88 numeral I, se define que la posesión se presume de aquel que ejerce poder sobre la cosa, pero demostrando que no sea a manera de detentador. Dentro de este contexto, en el artículo 93 se abarca el tema de la posesión de buena fe, considera que el poseedor de buena fe es aquel que cree haber

adquirido un bien o derecho del verdadero propietario, refiere que la buena fe se presume y aquel que alega mala fe deberá probarla y que para los efectos de la buena fe se toma en cuenta la buena fe inicial. De igual importancia, encontramos el artículo 110 mediante el cual detalla que uno de los modos de adquirir la propiedad es por usucapión, a su vez, en el artículo 134 se establece que el plazo para la usucapión ordinaria, es de cinco años desde que el título fue inscrito.

En relación a las variables que conforman la problemática expuesta, se verifica la similitud existente en los conceptos de posesión y la usucapión; mientras que con referencia a la buena fe registral no se encontró resultados, sin embargo, lo que la atención con respecto a la buena fe del poseedor es la buena fe inicial como uno de los elementos que la conforman.

de buena fe, sin embargo, en la legislación de Bolivia se agrega la buena fe inicial.

### **Colombia**

El código civil colombiano (2021), en el artículo 762 señala que la posesión es tenencia de una cosa con ánimo de dueño, que la posesión puede ser directa o indirecta ya que no es necesario que mismo la ejerza sino que tendría la facultad de delegar a otro para su representación como poseedor, de igual importancia artículo 2512 define a la prescripción como un modo de adquirir un bien ajeno, por la acción de poseer dicho bien, sin la interferencia del dueño que no asumió sus deberes; por otra parte en el artículo 2526 se aprecia que no procede la prescripción adquisitiva, dándole el valor derecho formal del registro sobre poniéndolo al derecho material posesorio del usucapiente que tuvo acciones de dueño sobre un bien descuidado por el propietario, teniendo como plazo para la prescripción extraordinaria de 10 años como se menciona el artículo 2532 .

Por otra parte, la buena fe es mencionada en el artículo 768, como la intención de adquirir un bien, mediante los medios legítimos y sin contener vicios, exentos de todo acto fraudulento; así lo que el mencionado artículo describiría es el comportamiento subjetivo que tiene el sujeto sobre un acto de adquisición de un derecho real, ignorando actos dichos actos fraudulentos.

De lo extraído de la legislación colombiana, podemos realizar la comparativa con nuestra legislación con respecto a la posesión, vemos que en Colombia la posesión puede ser representada en nuestro país no se da esta facultad; sobre la prescripción adquisitiva solo es válida cuando recae sobre bienes no inscritos en el registro; con referencia al plazo existe similitud en los plazos que establecen ambas legislaciones. Sobre la buena fe, el código colombiano da un aspecto subjetivo en relación al comportamiento del adquirente, de igual manera se da esta característica en la legislación peruana.

### **Chile**

En la legislación chilena en el artículo 700 de su código civil (2021) se describe a la posesión como; la acción de tener un bien demostrando un carácter de dueño sin serlo, hasta que el verdadero titular lo reclame. Es por ello que la posesión se consolide tiene que manifestar como requisitos fundamentales el animus y el corpus sobre el bien que se tiene en dominio. De igual manera el artículo 2492 del mismo cuerpo normativo refiere que la prescripción es un modo de adquirir una propiedad ajena extinguiendo los derechos del anterior titular, como consecuencia de no haber ejercido dominio sobre el bien por el transcurrir del tiempo como menciona el artículo 2511 para los casos de prescripción adquisitiva extraordinaria, sumado con cumplir los requisitos del artículo 2510, no tener justo título, temporalidad, posesión sin violencia y de manera pública. En cuanto el titular registral que podría no tener en posesión el bien y venderlo a un tercero, el ordenamiento

jurídico chileno en el artículo 706 que manifiesta que la buena fe es el conocimiento de recibir el bien de quien está legitimado, y desconociendo vicios o fraudes que existiera; agregado a esto también el artículo 2498 que se contrapone a la prescripción adquisitiva de dominio considerando que contra título inscrito no procederá la prescripción extraordinaria, dándole supremacía absoluta al contenido del registro y no el valor que merecer la posesión la cual no podría ser registrada como un título .

En comparativa con nuestro ordenamiento jurídico en el que sí se puede adquirir una propiedad mediante la prescripción adquisitiva frente al tercero de buena fe registral, por medio del análisis del derecho material frente al formal, en las vías legales establecidas, lo cual también no es una solución absoluta, pero que contribuye a darle una solución al poseedor que tiene el dominio de un bien inscrito.

### **Formulación del problema**

#### **Problema General**

¿Cómo se interpreta la prevalencia del derecho usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral en Puente Piedra, 2021?

#### **Problemas Específicos**

##### **Problema específico 1**

¿Cómo el derecho material de la usucapición, favorece a la inaplicación del principio de la buena fe registral?

##### **Problema específico 2**

¿Qué criterios jurisprudenciales se aplican en las resoluciones judiciales, respecto al derecho del usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral?

#### **Objetivos**

##### **Objetivo general**

Determinar cómo se interpreta, la prevalencia del derecho de usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral en Puente Piedra, 2021.

### **Objetivos específicos**

#### **Objetivo específico 1**

Describir cómo el derecho material de la usucapición, favorece a la inaplicación del principio de la buena fe registral.

#### **Objetivo específico 2**

Identificar qué criterios jurisprudenciales se aplican en las resoluciones judiciales respecto al derecho del usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral.

### **Supuesto Jurídico**

#### **Supuesto Jurídico general**

La prevalencia del derecho usucapiente, es interpretada a través de los requisitos establecidos en la posesión continua del usucapiente material, como una forma originaria de adquirir una propiedad frente a la inexistencia de la buena fe del tercero registral, de quien adquiere un bien inmueble sin la previa verificación física del bien, invocando su derecho en base a lo que dice el registro.

#### **Supuesto Jurídico específico**

##### **Supuesto Jurídico Especifico 1**

El derecho material de la usucapición favorece a la inaplicación del principio de buena fe registral, debido a que el usucapiente mantiene un comportamiento de propietario sobre el inmueble y el tercero de buena fe, no muestra interés en la situación material del bien, al no tomar posesión, ni cumplir con los deberes que le corresponde como titular.

##### **Supuesto Jurídico Especifico 2**

Los criterios jurisprudenciales que se aplican en las resoluciones judiciales, evidencian posiciones contrarias respecto al derecho del usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral, lo que demuestra, falta de uniformidad en los criterios jurisprudenciales, teniendo como consecuencia dos posiciones: una que favorece al usucapiente por la posesión prolongada y la otra, a favor del tercero registral que ampara su derecho en el registro.

### **Justificación**

#### **Justificación Teórica**

La presente investigación, tiene como finalidad poder aportar nueva información, relevante y de suma importancia, sobre el derecho usucapiente frente al tercero de buena fe registral, obtenida mediante fuentes de bases de datos confiables y procediendo al análisis de la doctrina, revistas jurídicas, artículos científicos, jurisprudencia, teniendo como fuentes de carácter verificable la norma jurídica nacional. A la vez mediante las entrevistas realizadas a especialistas en la materia quienes aportaron su punto de vista sobre la problemática en el presente de trabajo de investigación.

#### **Justificación metodológica**

En la presente investigación, basamos la justificación metodológica por la utilización de técnicas e instrumentos confiables y válidos, que fueron necesarios para la obtención de información, mediante la recolección de datos, las cuales fueron: técnica de entrevista, encuesta, análisis jurisprudencial y documental, con los instrumentos de guía de entrevista, cuestionario, guía de análisis jurisprudencia y guía de análisis documental, los mismos que se adecuaron a la problemática planteada; de esa manera se obtuvieron buenos resultados, lo que servirá como aporte en futuras investigaciones, sobre el estudio

de la prevalencia del derecho de propiedad, para la usucapión o para el tercero de buena fe registral.

### **Justificación práctica**

La presente investigación tiene como finalidad, aportar una solución práctica al conflicto del usucapiente, frente al tercero de buena fe registral, mediante la determinación y precisión del concepto de buena fe en la adquisición de un inmueble, mediante la verificación física del inmueble al momento de la adquisición del mismo, lo cual, debería incorporarse en el artículo 2014 del Código Civil. Confiamos que servirá como fuente de información confiable para futuras investigaciones que realicen otros estudiantes o comunidades académicas en la rama del derecho, teniendo en cuenta que se ha respetado los derechos de autor y, a la vez, es de importancia jurídica porque servirá, como una guía para magistrados, en el caso que tengan que resolver o motivar conflictos en relación al tema de la investigación.

## **CAPÍTULO II. MÉTODO**

### **Tipo de investigación**

La investigación básica o pura, se desarrolla teniendo como objetivo la búsqueda de conocimientos por el conocimiento, donde el investigador tiene la elección sobre qué estudio realizara, sirviendo como base para la investigación aplicada o tecnológica. (Esteban, 2018, p. 5).

La presente investigación es de tipo básica, porque se tuvo como finalidad obtener y producir nuevos conocimientos sobre la prevalencia del derecho usucapiente frente al tercero de buena fe registral, mediante el análisis documentario de revistas jurídicas, artículos científicos, encuestas, jurisprudencias y entrevistas en relación al conflicto entre el usucapiente y el tercero de buena fe registral, buscando así dar respuesta a los objetivos planteados; a razón de ello, calificamos a nuestra investigación como un proyecto factible, que permite aportar información para nuevas investigaciones sobre el tema desarrollado.

### **Enfoque**

La presente investigación, se encuentra orientada en un enfoque de tipo cualitativo, porque la investigación hace énfasis en los datos, la riqueza interpretativa, contextualización en relación a determinada situación, el esparcimiento, narraciones y circunstancias intrínsecas. Esta metodología enfatiza la importancia del contexto, la función y el significado de los actos humanos. Este enfoque estima la importancia de la realidad, tal y como es vivida por el hombre, sus ideas, sentimientos y motivaciones; intenta identificar, analizar, interpretar y comprender la naturaleza profunda de las realidades, su estructura dinámica, aquella que da razón plena de su comportamiento y manifestaciones. (Martínez, 1998, p. 8)

El enfoque que se ha considerado para la presente investigación es de tipo cualitativo debido que se utilizara un conjunto de jurisprudencias emitidas por el Poder Judicial del Perú, con la finalidad de obtener información que nos permita analizar resoluciones, sobre la prevalencia del derecho usucapiente frente al tercero de buena fe registral, utilizando antecedentes nacionales e internacionales, interpretación normativa, respuestas obtenidas a las entrevistas y encuestas realizadas a especialistas en la materia y finalmente el análisis de la doctrina.

### **Método**

El método puede entenderse como un camino al conocimiento o un conjunto de procedimientos de investigación de las ciencias. En la investigación no existe un método único, universal e incontrovertible, (Pastrana, 2006) En la presente investigación el método que se utilizó, fue el método comparativo y el inferencial; en el primero se tomó la decisión de aplicarlo a nuestro trabajo de investigación, en la medida de analizar y comparar los criterios jurisprudenciales de la Corte Suprema al ser esta un órgano jurisdiccional extraordinario y encontrarse en un mismo nivel ya que los criterios son de jueces supremos no existiendo análisis de los criterios de jueces de primera y segunda instancia; con respecto a los entrevistados y encuestado están son personas que fueron seleccionadas por nuestra muestra cumpliendo las características que requerimos para la presente investigación y de esa manera realizar una comparación de criterios personales y conocimientos que tengan estos especialista en la materia.

Ahora bien, con respecto al método inferencial también fui utilizado ya que se analizó las sentencias del Tribunal Constitucional en esa medida no solo nos centramos en pronunciamiento de la Corte Suprema sino también en criterios de los máximos

intérpretes de la Constitución Política del Perú quienes se encuentran en otro nivel al de la Corte Suprema del Perú.

### **Diseño**

La investigación no experimental, es aquella que se realiza sin manipular en forma deliberada ninguna variable. El investigador no sustituye intencionalmente las variables independientes. Se observan los hechos tal y como se presentan en su contexto real y en un tiempo determinado o no, para luego analizarlos. Por lo tanto, en este diseño no se construye una situación específica, si no que se observa las que existen. (Palella S. y Martins, 2010, p. 87)

La presente investigación es de tipo no experimental, debido a que no se manipulan variables, predomina el registro documental, de los cuales se extraen conceptos, definiciones, criterios y juicios para la validación correspondiente. A través de la investigación, se pretende analizar la falta de uniformidad de criterios judiciales en las jurisprudencias emitidas por el Poder Judicial del Perú, específicamente la Corte Suprema y el Tribunal Constitucional, en el ámbito de la prescripción adquisitiva de dominio, en referencia a la prevalencia del derecho usucapiente sobre el tercero adquirente que alega buena fe registral.

Es de corte Transversal descriptivo, porque se conduce en un periodo de tiempo determinado además se observa diferentes variables. Los diseños de investigación transeccional o transversal recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único. Su propósito es describir variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado. Es como tomar una fotografía de algo que sucede. (Sampieri, 2010, p.152). Un diseño transeccional descriptivo recolecta datos en un momento único, en un tiempo único. Tiene como propósito el describir variables y analizar su incidencia e interrelación

en un momento determinado, buscando indagar la incidencia de las modalidades o niveles de una o más variables en una población. (Hernandez, 2010, p.152). Esta investigación es de corte transeccional, debido que las variables utilizadas provienen de una situación de incertidumbre jurídica, como es la que atraviesa la población de la cual se extrae la muestra para el planteamiento de la realidad problemática, acerca de la prevalencia del derecho usucapiente frente al tercero registral de buena fe.

### **Nivel**

La investigación descriptiva, es toda aquella que se orientan a recolectar información relacionada con el estado real de las personas, objetos, situaciones o fenómenos, tal cual como se presentaron el momento de su recolección. Asimismo, se describe lo que se mide sin realizar inferencias. (Chavez, 2000, p.135). Por otra parte, la investigación descriptiva como el registro, análisis e interpretación de la naturaleza actual y la composición o procesos de los fenómenos. El enfoque se hace sobre conclusiones dominantes o sobre cómo una persona, grupo o cosa se conduce o funciona en el presente. (Tamayo, 1994, p.32). Por lo tanto, la presente investigación es de nivel descriptiva, porque se buscó y recolectó información de forma directa, mediante la observación de los diversos puntos de vista de los juristas, sobre todo lo relacionado a este trabajo de investigación.

### **Población y muestra (Materiales, instrumentos y métodos)**

#### **Población**

La población, es el conjunto de personas u objetos, que se desea conocer algo en una investigación. El universo o población puede estar constituido por personas, animales, registros, los nacimientos, las muestras de laboratorio, los accidentes viales entre otros (Pineda, 1994, p.108)

En primer lugar, la población está compuesta por resoluciones emitidas por el Poder Judicial del Perú, extraídas de <https://www.campuscede.edu.pe/jurisprudencia/>, expedidas entre el año 2008 hasta el año 2018; las cuales fueron consultadas arrojando un total de 87 resoluciones.

En segundo lugar, nuestra población también está conformada por abogados especialistas en la materia, inscritos en el Colegio de abogados de Lima (<https://www.cal.org.pe/v1/>); y habiendo consultado el padrón de agremiados del CAL, actualizado al 2019, se tiene la cantidad de 67877 abogados adscritos al colegio de Abogados de Lima.

Como tercer lugar nuestra población está conformada por pobladores del Centro Poblado Zapallal, situado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima que se extrajeron de <https://www.gob.pe/institucion/cofopri/normas-legales/1945992-072-2021-cofopri-de>; donde señala la existencia de 100 posesionarios informales, en este centro poblado.

### **Muestra**

La Muestra, es un subconjunto o parte del universo o población, en que se llevará a cabo la investigación, siguiendo procedimientos para la obtención de la cantidad de componentes de la muestra, como son las fórmulas, lógica; la muestra es una parte representativa de la población (López, 2004, p. 69).

### **Muestra documental**

En nuestra investigación tenemos como muestra, registros documentales compuestos por: 08 jurisprudencias de prescripción adquisitiva de dominio, mejor derecho de propiedad y 01 sentencia del Tribunal Constitucional sobre tercero registral, obtenidas de la fuente digital página web Cede, teniendo un total de 09 documentos; las cuales

fueron seleccionadas teniendo en cuenta ciertas características como: ser emitidas por la Poder Judicial y del Tribunal Constitucional; que tenga fundamentación jurídica de la categoría de poseedor usucapiente y tercer adquirente de buena fe registral y que sean expedido entre los años 2008 hasta 2018; se justifica la presente muestra en la medida de que se analizaron los criterios jurisprudenciales de cada órgano jurisdiccional y del máximo intérprete de la Constitución Política del Perú, buscando demostrar porque el usucapiente debe prevalecer en base a una posesión continua, pacífica y publica por más de 10 años en la propiedad; a raíz de que el tercero adquirente que alega buena fe no ha realizado la verificación física del bien; demostrándose que tenía conocimiento de la posesión del usucapiente; buscando perjudicarlo.

*Tabla 1*

Muestra de resoluciones

N° de expediente	Año	Tema	Fuente
Cas.20338-Del Santa	2017	Prescripción adquisitiva.	<a href="https://www.campuscede.edu.pe/jurisprudencia/">https://www.campuscede.edu.pe/jurisprudencia/</a>
Cas,367-Ica	2018	Prescripción adquisitiva.	<a href="https://www.campuscede.edu.pe/jurisprudencia/">https://www.campuscede.edu.pe/jurisprudencia/</a>
Cas.3667-La Libertad	2010	Mejor derecho de propiedad	<a href="https://es.scribd.com/document/242847513/Valor-superior-de-posesion-pdf">https://es.scribd.com/document/242847513/Valor-superior-de-posesion-pdf</a>
Cas.3366-La Libertad	2017	Prescripción adquisitiva.	<a href="https://www.campuscede.edu.pe/jurisprudencia/">https://www.campuscede.edu.pe/jurisprudencia/</a>
Cas.3815-Lima Norte	2017	Prescripción adquisitiva.	<a href="https://www.campuscede.edu.pe/jurisprudencia/">https://www.campuscede.edu.pe/jurisprudencia/</a>
Cas.3515-La Libertad	2017	Prescripción adquisitiva.	<a href="https://www.campuscede.edu.pe/jurisprudencia/">https://www.campuscede.edu.pe/jurisprudencia/</a>

Cas.2528- Lima Norte	2017	Prescripción adquisitiva.	<a href="https://www.campuscede.edu.pe/jurisprudencia/">https://www.campuscede.edu.pe/jurisprudencia/</a>
Cas.387- Cajamarca	2013	Mejor derecho de propiedad	<a href="https://lpderecho.pe/tercero-registral-de-buena-fe-debe-verificar-la-posesion-del-inmueble-casacion-3187-2013-cajamarca/">https://lpderecho.pe/tercero-registral-de-buena-fe-debe-verificar-la-posesion-del-inmueble-casacion-3187-2013-cajamarca/</a>
Sentencia 207/TC	2020	Tercero Registral	<a href="https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/00018-2015-AI">https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/00018-2015-AI</a> .

Fuente: Jurisprudencias nacionales

La tabla está conformada por el análisis de las 8 jurisprudencias y una sentencia del Tribunal Constitucional, que fueron seleccionadas por la vinculación a las dos variables de investigación, como son la prescripción adquisitiva y el tercero registral de buena fe.

### **Muestra de operadores del derecho**

En nuestra investigación tenemos como muestra, la cantidad de 06 operadores jurídicos, los cuales fueron seleccionadas teniendo en cuenta las siguientes características: abogados colegiados con registro C.A.L; que ejerzan cualquier cargo público o privado vinculado al dominio y el ejercicio en el ámbito del derecho civil, además que tengan amplio conocimiento sobre las variables que conforman la problemática planteada. Se justifica, en la medida de que muchos de los entrevistados son abogados que interponen demandas o las contestan, sobre temas de desalojo por ocupante precario y reivindicación, teniendo que fundamentar porque del demandado, quien es el poseedor precario tiene que quedarse con la posesión; asimismo, dentro de los entrevistados tenemos a magistrados quienes nos manifiestan sus criterios jurisprudenciales al resolver estos conflictos de derecho.

Tabla 2

Muestra de abogados entrevistados

Nombres y apellidos	Profesión	Cargo actual	Experiencia
Antoli Amado Casamayor Méndez	Abogado	Gerente Legal Del Estudio Jurídico Legis Juris Sac	Derecho Civil Y Responsabilidad Civil Extracontractual
Kharla Francheska Valdivieso Arteaga	Abogado	Abogada programa nacional AURORA - MIMP	Brindar asesoría legal en temas de violencia familiar
Luis Isaías Maguiño Afocx	Abogado	Sub Jefe del Departamento Civiles y Conciliaciones En Procuraduría Publica FAP	Procesos Civiles y Conciliaciones Extrajudiciales
Fernando Fabricio Urbina Linares	Abogado	Gerente estudio Jurídico Urbina abogados	Procesos Civiles
Américo Velarde Laupa	Abogado	Jefe del departamento de asuntos civiles de la procuraduría FAP	Procesos Civiles
Pedro Wilder Torres Paulet	Abogado	Gerente del Estudio jurídico Torres y asociados.	Procesos Civiles y Laborales.

Fuente: Elaboración propia

En la tabla 2, se aprecia la muestra de cinco abogados especialistas en la materia, quienes fueron elegidos con la finalidad de obtener información y opiniones en relación a la problemática planteada.

### Muestra de pobladores

En tercer lugar, tenemos la encuesta realizada a 10 pobladores del Centro Poblado Zapallal, situado en el distrito de Puente Piedra, como criterio para la selección se consideró a pobladores, cuya posesión sea superior a diez años y que no tengan título de propiedad inscrito a sus nombres en los registros públicos, con la finalidad de obtener datos que constaten la realidad problemática planteada en la presente investigación, ya que en algunos casos se ha iniciado proceso de reivindicación y /o desalojo en su contra.

*Tabla 3*

*Muestra de pobladores*

Nombres y apellidos	Años de posesión	Modo de adquisición
Carmen Almenara Ludeña	Más de 15 años	Traspaso
Silvia Paulina Gutiérrez Castellón	Más de 15 años	Traspaso
Susan Maritza Morales Gonzales	Más de 15 años	Casa de sus padres
Misael De la cruz Solórzano	Más de 10 años	Traspaso
Margarita Sacha Lacta	Más de 15 años	Traspaso
Cristóbal Felipe Tafur Velasco	Más de 10 años	Traspaso
Gregoria Rivero Serrano	Más de 10 años	Traspaso
Leonidas Hermelinda Huarac Calixto	Más de 10 años	Compra
Lourdes Leonidas Pechoza Ortega	Más de 15 años	Compra
Orfelinda Maritza Espinal Corrilloclla	Más de 15 años	Compra

Fuente: Elaboración propia

En la tabla 3, se aprecia la muestra de 10 pobladores encuestados entre varones y mujeres con más de 10 años de posesión, quienes fueron elegidos con la finalidad de obtener información en relación a la problemática planteada.

## **Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos**

### **Técnicas**

Para. (Ander-Egg, 1995 , p. 42), el concepto de técnicas, en el ámbito de la investigación científica, hace referencia a los procedimientos y medios que hacen operativos los métodos siendo así que en la presente investigación con la finalidad de llegar a sus objetivos se utilizaron tres tipos de técnicas. La técnica o investigación documental es la obtención de la información que se extrae exclusivamente de los documentos obtenidos, del cual servirán de ayuda al análisis del fenómeno de estudio. (Luvezute, 2015)

Con relación a la técnica de la entrevista, ello se define como el encuentro entre investigador e informante, que tiene la finalidad de obtener la mayor cantidad de información, en base a la perspectiva de la persona entrevistada. (Meneses, 2011, p.34) Para ello, se optó por aplicar la técnica de entrevista en la presente investigación, entendiéndose que es de enfoque cualitativo según el tipo de investigación. Para la presente investigación se procedió con entrevistas realizadas, vía electrónica (correo o zoom) a los abogados especialistas, con el fin de recopilar opiniones y criterios de abogados expertos en la materia, que aporten con el cumplimiento de nuestros objetivos de investigación.

Por último, se utilizó, la técnica de la encuesta como un procedimiento de investigación que permite la obtención y elaboración de datos de una forma rápida y eficiente. (Anguita, 2003). Por lo que se procedió a realizar encuestas presenciales a un grupo de pobladores que ostentan posesión del inmueble materia de conflicto, en el Centro Poblado Zapallal, ubicado en el distrito de Puente Piedra, con la finalidad de que

la recolección de los datos obtenidos nos permitan contrastar las variables de la presente investigación.

### **Instrumentos de recolección de datos**

Se considera que los instrumentos de investigación son herramientas que permiten la obtención de evidencia, y cuando ésta provista con términos de unidades de medida se cataloga como instrumento científico” (Gamero, y otros, 2016, p.16). Asimismo, este instrumento deberá tener una calidad óptima, asegurar la obtención de evidencias válidas y confiables (Zúñiga, 2014, p.52). Entre los instrumentos de recolección utilizados en la presente investigación tenemos:

**Guía de análisis documental:** o (bitácora de documentos) La guía de análisis documental es un instrumento que consiste en la selección de documentos obteniendo datos relevantes con el fin de transformarlos en un solo documento secundario en base los originales. (Castillo, 2005). Como parte de la presente investigación se elaboró una guía de análisis documental para la cual se procedió con la recolección de artículos científicos y jurisprudencias emitidas por el Poder Judicial y el Tribunal Constitucional, habiendo pasado por criterios de validez y confidencialidad, puesto que fueron resultados de un proceso judicial que cumplió con todos los requisitos de un saneamiento procesal hasta las expediciones de las sentencias siguiendo al pie de la letra nuestro código procesal civil. Son referencia a las variables que conforman la investigación, por último, se obtuvo una conclusión.

Al respecto, debemos señalar que para el presente instrumento se ha llevado a cabo el criterio de validez y confiabilidad desde el debate, la promulgación, publicación y vigencia de la ley.

**Guía de entrevista:** La guía de entrevista es una herramienta que contiene los temas relacionados a la investigación, desarrollados en una estructuración de preguntas importantes para la obtención de información, con la finalidad que la entrevista se desarrolle de una manera más fluida. (Merlinsky, 2006). Se elaboró una guía de entrevista, mediante un formato que buscan responden a los objetivos planteados, posterior a ello, se procedió con la entrevista a los abogados especialistas, con el fin de conocer sus posturas sobre el tema desarrollado en la presente investigación, finalmente se analizó las posturas de cada abogado, con la finalidad de arribar a una conclusión. Para demostrar el criterio de validez y confiabilidad los entrevistados han dejado constancia a través del formato de consentimiento informado plasmando su firma digital.

**Cuestionario:** Es el instrumento que tiene por finalidad recolectar los datos realizados, mediante el planteamiento de preguntas a la población de estudio. (Meneses, 2011, p. 9). Con la finalidad de obtener información sobre la problemática de la presente investigación, se elaboró un cuestionario con preguntas que permitan demostrar la problemática de una manera fidedigna, se realizaron preguntas a los pobladores del Centro Poblado Zapallal, ubicado en el distrito de Puente Piedra. Con los resultados obtenidos, se logra reafirmar la realidad problemática planteada de manera formal dentro del contexto de la investigación. Asimismo, demostrando los criterios de criterio de validez y confiabilidad los encuestados dejaron registro de sus datos personales en el cuestionario.

### **Procedimientos de recolección de datos**

Para la elaboración de la presente investigación, se utilizaron tres procedimientos de recolección de datos, los cuales detallaremos a continuación:

En primer lugar, tenemos el procedimiento para la recolección de documentos, el cual corresponde la técnica documental, iniciamos este procedimiento con la búsqueda en la página web Cede, en la sección jurisprudencia se encontró un archivo conteniendo 50 casaciones emitidas por el Poder Judicial, en el intervalo de tiempo desde el 2008 al 2018, sobre la prescripción adquisitiva de dominio y el tercero de buena fe, obteniendo como resultado 8 casaciones, adicionalmente se ingresó al portal del Tribunal Constitucional en el que se halló 01 sentencia referida al tema de la prescripción adquisitiva, obteniendo en total de 09 jurisprudencias, las cuales aportaron a la investigación..

El segundo procedimiento de recolección de datos fue la entrevista, para su desarrollo se elaboró una guía de entrevista, la cual contiene tres preguntas por cada objetivo, posteriormente se envió invitaciones para las entrevistas vía correo electrónico, una vez aceptada esta invitación, se procedió a enviar la guía de entrevista y el formato de consentimiento a los abogados participantes, para lo cual se estableció un plazo de 07 días para entrega de las entrevistas.

Finalmente, para la recolección de los datos de la encuesta, se procedió con la elaboración de un cuestionario que contiene 08 preguntas referentes al tiempo de posesión, modo de adquisición y sobre el tercero de buena fe registral, los cuales se entregaron de manera presencial a los poseedores participantes, siendo informados del tema, otorgando su consentimiento, a través del registro de sus datos personales con la respectiva firma para luego proceder con el desarrollo del cuestionario tuvo una duración aproximada de 15 minutos por cada encuesta.

Por tanto, enfatizar que todos estos procedimientos detallados anteriormente tienen como finalidad la recolección de información para desarrollar el objetivo general y los dos objetivos específicos de la investigación.

### **Análisis de los datos**

El análisis de datos, es la fase que sigue al trabajo de campo y que precede a la elaboración del informe de investigación, aunque en investigación interpretativa esto no es así literalmente, puesto que en ocasiones junto a las notas de campo y las descripciones suelen aparecer juicios, opiniones, sospechas, dudas, reflexiones e interpretaciones del investigador que alteran este proceso de forma que la interpretación se mezcla con el análisis y la recogida, sin un criterio claro de demarcación entre una y otra fase. (Rodríguez S, citando a García, Gil y Rodríguez 2003, p. 7). Por otra parte, se define que el análisis de datos cualitativo, es el proceso mediante el cual se organiza y manipula la información recogida por los investigadores para establecer relaciones, interpretar, extraer significados, investigación y conclusiones. (Freixas. citando a Spradley, 1980, p. 3). Siendo así, que en esta investigación se aplicó el análisis comparativo e inferencial, en base a la jurisprudencia obtenida de diversas fuentes, permitiéndonos responder los objetivos mediante el análisis e interpretación de forma concisa y precisa.

### **Análisis documental**

Fundamentamos nuestra investigación en el análisis comparativo e inferencial de pronunciamientos emitidos por Cortes Supremas y sentencia del Tribunal Constitucional, sobre prescripción adquisitiva de dominio y el tercero de buena fe registral. Por lo antes expuesto presentamos las siguientes evidencias tomadas de la lectura de las resoluciones que respondieron a los objetivos de la investigación.

En el análisis documental aplicado a la presente investigación se analizaron documentos virtuales, que a continuación detallaremos por cada objetivo.

Aportando a nuestro objetivo general se encontró la casación 20338-2017 Del Santa, apoyando este criterio la casación 3815-2017, Lima Norte las cuales fundamentan la importancia del plazo posesorio establecido por ley. De la misma forma la casación 367-2018 Ica aporta alcances sobre ciertas características de la posesión. A su vez en la casación 3515-2017, La Libertad, el material encontrado nos apoya con ampliando información sobre la posesión, sumando a ello la casación 3815-2017, Lima Norte, la observación de la conducta del poseedor usucapiente.

En cuanto al objetivo específico 1, se encontró la casación 3187-2013, Cajamarca esta jurisprudencia apoya a nuestro objetivo en la medida de señalar que el adquirente de un inmueble deberá de realizar la verificación física del bien previo a la compra del bien, además menciona que la posesión otorga el mejor derecho de propiedad. Por otro lado, en la Casación 3667-2010- La Libertad apoya a nuestro objetivo que el tercer adquirente al tener conocimiento del estado de posesión del inmueble a adquirir pierde la protección del artículo 2014. Por último la Sentencia 207-2020/TC declara la protección jurídica del tercero registral.

Para el objetivo específico 2, en la Casación 3815-2017, Lima Norte apoya al objetivo con fundamentos de la resolución que describen las características de la posesión que contribuyen en el proceso de la prescripción. Por su parte la Casación. 3515-2017, aplica en sus criterios de resolución la inactividad del propietario. Finalmente, en la casación 2528-2017, Lima Norte en su criterio resolutivo considera que la prescripción tiene un carácter declarativo.

### **Análisis de las entrevistas**

Se procedió a realizar un análisis de las entrevistas practicadas a los 06 especialistas en la materia entre abogados y jueces expertos en derecho civil; quienes respondieron a las 09 preguntas de investigación; teniendo en consideración que las tres primeras preguntas responden al objetivo general, las próximas tres responden al objetivo específico 1 y las últimas 3 responden al objetivo específico 2; con los resultados obtenidos se procedió a separar por tres niveles para realizar el análisis correspondiente y de esa manera poder plasmarlo en el capítulo de resultados en formato prosa.

### **Análisis de encuesta**

Con la finalidad de arribar al objetivo general, se realizó encuestas a un grupo de pobladores del Centro Poblado Zapallal del distrito de Puente Piedra, quienes se encuentran en condición de incertidumbre jurídica frente a un tercero de buena fe registral que está solicitando la reivindicación y desalojo del bien inmueble, siendo así de los resultados obtenidos de esta encuesta se analizaron la información brindada por los pobladores como el tiempo, tipo y forma de la posesión; así también los medios probatorios sobre la posesión que ostentan; el comportamiento del poseedor como propietario. Finalmente, a través del análisis respectivo lo cual se plasmó en el capítulo de resultados confirmaremos de una manera más concreta y formal lo detallado, así como brindar nuestras posturas en el capítulo de discusiones.

### **Aspectos éticos**

Los aspectos que se aplican a la ciencia en general, se aplican de igual forma a la investigación cualitativa, siendo que, dentro de su proceso indagador reconoce la subjetividad de los individuos, lo cual implica identidades de juicio, prejuicios, ideologías y demás elementos de la cultura que impregnan el problema, el método, objeto e instrumentos, que conforman la selección de mecanismos y recursos utilizados para la realización de la presentación, y divulgación de las interpretaciones y resultados del estudio.

(Domínguez, 2013). A la vez, es necesario poner especial cuidado en los aspectos éticos de la investigación, teniendo como base el consentimiento informado, la protección de la confidencialidad, el impacto emocional que recae sobre el entrevistado (Carretero, 2017).

En primer lugar, debemos señalar que se tuvo en consideración el consentimiento informado por parte de los entrevistados ya que estos fueron informados que nuestra investigación solo tiene fines educativos; brindándoles un plazo prudente de cinco días calendario para que puedan responder la guía de entrevista; las cuales fueron enviadas por correo electrónico; además de adjuntar también una acta de autorización donde los entrevistados consentían su apoyo para con nuestra investigación; procediendo los entrevistados a firmarlo digitalmente, guías que serán anexadas en esta investigación.

En segundo lugar, las encuestas que se practicaron a los pobladores del Centro Poblado Zapallal cuentan con su cuestionario respectivo anexado a la presente tesis; donde plasmaron sus datos personales y dichas preguntas fueron realizadas de acuerdo a nuestros objetivos de investigación, logrando resultados concretos y fidedignos que fueron plasmados en el capítulo de resultados mediante gráficos circulares.

En tercer lugar; nuestro trabajo ha cumplido con citar las aportaciones de cada autor, de conformidad con las normas del manual APA de la séptima edición; referenciando además todos los trabajos que se obtuvieron de fuentes confiables.

En cuarto lugar; se tuvo en consideración el sistema anti plagio que paso por el control de la Universidad Privada del Norte, herramienta que permite verificar el grado de confiabilidad de dos o más trabajos; no habiendo pasado el límite permitido y encontrándose nuestro trabajo de investigación dentro de los estándares que se encuentran consignados en las normas Académicas de nuestra Universidad; ya que nos exige un alto grado de validez y coherencia; la misma que se encuentra dentro de la línea de

investigación de la facultad de Derecho, así como también se tuvo en consideración el reglamento de grados y títulos de la Universidad Privada del Norte como el formato de la Tesis contando con un índice de orden por cada capítulo de investigación.

En quinto lugar; se consideró la Ley Universitaria y sus modificatorias, así como el reglamento de registro nacional de grados y títulos y su modificatoria por el Consejo Directivo N. ° 010-2017-SUNEDU/CD de la Superintendencia Nacional de Educación Superior Universitaria, con la finalidad de que nuestro trabajo de investigación pueda ser registrado sin ninguna limitación por parte de SUNEDU. Finalmente se tuvo en consideración las Normas de la Real Academia Española, que exige el respeto a la gramática y ortografía castellana.

### CAPÍTULO III. RESULTADOS

Esta sección del trabajo de investigación, nos permite describir los resultados de la información obtenida, con la aplicación de los instrumentos de recolección. Estos resultados se sustentaron en las respuestas de las muestras derivadas de los objetivos generales y específicos. Siendo los resultados los datos más relevantes de una investigación cualitativa, porque a través de ellos se llega al punto de la investigación científica, teniendo que sustentar, explicar, argumentar e interpretar los resultados, asimismo las muestras de las preguntas se formularon con dominio y conocimiento del tema. Una vez que se ha realizada la recopilación y registro de datos, estos fueron sometidos a un proceso de análisis que permitieron precisar las causas que dirigieron a emprender el estudio y ponderar las posibles alternativas de acción para su efectiva atención.

“El propósito del análisis es establecer los fundamentos para desarrollar opciones de solución al factor que se estudia, con el fin de introducir las medidas de mejoramiento en las mejores condiciones posibles”. (Enrique, 2014, p. 48)

#### **Del Análisis Documental**

El resultado de la recolección de muestras documentales tenemos: 08 Casaciones de Jurisprudencia del Poder Judicial y una sentencia emitida por el TC.

#### **Objetivo General**

Esta investigación tiene como objetivo general, **determinar cómo se interpreta, la prevalencia del derecho de usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral en Puente Piedra, 2021.**

De las Casaciones de Jurisprudencia del Poder Judicial, se obtuvo el siguiente resultado:

**Casación 20338-2017 Del Santa, expedida Sala De Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**

El veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, ha establecido en su tercer considerando: *“Así, resulta pertinente relevar que el artículo 950 del Código Civil en su primer párrafo regula la prescripción adquisitiva larga, la cual para su calificación requiere que la posesión que se ejerce sea continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Del texto de la norma se infiere que se debe poseer como propietario, y que todos los requisitos señalados deben concurrir copulativamente en el lapso del tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirirla propiedad.”*

(Cede)

**La Casación N.º 367-2018 Ica emitida por Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**

El trece de noviembre de dos mil dieciocho, señala en su quinto considerando: *“En suma, la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve, además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas.”*

**Casación. 3515-2017, La Libertad emitida por Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**

El veinticuatro de mayo del dos mil dieciocho fundamenta en los considerandos:

Décimo primero: *“Ahora bien, se suele denominar en un sentido amplio “Prescripción”, a aquellos fenómenos que parecen consistir en una modificación que experimenta determinada situación jurídica con el transcurso del tiempo. En ese contexto la prescripción no puede ser acogida de oficio por el juez, sino que debe ser alega por quien se encuentre interesado de valerse de ella.”*

Décimo segundo: *“Lo dicho nos permite demarcar la idea de prescripción a partir de dos perspectivas: (i) Desde el punto de vista estructural o extintiva, ésta constituye un límite del derecho subjetivo (poder reconocido al sujeto). Todo derecho debe ser ejercitado dentro de un periodo de plazo razonable puesto que es antisocial y contrario a fin o función para el que ha sido concedido el ejercicio retrasado o la inercia; y, (ii) Desde el punto de vista funcional, la prescripción es una facultad del interesado para repeler el ejercicio intempestivo, perspectiva que permite apreciar claramente que en la prescripción se protege, un interés particular muy concreto, esto es el interés de la persona de no verse expuesta a reclamaciones antiguas de las cuales ha perdido la memoria, pues el silencio ha creado una objetiva y razonable confianza de que el derecho o la facultad no sería ya ejercitados”.*

**Casación. 3366-2016, LA LIBERTAD Lima, expedida por Sala Civil  
Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**

El cinco de abril de dos mil dieciocho señala en el considerando:

Decimo: *“(…) Si ello pudiera conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró; y, no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida. (iv) Como propietario. Puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien, materia de usucapición. Es decir, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es. Bien porque tiene la intención*

*de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos y algunos otros derechos que aun ni siendo reales, permiten su uso.”*

**En la Casación 3815-2017, Lima Norte, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**

El veintiuno de junio del dos mil dieciocho señala en el considerando octavo “*En ese sentido, es necesario precisar que la prescripción adquisitiva de dominio viene a ser: “Una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es algo más que un mero medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión”.*

Tabla 4

Resultados análisis documental (Objetivo general)

N°	Expediente	Instancia	Materia	Resultado
1	Casación 20338-2017 Del Santa	Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Esta casación interpreta la prevalecía del derecho de usucapiente en razón a la posesión en calidad de propietario en el tiempo establecido por ley.
2	Casación 367-2018 Ica	Sala Civil Permanente	Prescripción Adquisitiva de Dominio	La sala interpreta la prevalecía del derecho de usucapiente mediante la posesión continua pacífica y publica dentro del tiempo establecido en la norma.
3	Casación 3515-2017 La Libertad	Sala Civil Permanente	Prescripción Adquisitiva de Dominio	La interpretación de la prevalencia del derecho del usucapiente se produce por la inactividad del sujeto de derecho (propietario) frente al interés que protege la prescripción.

4	Casación 3366-2016 La Libertad	Sala Civil Permanente	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Interpreta la prevalencia del derecho del usucapiente en los elementos constitutivos de la prescripción adquisitiva de dominio: la posesión continua, pacífica y pública. A lo que se suma la conducta del poseedor en concepto de dueño.
5	Casación 3815- 2017, Lima Norte	Sala Civil Permanente	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Interpreta la prevalencia del derecho del usucapiente en la posesión por el lapso de tiempo establecido por ley

Fuente: Jurisprudencia nacional

En la presente tabla se puede apreciar los hallazgos de las casaciones y la sentencia del Tribunal Constitucional, que responden al objetivo general, habiéndola dividido por número, expediente, instancia, materia y resultado.

### Objetivo específico 1

#### **Describir cómo el derecho material de la usucapición, favorece a la inaplicación del principio de la buena fe registral.**

De las Casaciones de Jurisprudencia del Poder Judicial, y de la sentencia del TC, se obtuvo el siguiente resultado

#### **Casación 3187-2013 Cajamarca Sala Civil Transitoria**

El veintidós de octubre de dos mil catorce, señala en el considerando:

*Décimo: “(...) esta última con un mínimo de diligencia hubiera podido constatar que el bien que pretendía adquirir estaba siendo poseído por terceros con título de propietarios. Por lo tanto, los principios registrales invocados, así como el derecho de propiedad del artículo 923 del Código Civil, alegado por la recurrente respecto del predio sub materia queda desvirtuado, tanto más, si se tiene en cuenta que debido a la importancia que supone la compraventa de un bien inmueble y estando a los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios, la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y*

*principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo, pues en aplicación de lo dispuesto en el artículo 912 del Código Civil al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario.”*

#### **Casación 3667-2010La Libertad Sala Civil Permanente.**

El veintiuno de junio del dos mil once, expone en el considerando *Quinto*: “(...) es de advertirse que conforme a las conclusiones arribadas por las instancias de mérito, ha quedado acreditado en autos que la demandante no puede alegar que le asiste la buena fe en la transferencia, toda vez que a la fecha de su adquisición conocía de la existencia, en el inmueble sublitis, de poseedores continuos, pacíficos y públicos, pues se encuentra inscrito en la Ficha Registral número cero cuatro cero cero cinco siete seis uno el contenido de la Escritura Pública de Compraventa del dos de noviembre de dos mil seis, en donde se deja constancia de la existencia de terceros poseedores del inmueble ubicado en la Avenida Prolongación Unión número mil setecientos doce, Distrito y Provincia de Trujillo, razón por la cual a la demandante no le asiste la presunción de la buena fe registral.”

#### **Sentencia 207-2020/TC**

El cinco de marzo del dos mil veinte, declara en los fundamentos:

“28. Así, en dicha sentencia, este Colegiado reconoció que la inscripción registral del derecho de propiedad dota de seguridad jurídica al ejercicio de ese derecho (fundamento 4). Es así que lo que aparece en los registros públicos se presume como cierto.

29. De esta forma, se busca brindar garantías a ambas partes: al propietario original, quien debería mantener la titularidad ante el registro, salvo posteriores

*transferencias que realice sobre su propiedad; y al tercero que de buena fe confía en el registro para adquirir bienes”.*

Tabla 5

*Resultados análisis documental (Objetivo específico 1)*

Nº	Expediente	Instancia	Materia	Resultado
1	Casación 3187-2013 Cajamarca	Sala Civil Permanente	Mejor derecho de propiedad	En esta casación encontramos que la sala da importancia a la verificación física del bien inmueble previa a la adquisición, con la finalidad de demostrar la buena fe por parte del tercero registral
2	Casación Nº 3667-2010- La Libertad	Sala Civil Permanente	Mejor derecho de propiedad	En la presente casación se manifiesta la inaplicación de la buena fe registral por el motivo del conocimiento del tercero; sobre la posesión que tiene el usucapiente.
3	Sentencia 207- 2020/TC	Tribunal Constitucional	Tercero Registral	El TC declara que todo aquello que está registrado brinda seguridad jurídica al propietario.

Fuente: Jurisprudencia nacional

En la presente tabla se puede apreciar los hallazgos de las casaciones y la sentencia del Tribunal Constitucional, que responden al objetivo específico 1, habiéndola dividido por número, expediente, instancia, materia y resultado.

## **Objetivo Especifico 2**

**Identificar qué criterios jurisprudenciales se aplican en las resoluciones judiciales respecto al derecho del usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral.**

De las Casaciones de Jurisprudencia del Poder Judicial se obtuvo el siguiente resultado

**En la casación 3815-2017, Lima Norte, Sala Civil Permanente de la Corte**

**Suprema de Justicia de la República**

El veintiuno de junio del dos mil dieciocho señala en los considerandos:

Decimo: “(...) *la posesión tiene que ser a título de propietario, debe poseerse el bien con animus domini; en otras palabras, haber poseído como propietario, cumpliendo las obligaciones y ejerciendo los derechos inherentes que de tal estado se deriva.*”

Décimo cuarto: “(...) *En tal sentido, el demandante ha acreditado cumplir con el plazo de 10 años de posesión que señala la Ley, así como el haberse comportado en calidad de propietario, por lo que el análisis de la sala de mérito., no ha cumplido con valorar de manera conjunta los medios probatorios antes mencionados, lo que ha provocado se emita una sentencia, que vulnera el derecho del actor a la propiedad, la misma que está cautelada en el artículo 70° de la Constitución Política del Estado.*”

**Casación. 3515-2017, La Libertad emitida por Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**

El veinticuatro de mayo del dos mil dieciocho fundamenta en los considerandos:

Décimo tercero: “*En cuanto a la usucapión, la prolongación de un estado de hecho durante cierto tiempo no produce directamente la extinción de un derecho, sino que la misma trae como consecuencia la anulación de otro con el cual está en colisión. El tiempo sirve de medida de la duración de un hecho creador de derechos que al nacer suplantán a otros anteriores.*”

Décimo cuarto: “*Si bien existe elementos comunes entre la prescripción adquisitiva y extintiva, como el tiempo, la importancia de la diferencia entre presentes y ausentes, interrupción y suspensión, no es menos cierto que también hay diferencia entre las mismas: (i) en principio la usucapión exige, la posesión efectiva y a título de dueño de*

*un tercero o sea del usucapiente, en tanto que la prescripción extintiva se dunda y se consuma en la sola inercia del titular; (...) (iv) la prescripción extintiva extingue, por el transcurso de un plazo que en principio es de diez años, por el contrario la usucapición hace adquirir derechos y no se refiere sino a los derechos reales. Aspecto que se encuentra previsto por el Artículo 2001° numeral 1) del Código Civil”.*

**Casación 2528-2017, Lima Norte Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República**

El veintiuno de setiembre de dos mil dieciocho, señala en los considerandos:

Octavo: *“La prescripción adquisitiva es evidentemente declarativa, en tanto busca el reconocimiento de un derecho a partir de una situación de hecho determinada o un pronunciamiento de contenido probatorio que adquirirá certidumbre mediante la sentencia o resolución, de tal forma que el contenido abstracto de la ley se convierte en una decisión concreta, estableciendo una relación de derecho entre las partes, de modo que no se puede llegar a una decisión jurisdiccional por la que se considere que el posesionario se ha convertido en propietario del bien, por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva sin que reciba un título que lo considere como tal conforme al trámite judicial, notarial o registral correspondiente.”*

*Tabla 6*

Resultados análisis documental (Objetivo Especifico 2)

N°	Expediente	Instancia	Materia	Resultado
1	Casación 3815 –2017 Lima Norte	Sala Civil Permanente	Prescripción Adquisitiva de Dominio	El criterio jurisprudencial que se aplica la Sala respecto al derecho del usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral se fundamenta en la posesión pacífica, pública valorando la importancia de los medios probatorios respecto a estas.

2	Casación 3515-2017 La Libertad	Sala Civil Permanente	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Interpreta la prevalencia del derecho del usucapiente a través del estado prolongado de la usucapición la cual origina un nuevo derecho para quien la ejerce por un tiempo prolongado
3	Casación 2528-2017, Lima Norte	Sala Civil Transitoria	Prescripción Adquisitiva de Dominio	El criterio jurisprudencial que se aplica la Sala respecto al derecho del usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral se fundamenta en el carácter declarativo de la prescripción adquisitiva, originado a partir de un hecho o suceso mediante el cual el poseedor invoca el derecho correspondiente ante la vía legal que considere pertinente

Fuente: Jurisprudencia nacional

En la presente tabla se puede apreciar los hallazgos en las casaciones analizadas que responden al objetivo específico 2, habiéndola dividido por número, expediente, instancia, materia y resultado.

## De la guía de entrevistas

### Objetivo General

**Determinar cómo se interpreta, la prevalencia del derecho de usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral en Puente Piedra, 2021.**

En cuanto al instrumento se tiene 06 guías de entrevistas que fueron practicados a 05 abogados especializados en materia de derecho civil, quienes emitieron sus opiniones respecto a las preguntas en mención, señalando lo siguiente:

1, A partir de su experiencia ¿Qué entiende usted por derecho material de la usucapición?

Según Casamayor (2021) señala “*El derecho material de la usucapición es la adquisición de un derecho mediante el ejercicio de condiciones durante el tiempo previsto en la ley, es decir es un modo de adquirir la propiedad por medio de una posesión continua, pacífica y pública como propietario por cinco años cuando media justo título y buena fe y de 10 años en la prescripción adquisitiva extraordinaria cuando estamos ante bienes inmuebles puesto que no se cuenta con un justo título*”. Aunado a ello Valdivieso (2021) añade “*El derecho material de la usucapición es una*

*figura jurídica por el cual una persona puede acceder a ser propietario de un bien inmueble por el tiempo con solo poseerlo durante un plazo determinado; con la única finalidad de obtener seguridad jurídica al volverse propietario registral”.*

En ese mismo contexto Maguiño (2021) señala que: *“La usucapión constituye un modo de adquirir la propiedad, la que se lleva a efecto mediante una posesión continua, pacífica y pública, durante el tiempo establecido por la ley.”* Asimismo, Urbina (2021) menciona que *“El derecho material de la usucapión consiste en la adquisición de un bien inmueble a través de la posesión continua, pacífica y pública, siendo la prescripción adquisitiva ordinaria cuando se da por el periodo de cinco años, existiendo justo título y buena fe y prescripción adquisitiva extraordinaria cuando se da por el periodo de diez años y no media justo título”.*

Asimismo Velarde (2021) argumenta *“El derecho material de usucapión constituye, en que el posesionario usucapiente realiza una posesión continua, pacífica y pública por el período de 10 años consecutivos y así pueda solicitar la prescripción adquisitiva de dominio ante instancia judicial o notarial, siempre y cuando se dé la inactividad u omisión del verdadero propietario que no hace uso de su derecho de propiedad”.*

Finalmente, Torres (2021) señala que: *“El derecho material de la usucapión lo entiendo como la adquisición de un derecho por el tiempo, a causa que el propietario registrado no ejerce sus derechos y por consecuencia las obligaciones como tal en relación a un bien”.*

## 2. ¿Qué significa para usted el término tercer adquirente de buena fe registral?

Casamayor (2021) señala que *“Es aquella persona que no solo acredita haber obrado con lealtad y probidad, sino que ha sido diligente y prudente al adquirir un bien con la idea o creencia de que es transmitido por el propietario legítimo en base a lo que consta en los registros públicos correspondientes; en ese sentido nuestro Código Civil protege a ese tercero en base a la buena fe registral que ostenta.”* Asimismo Valdivieso (2021) argumenta que *“Es aquella persona que adquiere una propiedad de quien figura en el registro público, puesto que se supone que quien transfiere y/o dispone es el propietario legítimo, asimismo cuenta con protección por parte de nuestro ordenamiento jurídico peruano con el principio de buena fe registral”.*

Al respecto Maguiño (2021) manifiesta que *“El termino tercer adquirente de buena fe registral, se refiere que el tercero ha debido haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico, hasta su inscripción, siempre y cuando haya cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil”.* Urbina (2021) argumenta que *“El tercer adquirente de buena fe registral, es aquella persona que ha adquirido un bien, creyendo que quien le transfirió dicho bien es el propietario legítimo, basándose en lo señalado en la partida registral del bien de Registros Públicos”.* En tanto Velarde (2021) señala *“El tercer adquirente de buena fe registral, constituye en aquella persona que*

*obtiene un bien inmueble, mediante la transferencia de quién crees que es el dueño e inscribe en registros públicos, en la cual puede tener conocimiento o no, de la existencia de un poseedor en dicho inmueble en cuestión”.*

Finalmente, Torres (2021) señala que: *” Es aquella persona que a título oneroso adquiere un bien, luego de esta adquisición procede con la inscripción del bien en el registro correspondiente, conforme lo señala el artículo 2014 del Código Civil”.*

### 3 ¿Cómo se interpreta en base a la ley y jurisprudencia, la prevalencia del derecho usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral?

Casamayor (2021) refiere que *“se interpreta al momento en que el tercero adquirente la propiedad de quien figura en el registro, encontrándose el usucapiente en posesión del bien inmueble; pudiendo incluso este último haber hecho construcciones al comportarse como propietario y demostrándolo públicamente; entonces el tercer adquirente que alega tener buena fe registral también debe prever muchas veces antes de realizar una adquisición que el bien está realmente vacío”.*

En tanto Valdivieso (2021) señala que *“Se interpreta cuando una persona usucapiente que ejerce posesión en un bien inmueble por mucho tiempo de manera pública, no podría ser perjudicado por un tercero adquirente que adquirió el bien de quien figura en el registro, pero que compro un bien inmueble a sabiendas que existía un poseedor que incluso muchas veces ha realizado construcciones”.*

Por su parte Maguiño (2021) señala que *“debemos señalar la discusión entre la concurrencia del adquirente por Usucapición y el tercer adquirente amparado en la fe pública registral, controversia que en nuestro ordenamiento jurídico peruano es controversial, puesto que no se ha previsto hasta cuando se es un tercero adquirente de buena fe, no puede afirmarse que se ha solucionado”.* Urbina (2021) menciona que *“En la ley y jurisprudencia se interpreta a modo, que el tercero que adquiere la propiedad de una persona que figura en Registros Públicos, al dirigirse a hacer uso del nuevo inmueble adquirido halla al usucapiente en posesión dicho inmueble, quien actúa como propietario públicamente; siendo así, que el tercer adquirente de buena fe debe cerciorarse que el inmueble no esté ocupado por otras personas”.*

Asimismo Velarde (2021) argumenta *“La ley y la jurisprudencia interpreta la prevalencia del derecho usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral, en el extremo que señala que el tercero de buena fe registral debió apersonarse al bien para así poder tener conocimiento de la existencia o no un poseedor en dicho inmueble, a razón de que el poseer usucapiente al realizar una posición por un período de más de 10 años de manera continua, pacífica y pública adquiere el derecho el bien mediante la prescripción adquisitiva de dominio, ya que la eficacia de la prescripción adquisitiva surge por el cumplimiento del plazo, más no de una sentencia judicial o declaración notarial”.*

Finalmente, Torres (2021) señala que: *“Hay posiciones encontradas en la interpretación de la ley y jurisprudencia, se observa que se resuelve a tanto a favor*

*de usucapiente como a favor del tercero de buena fe registral, lo cual conlleva a carecer con uniformidad en los criterios jurisprudenciales respecto a este conflicto”.*

Tabla 7

Resultados de la guía de entrevistas (Objetivo general)

Pregunta 1	Entrevistado	Resultado
A partir de su experiencia ¿Qué entiende usted por derecho material de la usucapición?	Antoli Amado Casamayor Méndez	Interpreta que el derecho material de la usucapición a partir del derecho que otorga una posesión continua, pacífica y pública como propietario por cinco años cuando media justo título y buena fe y de 10 años en la prescripción adquisitiva extraordinaria
	Kharla Francheska Valdiviezo Arteaga	Interpreta que el derecho material de la usucapición como figura jurídica por la se acceder a la propiedad de un bien por posesión a un plazo determinado; con la finalidad de obtener seguridad.
	Luis Isaías Maguiño Afocx	Interpreta derecho material de la usucapición como la posesión continua, pacífica y publica, durante el tiempo establecido por la ley.
	Fernando Fabricio Urbina Linares	Interpreta el derecho material de la usucapición como la adquisición de un bien inmueble a través de la posesión continua, pacífica y pública.
	Américo Velarde Laupa	Interpreta el derecho material de la usucapición en la posesión continua pacífica y publica frente a la inactividad del propietario registrado.
	Pedro Wilder Torres Paulet	Interpreta el derecho material de la usucapición como la adquisición de un derecho por el tiempo, ante el abandono del propietario registrado no ejerce sus derechos y obligaciones con el bien.

Pregunta 2	Entrevistado	Resultado
Qué significa para usted el término tercer adquirente de buena fe registral	Antoli Amado Casamayor Méndez	Es el sujeto que mantiene una conducta diligente en la adquisición de un bien, asumiendo que obtiene del titular registrado, teniendo la protección del código civil como tercero de buena fe.
	Kharla Francheska Valdiviezo Arteaga	Es aquella persona que adquiere una propiedad de quien figura en el registro público, contando con la protección del código civil; asumiendo

“Prevalencia del derecho usucapiente  
frente al tercero adquirente de buena fe registral  
en Puente Piedra, 2021”

¿Qué significa para usted el término tercer adquirente de buena fe registral?		que actuó diligentemente, como señala el artículo 2014 del código civil.
	Luis Isaías Maguiño Afocx	El tercero tiene que desplegar una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico, hasta su inscripción, siempre y cuando haya cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil.
	Fernando Fabricio Urbina Linares	El tercer adquirente de buena fe registral, adquiere un bien asumiendo que quien le transfirió dicho bien es el propietario legítimo, basándose en lo señalado en la partida registral del bien de Registros Públicos.
	Américo Velarde Laupa	Es aquella persona que adquiere una propiedad de quien sería el dueño desconociendo la existencia de que otro sujeto ajeno poseería el bien.
	Pedro Wilder Torres Paulet	Es la persona que a título oneroso adquiere un bien, procediendo con su inscripción en el registro correspondiente, conforme lo señala el artículo 2014 del Código Civil.

Pregunta 3	Entrevistado	Resultado
En relación a la pregunta anterior ¿Cómo se interpreta en base a la ley y jurisprudencia, la prevalencia del derecho usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral?	Antoli Amado Casamayor Méndez	Se interpreta que el tercero adquirente la propiedad de quien figura en el registro, sin embargo, no toma en cuenta que el bien se encuentra en posesión, muchas veces se hay hasta edificaciones en este, aun así, adquiere el bien,
	Kharla Francheska Valdiviezo Arteaga	Se interpreta cuando una persona usucapiente que ejerce posesión continua y publica, no podría ser perjudicado por un tercero adquirente que adquirió el bien de quien figura en el registro, pero que considero el estado material del bien.
	Luis Isaías Maguiño Afocx	Se interpreta como una controversia que, en nuestro ordenamiento jurídico peruano, puesto que no se ha previsto los alcances de buena fe en un tercero adquirente.
	Fernando Fabricio Urbina Linares	En la ley y jurisprudencia se interpreta a modo, que el tercero que adquiere la propiedad de una persona que figura en Registros Públicos, sin embargo, no verifica que la existencia de un usucapiente en posesión del inmueble

En relación a la pregunta anterior ¿Cómo se interpreta en base a la ley y jurisprudencia, la prevalencia del derecho usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral?	Américo Velarde Laupa	La ley y la jurisprudencia interpreta la prevalencia del derecho señalando que el que pretende comprar un bien tiene que verificar físicamente la situación del mismo.
	Pedro Wilder Torres Paulet	Existen posiciones encontradas en la interpretación de la ley y jurisprudencia, se observa que se resuelve a tanto a favor de usucapiente como a favor del tercero de buena fe registral.

Fuente: Elaboración propia

En la presente tabla se puede apreciar las respuestas a las 3 primeras preguntas de la guía de entrevistas que fueron practicados a 06 abogados especializados en materia de derecho civil, habiéndose dividido por filas de preguntas, nombres de los entrevistados y resultados.

**En cuanto al Objetivo Especifico 1: Determinar cómo se interpreta, la prevalencia del derecho de usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral en Puente Piedra, 2021.**

4. Según su experiencia, ¿Considera usted que se debe inaplicar la buena fe registral (artículo 2014 del código civil), cuando el comprador de un bien inmueble no realiza la verificación física del bien; existiendo un poseedor usucapiente?

Según Casamayor (2021) considera que *“debería implicarse la buena fe registral, puesto que muchas veces el tercero adquirente no actúa con buena fe coludiéndose con el titular registral en perjuicio del usucapiente, haciendo posible de esa manera que el artículo 2014 del Código Civil lo proteja; entonces la única manera de que esa buena fe sea probada, es que exista una verificación física del bien, es ahí donde un adquirente que realmente cuenta con buena fe, no compraría un bien inmueble que está siendo ocupado por un tercero o si desea comprarlo mantendría conversación con el poseedor para saber en razón de que motivo se encuentra en posesión de dicho bien”*.

Asimismo Valdivieso (2021) manifiesta *“A mi punto de vista debería implicarse la buena fe registral, puesto que la mayoría de personas que van adquirir un bien inmueble, primero visitan el terreno o la propiedad que van a comprar, suponiendo que el bien se encuentra totalmente inhabitable y vacío, pero si encuentra a una persona en posesión muchas veces por lógica razonable suspende la adquisición y realiza preguntas al titular registral o al mismo poseedor interrogándole si es un inquilino o en base a qué motivo o razón está en posesión del bien, entonces en ese orden de ideas que una persona figure en el registro muchas veces no te indica que es el propietario legítimo; es ahí donde este artículo muchas veces favorece a*

*personas que actúan de mala fe en perjuicio del usucapiente; donde el titular registral y el tercero se coluden, acuerdan o conciertan la transferencia de un bien inmueble, y a sabiendas que el artículo 2014 del código civil los protege buscan perjudicar al poseedor”.*

Al respecto Maguiño (2021) señala que:” *La buena fe registral del tercero adquirente se presume, por lo tanto, se relaciona con el aseguramiento del tráfico patrimonial, es decir el objeto es proteger las adquisiciones que efectúen terceros adquirentes, en tal sentido considero que la fe procesal se debe aplicar pese a que exista un poseedor usucapiente”.* Asimismo Urbina (2021) menciona” *Considero que se debe inaplicar la buena fe registral señalada en el artículo 2014 del Código Civil, a razón de que el tercero adquirente, debe verificar previamente a quién le pertenece el bien, tanto en Registros Públicos como en posesión, ya que al no realizar dicha verificación, el tercer adquirente de buena fe estaría actuando negligentemente en perjuicio propio. Otro extremo sería, que el tercer adquirente de buena fe teniendo conocimiento de la existencia de un poseedor en dicho inmueble, se confabule con la persona que figura en Registros Públicos para apropiarse de dicho bien y desalojar al poseedor”.*

De igual manera Velarde (2021) “*Considero que sí se debería inaplicar la buena fe registral señalado en el código civil, a razón de que la mayoría de las veces el tercero de buena fe registral si tiene conocimiento de la existencia de un poseedor en el inmueble en cuestión y a pesar de ello, se pone de acuerdo con el aparente propietario para poder adquirir muchas veces el predio en un precio menor, con la condición de que el nuevo titular del bien despoje al poseedor de dicho inmueble”.*

Finalmente, Torres (2021) señala que: “*Si, se debe inaplicar la buena fe registral cuando se comprueba que el comprador de un bien inmueble no realiza la verificación física del bien; porque así se demostraría la buena fe en la adquisición del inmueble, además que quien adquiere debe saber que dicha adquisición no solo es para tener el derecho solo en documento sino trae con ello el cumplimiento de ciertas obligaciones con el bien adquirido”.*

5. ¿Considera usted que el poseedor usucapiente que inicia un proceso judicial para que se le declare su titularidad como propietario (artículo 952 del código civil) debería tener el derecho de acción para cancelar todos los asientos registrales de transferencias realizados por el titular registral y los adquirentes de mala fe?

Según Casamayor (2021) considera que “*Si bien es cierto la sentencia que declara propietario al poseedor, es título para su inscripción y de esa manera cancelar el asiento en favor del antiguo dueño; considero que también debería tener el derecho de cancelar los asientos registrales de transferencias realizados por el titular registral y los adquirentes de mala fe, que celebraron contratos de transferencias y se inscribieron en SUNARP posterior al momento en que el usucapiente entro en posesión del bien inmueble comportándose como propietario”.*

Para Valdivieso (2021) argumenta que “*De por si la norma permite al poseedor que se le declare propietario en un proceso judicial a cancelar el asiento registral del*

*titular registral, sin embargo, la norma no te indica que se pueda cancelar los asientos registrales del titular registral que figuraba cuando el usucapiente entro en posesión y la posterior trasferencia que realizo este titular a un tercero y este tercero a otras personas sucesivamente, por lo que me parece muy dable una ampliación de la normativa vigente”.*

Por otra parte, Maguiño (2021) manifiesta “*Lo señalado en el artículo 952 del Código Civil, es claro al señalar que quien adquiere algún bien por prescripción, este puede iniciar proceso judicial para que el usucapiente sea declarado como propietario, por lo que se debe tener en consideración que el efecto pleno solo derivara de la usucapión reconocida por sentencia judicial e inscrita debidamente en los Registros Públicos*”. Para Urbina (2021) “*Consideró que el poseedor usucapiente debe tener derecho de acción, para así poder cancelar todos los asientos registrales sobre trasferencias realizadas por el titular registrar y los adquirentes de mala fe, que actúan en perjuicio del poseedor*”.

Para Velarde (2021) “*Considero que el poseedor usucapiente, que recurra a una vía judicial para la defensa de su derecho de posesión y obtiene fundada su demanda, debe tener derecho de acción para así poder cancelar el asiento registral de trasferencia que se hizo al tercero de buena fe registral en perjuicio del poseedor usucapiente*”.

Finalmente, Torres (2021) señala que:” *Sí, porque al presentar la demanda está demostrando a través de los medios probatorios que está ejerciendo las obligaciones del propietario, al iniciar el proceso solo está invocando a la autoridad competente la declaración del derecho ejercido de forma material a través de la posesión, por lo que se le debe otorgar la facultad de cancelar los asientos registrales desde el momento de la admisión de la demanda*”.

6. ¿Considera usted que el poseedor usucapiente debe tener derecho a una indemnización en el proceso de prescripción adquisitiva iniciado en contra del titular registral y los adquirentes que obraron de mala fe despojándolo de su posesión en un proceso judicial de desalojo por ocupante precario o reivindicación?

Según Casamayor (2021) considera que “*El poseedor usucapiente si debería tener derecho a una indemnización por daños y perjuicios, una vez se haya probado la mala fe del titular registral y los adquirentes en un proceso judicial, debido a que el primer titular a sabiendas que había transferido su bien mediante un contrato que de repente no cumple con los requisitos de un acto jurídico valido para demandar otorgamiento de escritura pública, procede a vender a otra persona quien lo llega a registrar en SUNARP, y este adquirente de mala fe que inscribió su derecho siempre tuvo conocimiento que en dicho bien habitaba un poseedor usucapiente, buscando ahora desalojarlo*”.

Aunado a ello Valdivieso (2021) considera que “*el poseedor usucapiente si debería tener derecho a una indemnización por daños y perjuicios, puesto que el titular registral y el tercero adquirente si tenían conocimiento de la situación real del*

*usucapiente, incluso puede ser que el titular le transfirió mediante un contrato que lamentablemente no reúne los requisitos de valides pero esta su conformidad de transferencia y firma, o que el titular haya abandonado su bien inmueble y una persona haya entrado en posesión comportándose como propietario, es en ese sentido que el perjuicio es evidente en un proceso de desalojo o reivindicación, puesto que el tercero adquirente aprovecha que ahora es titular ganando muchas veces los procesos judiciales, teniendo el poseedor que iniciar otro juicio para que lo declaren propietario por prescripción y que tarde o temprano logre ganar en ese proceso, sin embargo el daño mediante el desalojo ya se ha materializado, por tal motivo si debería ser indemnizado de manera solidaria”.*

Por otra parte Maguiño (2021) precisa que *“El poseedor usucapiente no debe tener derecho a una indemnización por desalojo por ocupante precario o reivindicación, ya que al haberse beneficiado del bien como propietario no debería ser compensado, sin embargo, considero que, si dentro del predio el usucapiente ha realizado mejoras las mismas que deben estar debidamente documentadas, con los recibos y pagos correspondientes, este sí debería ser resarcidos por el que inicio el proceso de desalojo o reivindicación”.* Urbina (2021) añade que *“Considero que el poseedor usucapiente debe tener derecho a una indemnización por daños y perjuicios, cuando es despojado de su posesión por el adquirente que obró de mala fe, en un proceso judicial de desalojo por ocupante precario o reivindicación, siempre y cuando pueda probar a través de un proceso judicial, que el tercero actuó de mala fe registral, conociendo de su existencia como poseedor para perjudicarlo”.*

Asimismo Velarde (2021) añade que *“Cuando el poseedor usucapiente obtiene a su favor una sentencia por prescripción adquisitiva de dominio contra el titular registral que lo despojo su posesión mediante desalojo, debe ser indemnizado por la parte demandada en este caso el titular registral, por haber vulnerado su derecho a la posesión pacífica, continua y pública en un período de 10 años”.*

Finalmente, Torres (2021) señala que: *“Si debería de otorgársele la potestad de solicitar una indemnización, como acumulación en la demanda por prescripción adquisitiva, debido que a causa del desalojo o reivindicación ha visto afectada su economía, así como la afectación de su estado físico y mental”.*

Tabla 8

Resultados de la guía de entrevistas (Objetivo Especifico 1)

Pregunta 4	Entrevistado	Resultado
	Antoli Amado Casamayor Méndez	Se debería inaplicar la buena fe registral, ante la comprobación que el tercero adquirente no actúa con buena fe, haciendo posible de esa manera que el artículo 2014 del Código Civil lo proteja; para ello, la única manera de que esa buena fe sea probada, es que exista una verificación física del bien.

“Prevalencia del derecho usucapiente  
frente al tercero adquirente de buena fe registral  
en Puente Piedra, 2021”

Según su experiencia, ¿Considera usted que se debe inaplicar la buena fe registral (artículo 2014 del código civil), cuando el comprador de un bien inmueble no realiza la verificación física del bien; existiendo un poseedor usucapiente?	Kharla Francheska Valdiviezo Arteaga	Debería inaplicarse la buena fe registral, ante el caso que un tercero va adquirir un bien inmueble, conociendo que existencia de un poseedor usucapiente celebra la compra con el titular registral, lo cual y a sabiendas que el artículo 2014 del código civil los protege buscan perjudicar al poseedor.
	Luis Isaías Maguiño Afocx	No debe inaplicarse. pese a que exista un poseedor usucapiente porque el principio de la buena fe, es que esta se presume.
	Fernando Fabricio Urbina Linares	Si, se debe inaplicar la buena fe registral, a razón de que el tercero adquirente, debe verificar no solo en el registro, sino de forma física el estado del bien, porque el no hacerlo trae consigo escenarios en los cuales se demuestre su mala fe.
	Américo Velarde Laupa	Sí se debería inaplicar la buena fe registral señalado en el código civil, a razón de que la mayoría de las veces el tercero de buena fe registral realiza la compra de un bien inmueble a sabiendas que hay un usucapiente ejerciendo posesión.
	Pedro Wilder Torres Paulet	Si, se debe inaplicar la buena fe registral cuando se comprueba que el comprador de un bien inmueble no realiza la verificación física del bien; porque así se demostraría la buena fe en la adquisición del inmueble.

Pregunta 5	Entrevistado	Resultado
¿Considera usted que el poseedor usucapiente que inicia un proceso judicial para que se le declare su titularidad como propietario (artículo 952 del código civil)	Antoli Amado Casamayor Méndez	La sentencia que declara propietario al poseedor, es título que podría cancelar el asiento en favor del antiguo dueño; y cualquier tercero de buena fe que hubiera adquirido la misma propiedad
	Kharla Francheska Valdiviezo Arteaga	La norma permite al poseedor declarado propietario en un proceso judicial; a cancelar el asiento registral del titular, sin embargo, la norma no indica que se pueda cancelar los asientos registrales del titular registral que figuraba cuando el usucapiente entro en posesión y la posterior trasferencia que realizo este titular a un tercero y este tercero a otras personas sucesivamente.
	Luis Isaías Maguiño Afocx	Lo señalado en el artículo 952 del Código Civil, es claro al señalar que quien adquiere algún bien por prescripción, este puede iniciar proceso judicial para que el usucapiente sea declarado como propietario, por lo que se debe tener en consideración que el efecto pleno solo derivara de

“Prevalencia del derecho usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral en Puente Piedra, 2021”

debería tener el derecho de acción para cancelar todos los asientos registrales de transferencias realizados por el titular registral y los adquirentes de mala fe?		la usucapión reconocida por sentencia judicial e inscrita debidamente en los Registros Públicos.
	Fernando Fabricio Urbina Linares	Considero que el poseedor usucapiente debe tener derecho de acción, para así poder cancelar todos los asientos registrales sobre transferencias realizadas por el titular registrar y los adquirentes de mala fe, que actúan en perjuicio del poseedor.
	Américo Velarde Laupa	Considero que el poseedor usucapiente, que recurra a una vía judicial para la defensa de su derecho de posesión y obtiene fundada su demanda, debe tener derecho de acción para así poder cancelar el asiento registral de transferencia que se hizo al tercero de buena fe registral en perjuicio del poseedor usucapiente.
	Pedro Wilder Torres Paulet	Al iniciar el proceso solo está invocando a la autoridad competente la declaración del derecho ejercido de forma material a través de la posesión, por lo que se le debe otorgar la facultad de cancelar los asientos registrales desde el momento de la admisión de la demanda.

Pregunta 6	Entrevistado	Resultado
¿Considera usted que el poseedor usucapiente debe tener derecho a una indemnización en el proceso de prescripción adquisitiva iniciado en contra del titular registral y los adquirentes que obraron de mala fe despojándolo de su posesión en un proceso judicial de desalojo por	Antoli Amado Casamayor Méndez	Considero que el poseedor usucapiente si debería tener derecho a una indemnización por daños y perjuicios, cuando se haya probado la mala fe del titular registral y los adquirentes en un proceso judicial.
	Kharla Francheska Valdiviezo Arteaga	Considero que el poseedor usucapiente si debería tener derecho a una indemnización por daños y perjuicios, puesto que el titular registral y el tercero adquirente si tenían conocimiento de la situación real del usucapiente, es en ese sentido que el perjuicio el daño mediante el desalojo ya se ha materializado, por tal motivo si debería ser indemnizado de manera solidaria
	Luis Isaías Maguiño Afocx	Considero que el poseedor usucapiente solo debe tener derecho a una indemnización por desalojo por ocupante precario o reivindicación si dentro del predio el usucapiente ha realizado mejoras las mismas que deben estar debidamente documentadas.
	Fernando Fabricio Urbina Linares	Considero que el poseedor usucapiente debe tener derecho a una indemnización por daños y perjuicios, siempre y cuando pueda probar a

ocupante precario o reivindicación?		través de un proceso judicial, que el tercero actuó de mala fe registral.
	Américo Velarde Laupa	Cuando el poseedor usucapiente obtiene a su favor una sentencia por prescripción adquisitiva de dominio contra el titular registral que lo despoja su posesión mediante desalojo, debe ser indemnizado por haber vulnerado su derecho a la posesión pacífica, continua y pública en un período de 10 años.
	Pedro Wilder Torres Paulet	Considero que el poseedor usucapiente debe tener derecho a una indemnización por daños y perjuicios, la, debido que a causa del desalojo o reivindicación ha sido afectado física. Psicológica y económicamente.

Fuente: Elaboración propia

En la presente tabla se puede apreciar las respuestas a las preguntas 4,5 y 6 de la guía de entrevistas que fueron practicados a 06 abogados especializados en materia de derecho civil, habiéndose dividido por filas de preguntas, nombres de los entrevistados y resultados.

Respecto al objetivo específico 2: **Identificar qué criterios jurisprudenciales se aplican en las resoluciones judiciales respecto al derecho del usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral.**

7. ¿Qué criterios jurisprudenciales se aplican en las resoluciones judiciales, respecto al derecho del usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral?

Según Casamayor (2021) considera que *“En los procesos de desalojos y/o reivindicación el poseedor usucapiente demandado gana el proceso cuando existe una sentencia judicial declarándole propietario por prescripción adquisitiva; sin embargo la problemática ocurre cuando se está aún en proceso judicial sobre prescripción adquisitiva sin existir sentencia en favor del usucapiente o que no se haya iniciado el proceso judicial; es en ese sentido que muchas veces en base al cuarto pleno casatorio es el titular registral quien gana el proceso judicial no discutiéndose si este tuvo buena fe registral al adquirir el bien; sin embargo hay otros magistrados que son pocos, los que aplican el supuesto 5.6 del cuarto pleno casatorio; donde se indica que los jueces deben valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante; es entonces que al ser declarada fundadas las demandas de desalojo están se apelan y se confirman en según instancia, llegando a casación donde es el juez supremo quien mediante CAS. N.º 1318-2010 CALLAO y CAS. N.º 2092-2010 LIMA, señalan que: “la Sala Superior ha aplicado el artículo novecientos once del código Civil*

*en sentido contrario al haber demostrado tener título suficiente que demuestra una posesión pública, pacífica y continua por más de veinte años sobre el predio sub litis se inclusive su legítimo derecho se encuentra inscrito a través de una Medida Cautelar en forma de Anotación de Demanda por Prescripción Adquisitiva de Dominio en los Registros Públicos de Lima, pruebas y sustentos que no han sido valorados por las instancias judiciales” En ese sentido podemos señalar que el poseedor tiene un poco más de protección cuando inicia un proceso judicial de prescripción adquisitiva, mientras se debate el proceso de desalojo o reivindicación”.*

Para Valdivieso (2021) señala que *“En varias sentencias judiciales, se resuelve que no basta la mera alegación de haber adquirido por usucapición, sin ni siquiera acreditarlo, pues se requiere que su derecho sea declarado judicialmente, teniendo esta sentencia la calidad de constitutiva de derechos y no declarativo como lo señala una menor parte de doctrinarios y magistrados; en ese sentido existen diferentes criterios jurisprudenciales la mayoría en favor del tercero adquirente de buena fe registral frente al usucapiente no declarado judicialmente, debiendo unificarse ambos criterios puesto que genera muchas veces confusión en estos tipos de procesos judiciales y más aún en la mayoría de casos perjudica al poseedor obligándolos a recurrir a otro proceso judicial para que se le declare su derecho de propiedad siendo que hasta ese entonces ya se ha ejecutado el lanzamiento judicial”.*

Al respecto Maguiño (2021) precisa que *“Se debe precisar y/o señalar que la importancia del principio de buena fe, lamentablemente no hay doctrina nacional que haya tocado a profundidad esta materia. Es decir, no hay un concepto de buena fe en nuestro ordenamiento jurídico civil, en la jurisprudencia así también debemos señalar que el Tribunal Constitucional, tampoco se ha encargado de ello”.* Siguiendo a ello Urbina (2021) menciona *“El criterio jurisprudencial que se aplica en las resoluciones en relación al derecho usucapiente entre frente al tercero adquirente de buena fe de registral son dos: el primero se basa en el principio de legalidad, que consiste en que prima el derecho de aquella persona, que tiene la titularidad de un bien inmueble inscrito en registros públicos, tenga conocimiento o no de la existencia de un poseedor en el inmueble en cuestión. El segundo criterio jurisprudencial consiste, en que prima el derecho material del poseedor usucapiente, a razón de que durante el período que constituiría la prescripción adquisitiva de dominio, el titular del bien no ejerció su derecho a la defensa posesoria”.*

Asimismo Velarde (2021) sostiene que *“El criterio jurisprudencial que más se aplica en las resoluciones judiciales sobre el derecho del usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral, es la de verdad material que consiste que el derecho preferente es para aquella persona que tiene título más antiguo, es decir estar inscrito en Registros Públicos”.*

Finalmente, Torres (2021) señala que: *“Los criterios jurisprudenciales que aplican los magistrados es que no basta solo alegar la prescripción adquisitiva sin tener un título de propiedad, por tal motivo los magistrados sentencian en los procesos de reivindicación o desalojo que el poseedor haga valer su derecho en otro proceso como lo señala el*

*Primer encuentro jurisdiccional de jueces, civiles, mixtos y superiores realizado en Huancayo el 3 de junio de 2011”.*

8. Según su experiencia, ¿Tiene conocimiento de cómo resuelven los órganos jurisdiccionales los procesos de desalojo por ocupante precario y reivindicación cuando el demandante es un adquirente que alega buena fe registral y el demandado es un usucapiente que posee de manera pacífica, continua y pública como propietario por más de 10 años?

Según Casamayor (2021) considera que *“Son pocos los magistrados quienes valoran la posesión del usucapiente, puesto que la buena fe registral se analiza más en los procesos de nulidad de acto jurídico o mejor derecho de propiedad, muy difícilmente se analiza en los procesos de desalojo o reivindicación; es en ese sentido que el demandante adquirente que ostenta mala fe gana en la mayoría de veces el proceso de reivindicación y/o desalojo por precario, teniendo el demandado usucapiente que iniciar su proceso de prescripción adquisitiva para solicitar la devolución del bien puesto que el adquirente obro con mala fe registral”.*

Para Valdivieso (2021) argumenta que *“En los procesos de desalojos y/o reivindicación muchas veces el poseedor gana cuando mantiene una sentencia donde ya se le han declarado propietario mediante la prescripción adquisitiva de dominio, en muy pocos casos el poseedor gana sin tener una sentencia judicial de respaldo; sin embargo la problemática ocurre cuando se está aún en proceso judicial sobre prescripción adquisitiva sin existir sentencia en favor del usucapiente y simultáneamente existe un proceso de desalojo por ocupante precario, ya que si bien el punto 5.6 del cuarto pleno casatorio indica que los jueces deben valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, limitándose a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante; de lo expuesto podemos entender que todo depende del criterio del juez al resolver, y nosotros como conocedores del derecho sabemos que cada juez tiene criterios distintos”.*

En tal sentido Maguiño (2021) menciona que *“Este tipo de procesos siempre son controversiales, puesto que como ya se ha señalado nuestro ordenamiento jurídico no tiene claridad ni mucho menos los conceptos en esta materia no han sido tocados a profundidad, motivo por la cual dichos procesos duran años sin ser resueltos y muchas veces en esos años el Juez evita emitir sentencia alguna, si bien el código civil señala esta figura, pero la misma no la desarrolla a profundidad, ni mucho menos los plenos la tratan como amerita el caso, siendo esta una problemática constante en el ámbito judicial”.*

Para Urbina (2021) *“Los órganos jurisdiccionales sobre procesos de desalojo por ocupante precario y procesos de reivindicación, realizan la valorización de las pruebas presentadas por parte del demandante y demandado, para analizar quién tiene mejor derecho sobre el bien inmueble en cuestión y determinar la titularidad a una de las partes, en su mayoría de veces el juzgado se pronuncia a favor del tercero de buena fe*

*registral”. En esa misma línea Velarde (2021) añade que “Los órganos jurisdiccionales en procesos de desalojo por ocupante precario y reivindicación cuando el demandante alega tener una fe registral, analizan y verifican quién tiene título más antiguo con fecha cierta, es decir la inscripción del bien en registros públicos, frente a el poseedor”.*

*Finalmente, Torres (2021) señala que: “Pues aplican criterios dependiendo cada caso, si hay un proceso de desalojo y el poseedor supuestamente precario no tiene título y, no demando por prescripción, pierde el proceso judicial declarándose fundada la demanda de reivindicación y desalojo por ocupante precario, pero si el poseedor precario inicio un proceso prescripción luego de haberse dictado sentencia en el proceso de desalojo, el juez del desalojo podría suspender la ejecución del desalojo debiendo motivándolo, siempre y cuando sea razonable es decir, puede que poseedor tener ventaja por el tiempo que ha estado en el bien o puede que la ejecución de la sentencia proceda, todo depende del criterio del magistrado, finalmente si se inició el proceso de desalojo y se inicia además un proceso de prescripción, existe la posibilidad de que ambos se acumulen dependiendo del juez lo que sentencia, entonces tenemos que todo dependerá del criterio del magistrado, hay pocos casos en los que gana el poseedor en un proceso de desalojo la mayoría de veces gana el propietario registral quien fue en algún momento el tercero adquirente que alegaba “buena fe registral”. Es lamentable que solo la buena fe registral se analice en procesos de nulidad de actos jurídicos, cuando debería también analizarse en procesos de desalojo y reivindicación”.*

9. ¿Cuál sería la recomendación que usted brindaría a los magistrados para una solución justa entre el poseedor usucapiente y el tercer adquirente que alega buena fe registral pero no ha realizado la verificación física del inmueble?

*Casamayor (2021) “Pienso que en el artículo 2014 del código civil debería implementar la verificación física del bien inmueble y no solo basarse en la buena fe registral, así también con respecto al proceso de prescripción adquisitiva también debería implementarse una solución a la norma mediante la ampliación, para que pueda el poseedor cancelar los asientos registrales inscritos de mala fe entre el titular registral y el tercero adquirente; finalmente en el proceso de desalojo por ocupante precario o reivindicación, si bien es cierto se requiere una sentencia judicial del usucapiente para ganar en dicho proceso, debería igualmente el juez valorar las pruebas que adjunta el poseedor en su contestación de demanda acreditando de esa manera su posesión continua, pacífica y publica como propietario; inclusive el poseedor podría empezar su proceso de prescripción para suspender la ejecución de la sentencia por desalojo, o inclusive la acumulación en un mismo proceso judicial tanto de prescripción adquisitiva de dominio como desalojo por ocupante precario, conforme lo señalan las CONCLUSIONES DEL PRIMER ENCUENTRO JURISDICCIONAL DE DECISIONES – JUECES CIVILES, MIXTOS Y SUPERIORES HUANCAYO 2012, en su tema N.º 4”.*

Valdivieso (2021) manifiesta *“Mi recomendación sería una ampliación normativa, en el sentido de que en los procesos de desalojo por ocupante precario y reivindicación (que se encuentre el poseedor en razón de una compra y venta que no se puede materializar mediante el otorgamiento de escritura pública o que hayan entrado en posesión en vista del abandono que realizó el titular registral), el propietario demandante debe acreditar la buena fe registral incluyendo que actuó con diligencia al hacer verificación física del bien que adquirió, si se demuestra que hubo mala fe las demandas debe declararse infundadas procediendo el poseedor a iniciar su proceso de prescripción para que se le declare propietario y se inscriba su derecho cancelando los asientos registrados de mala fe entre el titular registral y el tercero adquirente sucesivamente”*.

Además Maguiño (2021) manifiesta que *“Los magistrados deberían tener en claro los hechos y circunstancias en las cuales cada uno de los actores hayan adquirido la propiedad, normalmente la buena fe se presume y por tanto se agarran de dicha figura para simular hechos y/o figuras que pueden ser perjudicial para el poseedor usucapiente, como parte de mi experiencia se advierte en ciertos procesos que la presunta buena fe, resulta ser mala fe, por lo que para quedarse con la propiedad fuerzan o simulan dicha figura de tercer adquirente de buena fe, ya que en estos tiempos resulta difícil creer o decir no sabía o no tenía conocimiento que la propiedad tenía problemas o se encontraba habitada, ya que el común denominador dice que antes de adquirir un bien mueble se hace las verificaciones necesarias, tanto en los Registros Públicos, a nivel Municipal y la verificación in situ del inmueble, ya que personalmente no adquiriría una propiedad a sabiendas que la misma me va a generar un problema judicial que dada la experiencia va a durar años de litigio”*.

En tanto Urbina (2021) *“Considero que el artículo 2014 del Código Civil sobre buena fe registral, debería establecer la exigencia de la verificación física del bien inmueble y no solo basarse el no señalado en la partida de Registros Públicos. Asimismo, añadirse en la normativa en mención, que el poseedor pueda cancelar los asientos registrales que se han escrito de mala fe por el titular registral, para que no sea vulnerado su derecho a la posesión del inmueble”*.

Asimismo Velarde (2021) añade que *“La recomendación que puedo realizar, es que los magistrados no sólo se basen en que persona tiene el bien inmueble escrito en Registros Públicos alegando así una buena fe registral, sino verificar previamente si el aparente tercero de buena fe registral tenía conocimiento de la existencia de un poseedor usucapiente en dicho inmueble cuestión, de no ser así, se le debería dar preferencia al poseedor usucapiente que acuerdo a normativa realizó la posesión en el inmueble de manera pacífica continua y pública”*.

Finalmente, Torres (2021) señala que: *Existen diversos criterios de los magistrados puesto que la norma no da la solución al problema, es por eso que se convocan a plenos o se publican jurisprudencias de la Corte Suprema, y los jueces civiles toman en consideración estos criterios para resolver, siendo que muchas veces así el poseedor haya iniciado proceso de prescripción se expide la sentencia declarando fundado el desalojo, puesto que para algunos jueces la sentencia por prescripción es vital sino existe*

*pues el tercero adquirente gana el proceso, en ese sentido antes expuesto considero que debe ampliarse la normativa vigente sobre el artículo 952 y 2014 del código civil, puesto que la buena fe debe analizarse en estos procesos de desalojo o reivindicación, ya que quien demanda debió prever a la hora de comprar el bien que había un poseedor existente”.*

Tabla 9

Resultados de la guía de entrevistas (Objetivo Especifico 2)

Pregunta 7	Entrevistado	Resultado
¿Qué criterios jurisprudenciales se aplican en las resoluciones judiciales, respecto al derecho del usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral?	Antoli Amado Casamayor Méndez	Existen criterios donde el titular registral es quien gana el proceso judicial no discutiéndose si este tuvo buena fe registral al adquirir el bien; sin embargo, son pocos magistrados, los que valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, se limitará a establecer quien tiene mejor derecho sobre el bien.
	Kharla Francheska Valdiviezo Arteaga	Existen diferentes criterios jurisprudenciales la mayoría en favor del tercero adquirente de buena fe registral frente al usucapiente no declarado judicialmente donde se resuelve que no basta la mera alegación de haber adquirido por usucapición.
	Luis Isaías Maguiño Afocx	Lamentablemente no hay doctrina nacional que haya tocado a profundidad esta materia, no hay un concepto que delimite la buena fe en nuestro ordenamiento jurídico civil.
	Fernando Fabricio Urbina Linares	Se aplica son dos criterios : el primero se basa en el principio de legalidad, donde prima la titularidad de un bien inmueble inscrito en registros públicos, el segundo criterio jurisprudencial consiste, en qué prima el derecho material del poseedor usucapiente, a razón de que el titular del bien no ejerció su derecho a la defensa posesoria.
	Américo Velarde Laupa	El criterio jurisprudencial que más se aplica en las resoluciones judiciales, es la de verdad material que consiste que el derecho preferente es para aquel que tiene título más antiguo, inscrito en Registros Públicos.
	Pedro Wilder Torres Paulet	Los criterios jurisprudenciales que aplican los magistrados es que no basta solo con alegar la prescripción adquisitiva sin tener un título de propiedad, por tal motivo los magistrados sentencian en los procesos de reivindicación o desalojo que el poseedor haga valer su derecho en otro proceso

Pregunta 8	Entrevistado	Resultado
¿Tiene conocimiento de cómo resuelven los órganos jurisdiccionales los procesos de desalojo por ocupante precario y reivindicación cuando el demandante es un adquirente que alega buena fe registral y el demandado es un usucapiente que posee de manera pacífica, continua y pública como propietario por más de 10 años?	Antoli Amado Casamayor Méndez	Son pocos los magistrados quienes valoran la posesión del usucapiente, se analiza en los procesos de desalojo o reivindicación; es en ese sentido que el demandante adquirente que ostenta mala fe es favorecido muchas de veces en el proceso.
	Kharla Francheska Valdiviezo Arteaga	En los procesos de desalojo y/o reivindicación muchas veces el poseedor es favorecido solo si mantiene una sentencia donde se le declaro propietario mediante la prescripción adquisitiva de dominio, los jueces deben valorar las pruebas, limitándose a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante; por lo que se entiende que todo depende del criterio del juez al resolver.
	Luis Isaías Maguiño Afocx	Estos procesos son controversiales, que como ya se ha señalado nuestro ordenamiento jurídico no tiene claridad ni mucho menos los conceptos en esta materia no han sido tocados a profundidad, por lo que es una problemática constante en el ámbito judicial
	Fernando Fabricio Urbina Linares	Los órganos jurisdiccionales sobre procesos de desalojo por ocupante precario y procesos de reivindicación, en su mayoría de veces el juzgado se pronuncia a favor del tercero de buena fe registral, a pesar que realizan la valoración de las pruebas.
	Américo Velarde Laupa	Los órganos jurisdiccionales en procesos de desalojo por ocupante precario y reivindicación valorizan sobre la antigüedad del título registrado basándose en la antigüedad de este.
	Pedro Wilder Torres Paulet	Aplican criterios dependiendo cada caso, por lo que en algunos procesos se favorece al posesionario y en otros al tercero adquirente de buena fe, de lo cual se concluye que no existe uniformidad en los criterios para la resolución de este tipo de conflictos.

Pregunta 9	Entrevistado	Resultado
<p>¿Cuál sería la recomendación que usted brindaría a los magistrados para una solución justa entre el poseedor usucapiente y el tercer adquirente que alega buena fe registral pero no ha realizado la verificación física del inmueble?</p>	<p>Antoli Amado Casamayor Méndez</p>	<p>Recomiendo que en el artículo 2014 del código civil debería implementar la verificación física del bien inmueble y no solo basarse en la buena fe registral, así también con respecto al proceso de prescripción adquisitiva también debería implementarse una solución a la norma mediante la ampliación, para que pueda el poseedor cancelar los asientos registrales inscritos de mala fe entre el titular registral y el tercero adquirente.</p>
	<p>Kharla Francheska Valdiviezo Arteaga</p>	<p>Mi recomendación sería una ampliación normativa, en el sentido que el propietario demandante debe acredite su buena fe registral incluyendo que actuó con diligencia al hacer verificación física del bien que adquirió, si se demuestra que hubo mala fe las demandas debe declararse infundadas procediendo el poseedor a iniciar su proceso de prescripción para que se le declare propietario.</p>
	<p>Luis Isaías Maguiño Afocx</p>	<p>Los magistrados deberían analizar y valorar los hechos y circunstancias en las cuales cada uno de los actores hayan adquirido la propiedad, normalmente la buena fe del tercero se presume y por tanto se acogen de dicha figura para simular hechos que pueden ser perjudicial para el poseedor usucapiente</p>
	<p>Fernando Fabricio Urbina Linares</p>	<p>El artículo 2014 del Código Civil sobre buena fe registral, debería establecer la exigencia de la verificación física del bien inmueble y no solo basarse el no señalado en la partida de Registros Públicos.</p>
	<p>Américo Velarde Laupa</p>	<p>Los magistrados no sólo se basarse en qué persona tiene el bien inmueble escrito en Registros Públicos alegando así una buena fe registral, sino verificar previamente si el aparente tercero de buena fe registral tenía conocimiento de la existencia de un poseedor usucapiente en dicho inmueble cuestión, de no ser así, se le debería dar preferencia al poseedor usucapiente que acuerdo a normativa realizó la posesión en el inmueble de manera pacífica continua y pública.</p>
	<p>Pedro Wilder Torres Paulet</p>	<p>Debe ampliarse la normativa vigente sobre el artículo 952 y 2014 del código civil, puesto que la buena fe debe analizarse en estos procesos de desalojo o reivindicación, ya que quien demanda debió prever a la hora de comprar el bien que había un poseedor existente.</p>

Fuente: Elaboración propia

En la presente tabla se puede apreciar las respuestas a las preguntas 7,8 y 9 de la guía de entrevistas que fueron practicados a 06 abogados especializados en materia de derecho civil, habiéndose dividido por filas de preguntas, nombres de los entrevistados y resultados.

## Del cuestionario

### Objetivo General

Determinar cómo se interpreta, la prevalencia del derecho de usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral en Puente Piedra, 2021.

Del cuestionario realizado, las siguientes preguntas responden al objetivo general.

*Tabla 10*

Resultados del cuestionario a la pregunta 1 (Objetivo general)

1. Indique el tiempo que tiene habitando en el Centro Poblado Zapallal

Tiempo	Cantidad	%
Menos de 5 años	0	0
Entre 5 a 10 años	0	40
De 10 a 15 años	4	40
De 15 años a mas	6	60
Total	10	100

Fuente: Elaboración propia

Se puede apreciar las respuestas a la pregunta número 1 de la encuesta practicada a los pobladores del Centro Poblado Zapallal, en donde el 40% de los encuestados indicaron que tienen una posesión mayor

a 10 años, asimismo el 60% indica que tiene más de 15 años en posesión de su lote.



Figura 1. Tiempo de posesión

Tabla 10

Resultados del cuestionario a la pregunta 2 (Objetivo general)

2. ¿Cómo adquirió usted su lote?

Tipo adquisición	Cantidad	%
Invasión - por ocupación	0	0
Traspaso de un tercero	4	40
Compra y/o donación	5	50
Era casa de mis padres	1	10
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia

Se aprecia la pregunta número 2 de la encuesta practicada a los pobladores del Centro Poblado Zapallal, en donde el 40% de los encuestados respondieron indicando que un tercero les traspaso el

terreno, el 50% indica que lo compro a una persona y un 10% indica es casa de sus padres.

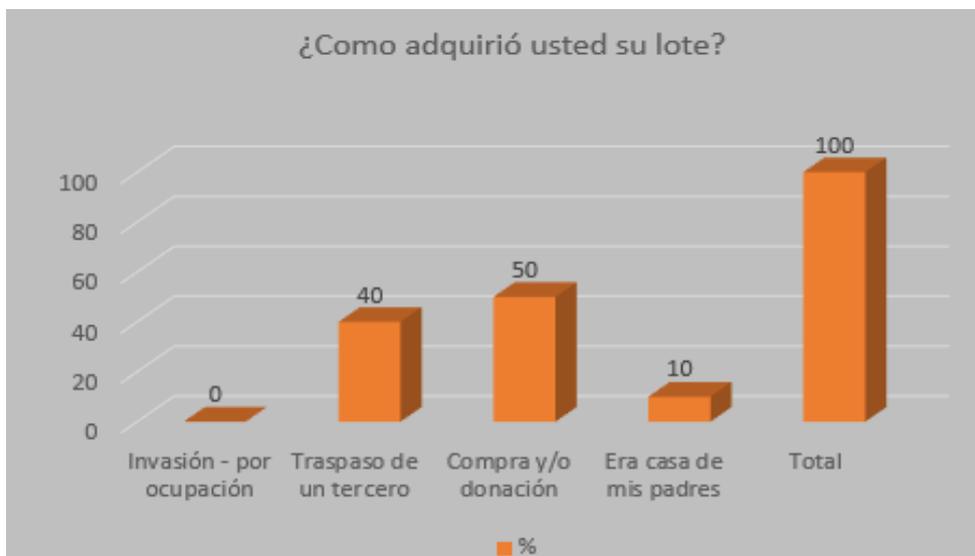


Figura 2. Tipo adquisición del bien

Tabla 11

Resultados del cuestionario a la pregunta 3 (Objetivo general)

3. Al momento de ocupar su lote lo encontró

Estado del lote	Cantidad	%
Vacío o desolado	10	0
Cercado y/o construido	0	40
Ocupado por el dueño registrado	0	50
Con servicios básicos	0	10
Con pistas y veredas	0	0
Total	10	100

Fuente: Elaboración propia

Se aprecia la pregunta número 3 de la encuesta practicada a los pobladores del Centro Poblado Zapallal, en donde el 100% de los encuestados responden que encontraron el terreno vacío, al iniciar la posesión.

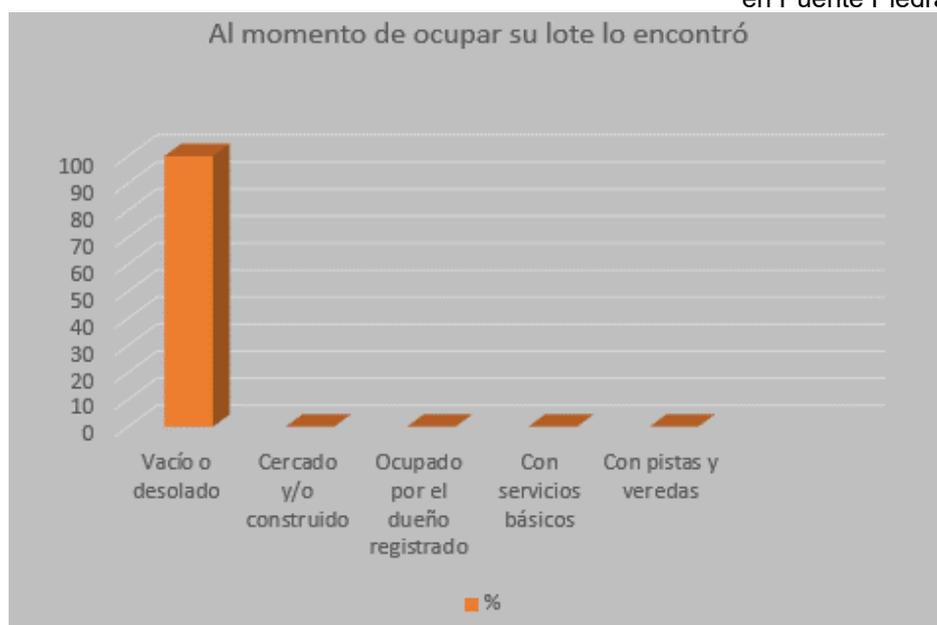


Figura 3. Tipo de posesión (pacífica)

Tabla 12

Resultados del cuestionario a la pregunta 4 (Objetivo general)

4. ¿Con cuál de los siguientes requisitos cuenta para adquirir su propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio? Marque con un aspa (X).

Requisitos	Cantidad	%
1. Auto avalúos de los últimos 10 años (HR y PU).	10	100
2. Recibos de luz; cable, internet, gas, teléfono, agua (últimos 10 años).	10	100
3. 03 testigos colindantes o vecinos mayores de 25 años.	10	100
4. Constancias de posesión del inmueble	10	100
5. Contrato de compra venta del inmueble	2	2
6. Acta de nacimiento con la dirección de la casa	7	70
7. Partida de matrimonio con la dirección de la casa	1	10
8. Acta de defunción de sus padres con esta dirección	0	0

“Prevalencia del derecho usucapiente  
frente al tercero adquirente de buena fe registral  
en Puente Piedra, 2021”

9. certificado de estudios de sus hijos con esta dirección	2	20
10. Notificaciones policiales, judiciales, extrajudiciales a esta dirección	0	0
11. Notificaciones o recibos de banco, municipales, empresas, asociación	1	10
12. Facturas o boletas por compra de bienes con esta dirección	9	90
13. Contratos de construcción de su predio	0	0
14. Plano perimétrico del bien inmueble visado por la municipalidad	1	10
15. Plano de ubicación georreferenciado del bien inmueble visado por la municipalidad.	1	10
16. Memoria descriptiva del bien inmueble visado por la municipalidad.	0	0
17. Certificado de búsqueda catastral emitido por Registros Públicos.	0	0
18. Ficha registral del último propietario inscrito (sociedad, asociación, cooperativa, urbanización o persona natural).	0	0
19. Licencia de funcionamiento, y/o contratos como arrendador.	0	0
20. Otros documentos que tienen la dirección de su propiedad.	1	10

Fuente: Elaboración propia

Se aprecia la pregunta número 4 de la encuesta practicada a los pobladores del Centro Poblado Zapallal, siendo que el 100% de los poseedores respondieron que cuentan con al menos 2 documentos que acreditan su posesión por el tiempo de más de 10 años.



Figura 4. Requisitos para la prescripción adquisitiva

**Objetivo específico 1**

Describir cómo el derecho material de la usucapición, favorece a la inaplicación del principio de la buena fe registral.

**Tabla 13**

Resultados del cuestionario a la pregunta 5 (Objetivo específico 1)

5. ¿En los últimos 10 años, usted ha recibido algún tipo de notificación judicial o extrajudicial como demanda, carta notarial o invitación a conciliar, mediante la cual el propietario busca desalojarlo de su posesión acreditando su derecho inscrito en SUNARP?

	Cantidad	%
SI	1	10
NO	9	90
Total	10	100

Fuente: Elaboración propia

Se aprecia la pregunta número 5 de la encuesta practicada a los pobladores del Centro Poblado Zapallal, donde respondieron solo el 10% que cuentan con un proceso judicial de reivindicación por

parte del propietario

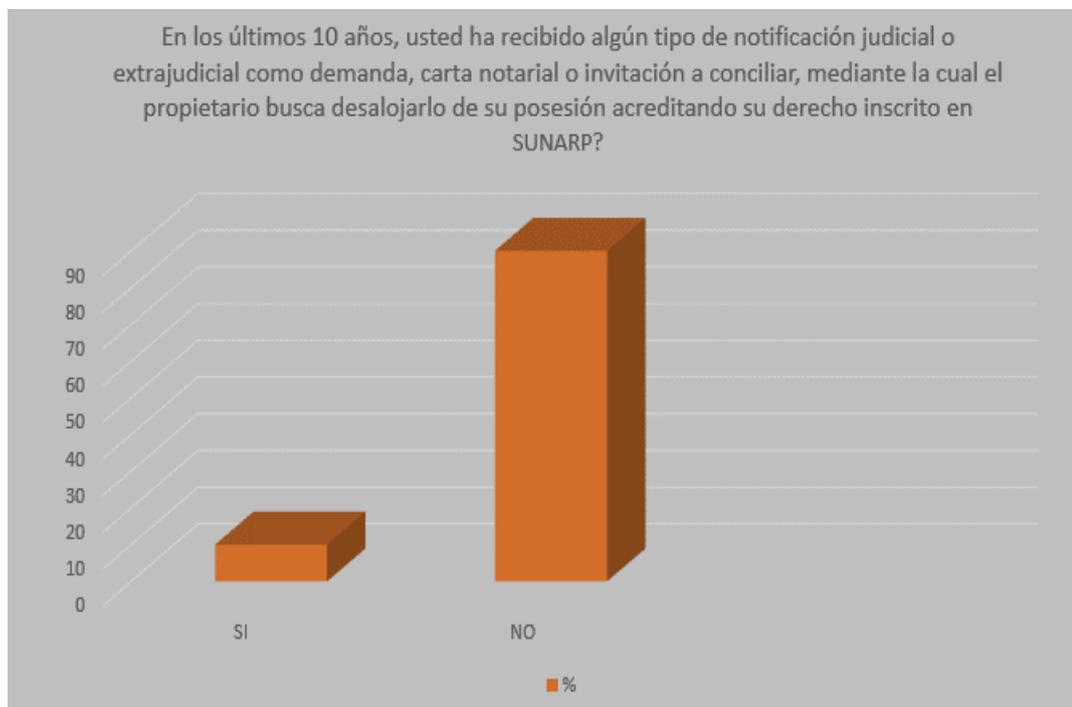


Figura 5. Notificaciones por parte del tercero registral.

**Tabla 14**

*Resultados del cuestionario a la pregunta 6 (Objetivo específico 1)*

6. ¿Usted en algún momento dejó de ocupar el predio por más de un año por interferencia del dueño registral o autoridad policial, municipal o judicial?

	Cantidad	%
SI	0	0
NO	10	100
Total	10	100

Fuente: Elaboración propia

Se aprecia la pregunta número 6 de la encuesta practicada a los pobladores del Centro Poblado

Zapallal, donde el 100% de los encuestados respondieron que no han visto interrumpida su posesión



Figura 6 .No hubo interrupción de la posesión.

**Tabla 15**

Resultados del cuestionario a la pregunta 7 (Objetivo específico 1)

7. ¿Considera usted que su posesión continua, pacífica y publica como propietario durante más de 10 años demuestra el desinterés del propietario registrado?

	Cantidad	%
SI	10	100
NO	0	0
Total	10	100

Fuente: Elaboración propia

Se aprecia la pregunta número 7 de la encuesta practicada a los pobladores del Centro Poblado Zapallal, donde se evidencia que el 100% los encuestados han cumplido con los elementos de la posesión exigidos por ley.

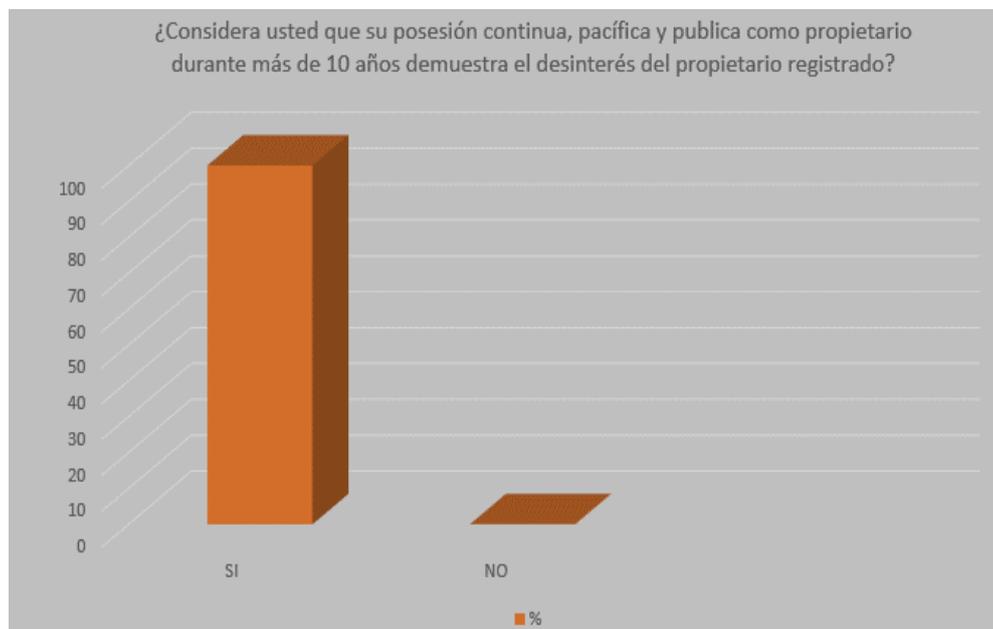


Figura 7. Elementos de la posesión exigidos por ley.

### Tabla 16

#### Resultados del cuestionario a la pregunta 8 (Objetivo específico 1)

8. ¿Cuándo usted toma conocimiento de la existencia de un propietario registral?

	Cantidad	%
Pasado los 5 años de posesión	1	10
Pasado los 10 años de posesión	9	90
Cuando ingrésese a ocupar el bien	0	0
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia

Se aprecia la pregunta número 8 de la encuesta practicada a los pobladores del Centro Poblado Zapallal, donde solo el 10% de la población encuestada toma conocimiento del propietario titular después de 5 años y el 90% después de tener más de 10 años de posesión continua.

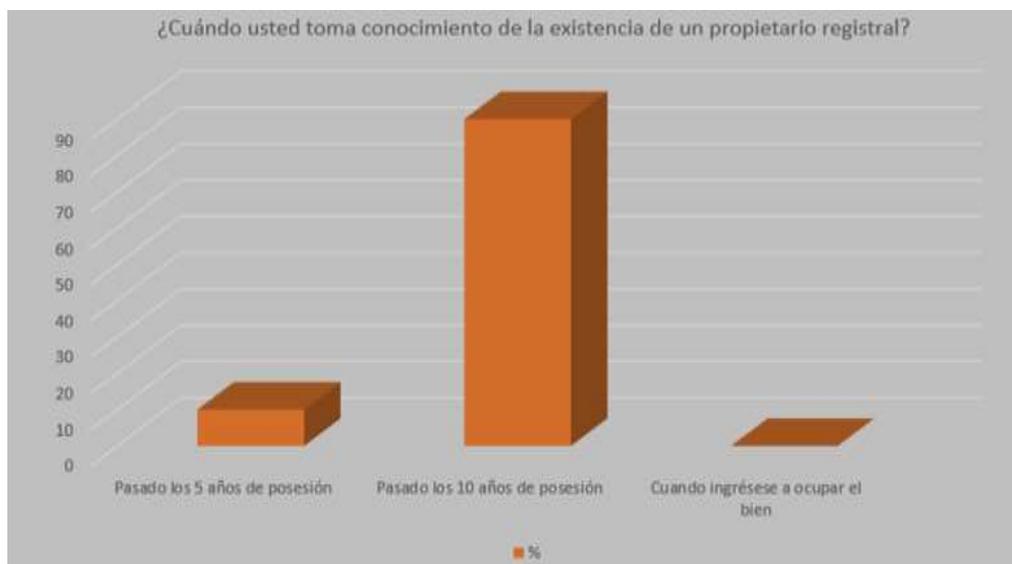


Figura 8. Posesión continua.

## Objetivo específico 2

Identificar qué criterios jurisprudenciales se aplican en las resoluciones judiciales respecto al derecho del usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral, no se aplica a la encuesta a los pobladores del Centro Poblado Zapallal, ubicado en Puente Piedra, debido que el objetivo está dirigido al ámbito netamente jurídico.

## CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

### Limitaciones

Referente a la presente investigación, debemos señalar que existieron limitaciones respecto a los hallazgos en el capítulo de resultados, a causa del Decreto Supremo N° 044 – 2020, en el cual se declaró el Estado de Emergencia Nacional a consecuencia del COVID-19, dicho Decreto se publicó el 15 de marzo del 2020, siendo modificado y ampliado hasta la actualidad. Debido a lo antes mencionado nos enfrentamos a restricciones de acceso al público en las Sedes Judiciales, lo que nos impidió acceder a expedientes judiciales físicos existentes en los Juzgados Civiles y la Corte Suprema, del mismo modo no pudimos tener contacto con los jueces, fiscales, magistrados, entre otros para poder aplicar nuestras guías de entrevista.

Al encontrarnos ante la difícil situación para la recolección de la información de nuestra investigación, optamos por buscar soluciones alternativas, entre las que decidimos utilizar artículos de revistas científicas, doctrina, libros virtuales, derecho comparado y jurisprudencias virtuales, de los cuales pudimos acceder a través del internet, mediante la base de datos Scielo, Redalyc, Google Académico, página del Poder Judicial y del Tribunal Constitucional. A la par con la finalidad de aplicar nuestra guía de entrevista recurrimos al contacto virtual con los abogados entrevistados a través de las redes sociales, los cuales aceptaron nuestra invitación para que se les realice la entrevista vía correo electrónico. Respecto a la aplicación de las encuestas en los pobladores del Centro Poblado de Zapallal del distrito de Puente Piedra, accedimos a través de una reunión de la junta vecinal, en la cual estuvo presente una minoría de los pobladores, siendo solo un

pequeño porcentaje del grupo que accedió a nuestra encuesta, quienes procedieron a responderlo mediante el cuestionario enviado.

## **Discusión**

**Objetivo general el cual es “Determinar cómo se interpreta, la prevalencia del derecho de usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral en Puente Piedra, 2021.”.**

De los resultados obtenidos se puede apreciar que en la jurisprudencia nacional, se establece la prevalencia del derecho frente al tercero de buena fe registral a través de la posesión, puesto que este poseedor cumple los requisitos exigidos por ley, como se evidencia en la Casación 20338-2017 del Santa. Asimismo, la sentencia Casatoria 3366-2016, La Libertad hace una importante referencia a la falta de interés del propietario al no asumir sus deberes y derechos correspondientes dejando que el usucapiente obre como dueño. En ese contexto la Casación 3815-2017 Lima Norte, precisa que la prescripción adquisitiva es la transformación formal de la posesión en propiedad.

Adicionalmente, en la presente investigación se aplicó la guía de entrevista, siendo que en la pregunta número 03, Casamayor (2021) y Valdiviezo (2021) respondieron coincidentemente que la prevalencia del derecho usucapiente se manifiesta a través de la posesión que cumple con los requisitos formales. Además, como resultados también se obtuvieron las respuestas al cuestionario practicado a un grupo de pobladores del Centro poblado Zapallal, ubicado en el distrito de Puente Piedra, quienes en la pregunta 01, el 60% de los encuestados indicaron que ya cumplieron con el plazo de tiempo de posesión exigido por ley para la prescripción adquisitiva de dominio. Todo lo expuesto anteriormente recogido en el capítulo de resultados guarda relación con nuestros antecedentes de investigación, puesto que los autores, Verda y Beamonte (2014) opinan

que la usucapición tiene valor jurídico frente a la inactividad del tercero registral de buena fe, y que la posesión es el elemento que predomina en la prescripción adquisitiva ante los conflictos donde existe un tercero registral que alega buena fe registral. De esta manera se puede corroborar que los resultados guardan relación con los antecedentes de investigación, cumpliendo con responder el objetivo general, señalando que la prevalencia del derecho usucapiente se fundamenta en el cumplimiento de los requisitos legales de la posesión, así como en el comportamiento con animus domini del usucapiente, quien al asumir este rol adquiere el derecho a la propiedad, frente a la inercia del tercero de buena fe registral.

**Objetivo específico 1:” Cómo el derecho material de la usucapición, favorece a la inaplicación del principio de la buena fe registral”**

De los resultados obtenidos se puede apreciar que la jurisprudencia señala en la casación 3187-2013 Cajamarca que los principios registrales quedan desvirtuados ante la comprobación que el tercero registral de buena fe no realizó la verificación física del bien, previa a la compra del inmueble. Bajo esta tesitura la casación 3667-2010 La Libertad, advierte que si el tercero de buena fe registral, tiene conocimiento de la posesión del inmueble a adquirir, y aun así procede con la compra, no estaría demostrando la buena fe, en consecuencia, la presunción de buena fe registral no le asistiría.

Adicionalmente, en la presente investigación se aplicó la guía de entrevista a los abogados expertos en la materia, siendo que en la pregunta número 04, los entrevistados Urbina (2021), Casamayor (2021) y Valdiviezo (2021) coinciden en sus respuestas señalando que para acreditar la buena fe del tercero registral es necesario demostrar que se realizó la verificación física del bien inmueble previo a la adquisición del mismo. Además, con la finalidad de obtener una respuesta más consistente a nuestro objetivo

específico 01 se obtuvieron las respuestas al cuestionario practicado a un grupo de pobladores del Centro poblado Zapallal, ubicado en el distrito de Puente Piedra, quienes en la pregunta 07, el 100% de los encuestados, indicaron que cumplen con la posesión en calidad de propietarios por el tiempo que establece la ley, demostrando de esa manera el desinterés del propietario registral; dentro de este contexto en la pregunta 08 un 90% de los encuestados informan que toman conocimiento de la existencia de un propietario registral pasado los diez años de posesión del inmueble.

Todo lo expuesto anteriormente recogido en el capítulo de resultados guarda relación con los antecedentes de la investigación, puesto que los autores Aliaga y Mendoza (2017) concluyeron que en nuestro país la fe pública registral no es de carácter absoluto, mientras que el autor Barea (2015) destaca la importancia de la conducta del tercero registral para demostrar su buena fe. De esta manera se puede corroborar que los resultados guardan relación con los antecedentes de investigación, respondiendo de esa manera al objetivo específico 1, ya que se desprende que el registro no es suficiente para la aplicación de la buena fe registral, y es se debe tomar mayor importancia al comportamiento del tercero registral, con la finalidad de garantizar la buena fe de este, esto se evidencia a través de las casaciones analizadas, las encuestas y las entrevistas en las cuales la mención común es el comportamiento del tercero registral de buena fe.

**Objetivo específico 2 el cual es: “Identificar qué criterios jurisprudenciales se aplican en las resoluciones judiciales respecto al derecho del usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral.”**

De los resultados obtenidos se puede apreciar la casación 3815-2017, Lima Norte, donde se resuelve en base al artículo 950 del Código Civil el cual señala los requisitos exigidos por ley para la prescripción adquisitiva, sumando a ello el comportamiento que

debe tener el poseedor como propietario. También en la casación. 3515-2017, La Libertad, se resuelve señalando que el tiempo de posesión prolongado genera la adquisición del derecho a la propiedad al usucapiente, trayendo consigo la extinción del derecho del propietario. A modo semejante en los antecedentes Chávez analiza la casación n° 740-2017-Lambayeque la cual considera que es necesaria la valoración de la buena fe frente a una posesión inmediata, asimismo Pasco en el análisis de la casación N°3187-2013-Cajamarca manifiesta que la verificación física del bien inmueble debe ser primordial para la determinación de la buena fe registral.

Adicionalmente, en la presente investigación se aplicó la guía de entrevista, siendo que en la pregunta número 07, Casamayor (2021), menciona su disconformidad con el Cuarto Pleno Casatorio donde se le da la razón al propietario por encontrarse inscrito en el registro sin discutir si tuvo buena fe registral o no, por su parte Urbina (2021) menciona que hay dos criterios; el primero es el qué valora la titularidad registral por ser formal, el segundo criterio es el del derecho material constituido por más de 10 años sin intervención y olvido del propietario registrado. De esta manera se puede corroborar que los resultados guardan relación con los antecedentes de investigación, cumpliéndose con responder a el objetivo específico 2, dado que los criterios jurisprudenciales aplicados en las resoluciones son casaciones de prescripción adquisitiva de dominio y mejor derecho de propiedad, siendo que estas se encuentran vinculadas a los artículos 950 y 2014 de código civil, así como los conceptos y figuras jurídicas que de estos se desprenden.

### **Implicancias**

**Implicancia Teórica:** La presente investigación, tuvo como finalidad poder aportar nueva información, relevante y de suma importancia, sobre el derecho usucapiente frente al tercero de buena fe registral, la misma que se obtuvo mediante fuentes de bases

de datos confiables y procediendo al análisis de la doctrina, revistas jurídicas, artículos científicos y jurisprudencias, teniendo como fuentes de carácter verificable la norma jurídica nacional. A la vez mediante las entrevistas que se realizaron a especialistas en la materia quienes aportaron su punto de vista sobre la problemática en el presente de trabajo de investigación.

**Implicancia metodológica:** En la presente investigación, se determinó la implicancia metodológica por la utilización de técnicas e instrumentos confiables y válidos, que fueron necesarios para la obtención de información, mediante la recolección de datos, las cuales fueron: técnica de entrevista, encuesta, análisis jurisprudencial y documental, con los instrumentos de guía de entrevista, cuestionario, guía de análisis jurisprudencia y guía de análisis documental, los mismos que se adecuaron a la problemática planteada; obteniéndose buenos resultados, puesto que servirán como aporte en futuras investigaciones, sobre el estudio de la prevalencia del derecho de propiedad, para la usucapición o para el tercero de buena fe registral.

**Implicancia práctica:** Esta investigación tiene como finalidad aportar una solución práctica al conflicto del usucapiente, frente al tercero de buena fe registral, mediante la determinación y precisión del concepto de buena fe en la adquisición de un inmueble, y asimismo mediante la verificación física del inmueble al momento de la adquisición del mismo, lo cual, debería incorporarse en el artículo 2014 del Código Civil. De este modo servirá como fuente de información confiable para futuras investigaciones que realicen otros estudiantes o comunidades académicas en la rama del derecho, teniendo en cuenta que se respetaron los derechos de autor y, a la vez, es de importancia jurídica porque servirá, como una guía para magistrados, en el caso que tengan que resolver o motivar conflictos en relación al tema de la investigación.

“Prevalencia del derecho usucapiente  
frente al tercero adquirente de buena fe registral  
en Puente Piedra, 2021”

## CONCLUSIONES

### Primera

Respecto a la interpretación de la prevalencia del derecho de usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral en Puente Piedra, 2021, se concluye que el cumplimiento eficaz de los requisitos legales de la posesión, así como el comportamiento con *animus domini del usucapiente* otorga la facultad para invocar el derecho a la propiedad a través de la prescripción adquisitiva de dominio; esto frente a la inercia del tercero de buena fe registral, puesto que un verdadero comprador diligente también debe realizar previamente la verificación física del bien inmueble porque resulta ilógico adquirir una propiedad sin conocer la situación material de esta; sin embargo, se debe advertir que también existen sentencias judiciales que dan preferencia al tercero adquirente del bien inmueble por considerar que el derecho a la propiedad de este se encuentra amparado en el registro formal, es decir algunos magistrados no toman en cuenta la prueba de la posesión.

### Segunda

En consecuencia al describir cómo el derecho material de la usucapición, favorece a la inaplicación del principio de la buena fe registral, se concluye que el registro a pesar de ser un instrumento formal no es suficiente para que el tercero adquirente alegue buena fe registral, y es que se debe tomar mayor importancia al comportamiento de este tercero puesto que no muestra interés en la situación material del bien, al no tomar posesión, ni cumplir con los deberes que le corresponde como titular; teniendo en cuenta que no está cumpliendo con la función social de la propiedad; en ese sentido la buena fe registral pierde valor si solo se analiza el registro, debiendo inaplicarse el artículo 2014 de nuestro Código Civil cuando se comprueba que el tercero adquirente obra con mala fe a

sabiendas que el inmueble que está adquiriendo está siendo posesionado por otra persona, manteniendo esta persona su inacción durante un periodo largo permitiendo que esta posesión cumpla con el tiempo establecido por ley para originar el derecho a que este poseedor ejerza la pretensión judicial para la prescripción adquisitiva de dominio que finalmente lo declare como propietario del bien.

### **Tercera**

En consecuencia al identificar qué criterios jurisprudenciales se aplican en las resoluciones judiciales respecto al derecho del usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral, se concluye, mediante el análisis de los criterios jurisprudenciales aplicados en las casaciones sobre prescripción adquisitiva de dominio, mejor derecho de propiedad, y desalojo por ocupante precario, la existencia en la falta de uniformidad en las resoluciones, teniendo como consecuencia dos posiciones: una que favorece al usucapiente por la posesión prolongada y la otra, a favor del tercero registral que ampara su derecho en el registro, como se aprecia todo dependerá del criterio del magistrado; en ese sentido al quedar a expectativas de cada juez es que muchas veces nos encontramos ante la no existencia de uniformidad de criterios puesto que nuestro código civil no brinda solución adecuada a esta problemática y es que mayor perjuicio siempre va tener aquel poseedor que no inicio proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

## REFERENCIAS

- Aliaga, L. M. (2017). EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL Y EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DERECHO PERUANO. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 825-848. Obtenido de [https://vlex.bibliotecaupn.elogim.com/#search/content\\_type:4/buena+fe+registral/p3/WW/vid/692631729](https://vlex.bibliotecaupn.elogim.com/#search/content_type:4/buena+fe+registral/p3/WW/vid/692631729)
- Anaya, C. (2017). *La interpretación jurídica de Posesión Precaria y los procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio*. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12848/664>
- Ander-Egg, E. (1995 ). *Técnicas de investigación social*. Buenos Aires: Lumen.
- Anguita, R. y. (2003). La encuesta como técnica de investigación. Elaboración de cuestionarios y tratamiento estadístico de los datos. *Atención primaria*. Obtenido de <http://www.unidaddocentemfyclaspalmas.org.es/resources/9+Aten+Primaria+2003.+La+Encuesta+I.+Cuestionario+y+Estadistica.pdf>
- Angulo, T. (2016). LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE PROPIEDAD FRENTE AL ULTIMO ADQUIRIENTE. 1-122. Trujillo, Peru. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12759/1814>
- Ariza G., S. A. (2019). *Tecnicismos e Informalidades Para Enseñar Temas de Interés. Portal De Las Palabras*. Obtenido de <https://revistas.curn.edu.co/index.php/portaldelaspalabras/article/view/1418>
- Atria, F. (2017). EL SISTEMA DE ACCIONES REALES, PARTE ESPECIAL: ACCIÓN REIVINDICATORIA, PUBLICIANA Y DEL ART. 915. *Revista Ius et Praxis*, 1-66. doi:<http://doi.org/10.4067/s0718-00122017000200147>
- Avendaño, J. &. (2017). *Derechos reales*. Fondo Editorial de la PUCP. Obtenido de <https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=naDNDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT4&dq=derechos+reales+definicion+&ots=2AYs8mIZI9&sig=BNfJncXPbeOGozGFFwKIje95VS0#v=onepage&q&f=false>
- Barea Medrano, E. (2015). La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria. *Revista Ciencia y Cultura*, 19(35), 9-32. Recuperado el 25

de octubre de 2021, de [http://www.scielo.org.bo/scielo.php?pid=S2077-33232015000200002&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.org.bo/scielo.php?pid=S2077-33232015000200002&script=sci_arttext)

Bautista-Alderete, J. (2016). Copropiedad y usucapición: ¿Los copropietarios pueden adquirir por prescripción adquisitiva los bienes comunes? *Advocatus*(33), 117-130. Obtenido de <https://doi.org/10.26439/advocatus2016.n033.4421>

Borda, G. (2008). *Manual de derecho civil: reales*. La ley.

Bove, E. (2019). *El uso de la propiedad*. *Revista Crítica Urbana*. Obtenido de <http://criticaurbana.com/wp-content/uploads/2019/01/CU4-Emanuela-Bove.pdf>

C.S, F. (2010). ¿Es eficiente tener un Sistema de Derechos Reales. LIMA.

Carretero, J. T. (2017). Valoración de aspectos éticos y metodológicos en un estudio cualitativo con personas usuarias de Oncología Pediátrica. *EMPIRIA. Revista de Metodología de las Ciencias Sociales*, 149-176.

Castillo, L. (2005). *Análisis documental*. Obtenido de <https://www.uv.es/macas/T5.pdf>

Cede. (s.f.). *Cede Educacion que trasciende*. Obtenido de Cede Educacion que trasciende: <https://www.campuscede.edu.pe/jurisprudencia/>

Chavez. (2000). Metodología de la investigación. *Edt. UNMSM*.

Chavez, G. (2019). EN LOS PROCESOS DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD¿ NO BASTA LA BUENA FE REGISTRAL DEL TERCERO ADQUIRENTE?. *Circulo de Investigación Jurídica Civil*, 1-18. Obtenido de [https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as\\_sdt=0%2C5&scioq=EN+LOS+PROCESOS+DE+MEJOR+DERECHO+DE+PROPIEDAD+%C2%BFNO+BASTA+LA+BUENA+FE+REGISTRAL+DEL+TERCERO+ADQUIRENTE%3F&q=%E2%80%9CEn+los+procesos+de+mejor+derecho+de+propiedad+%C2%BFno+basta+la+buena+fe+reg](https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as_sdt=0%2C5&scioq=EN+LOS+PROCESOS+DE+MEJOR+DERECHO+DE+PROPIEDAD+%C2%BFNO+BASTA+LA+BUENA+FE+REGISTRAL+DEL+TERCERO+ADQUIRENTE%3F&q=%E2%80%9CEn+los+procesos+de+mejor+derecho+de+propiedad+%C2%BFno+basta+la+buena+fe+reg)

Codigo civil boliviano. (2021). Obtenido de [https://www.oas.org/dil/esp/codigo\\_civil\\_bolivia.pdf](https://www.oas.org/dil/esp/codigo_civil_bolivia.pdf)

Codigo Civil Chileno. (2021). Obtenido de [https://leyes-cl.com/codigo\\_civil/582.htm](https://leyes-cl.com/codigo_civil/582.htm)

Codigo Civil Colombiano. (2021). Obtenido de [https://www.oas.org/dil/esp/codigo\\_civil\\_colombia.pdf](https://www.oas.org/dil/esp/codigo_civil_colombia.pdf)

Codigo Civil Español . (2021). *CONCEPTOS JURIDICOS*. Obtenido de <https://www.conceptosjuridicos.com/codigo-civil/>

- Domínguez, P. &. (2013). Aspectos éticos en la investigación cualitativa. *Revista de enfermería neurológica*, 118-121.
- Enrique, F. (2014). *Organización de empresas*.
- Esteban, N. (2018). Tipos de investigación. 5. Obtenido de <https://core.ac.uk/download/pdf/250080756.pdf>
- Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas de la Universidad Nacional del Altiplano de Puno. (2020). *La posesión*. (F. d. Puno, Ed.) Obtenido de <https://derecho.unap.edu.pe/temis/items/show/10>
- Ferrer, D. (2015). «LA PRESCRIPCIÓN ADQUISTIVA DE DOMINIO Y SU PERJUICIO POR GRAVAMENES DEL PROPIETARIO REGISTRAL NO POSEEDOR». 1-145. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12759/1002>
- Freixas.F, M. (1980). EL ANÁLISIS Y LA INTERPRETACIÓN DE LA INFORMACIÓN. *Escuela Nacional de Trabajo Social* .
- Gamero, K., Flores, C., Arias, W. L., Ceballos, K. D., Román, A., & Marquina, E. (2016). Gamero, K; Flores, C; Arias, W L; Ceballos, Estandarización del Test de Dependencia al Celular para estudiantes universitarios de Arequipa. *PERSONA. REPOSITORIO UNIVERSIDAD DE LIMA*, 179-200.
- Gonzales Barrón, G. (2011). PROPUESTA DE REFORMA PARCIAL DE LOS LIBROS V (DERECHOS REALES) Y IX (REGISTROS PÚBLICOS) DEL CÓDIGO CIVIL. *Derecho y Cambio Social*, 53.
- Gonzales, A. (2018). LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LOS DERECHOS REGISTRADOS A LA LUZ DEL PRINCIPIO IV DE LA LEY NÚM. 108-05. *GACETA JUDICIAL*(4), 1-3. Recuperado el 24 de octubre de 2021, de [https://vlex.bibliotecaupn.elogim.com/#search/jurisdiction:DO;\\*,AR,CL,CO,CU,MX,PE,PR+content\\_type:4+date:2015-02-01../tercero+de+buena+fe+registral/WW/vid/839612223](https://vlex.bibliotecaupn.elogim.com/#search/jurisdiction:DO;*,AR,CL,CO,CU,MX,PE,PR+content_type:4+date:2015-02-01../tercero+de+buena+fe+registral/WW/vid/839612223)
- Gonzales.G. (2011). La usucapion siempre vence al registro. *XXIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil*. Tucuman.
- Gordillo, A. (2008). El principio de fe pública registral. *Anuario de Derecho Civil*, 1057-1216.
- Hernandez, P. F. (2010). Metodología de la Investigación.

- Herrera, A. (1998). Notas sobre Psicometría. *Universidad Nacional de Bogotá*.
- Hinostroza Minguez, A. (2008). Procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesión. . *Gaceta Jurídica*.
- Hurtado, J. (2008). *Urbe.edu*. Obtenido de <http://virtual.urbe.edu/tesispub/0093381/cap03.pdf>
- Jara, L. (2016). LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA Y EL REGIMEN ECONOMICO DE LA PROPIEDAD PRIVADA. *UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS*, 1-13. Obtenido de [https://works.bepress.com/leonardo\\_jara\\_bazan/5/](https://works.bepress.com/leonardo_jara_bazan/5/)
- Lamber, N. D. (2018). Eficacia subsanatoria de la prescripción adquisitiva en los títulos inmobiliarios. <http://bit.ly/RdN933-Prescripcion.>, 1-440. Obtenido de <http://bit.ly/RdN933-Prescripcion>.
- Landeo.P.E. (2020). La oposicion en la prescripcion adquisitiva de dominio notarial y su problemática. UNFV.
- Landeu, R. (2016). Elaboracion de Trabajos de Investigacion. Alfa.
- Lazarte, C. (2015). *Compendio de Derechos Reales, Derechos Reales e Hipotecario* (4 ed.). Ediciones Jurídicas y sociales, S.A.,
- Ley Hipotecaria España . (2021). *Conceptos Juridicos* . Obtenido de *Conceptos Juridicos* : <https://www.conceptosjuridicos.com/ley-hipotecaria-articulo-34/>
- Llanos, D. &. (2019). “La Interpretación judicial del Artículo 950 y 952 del Decreto Legislativo N° 295, respecto a las Teorías Declarativa y Constitutiva en el Perú”. 1-131. Obtenido de <https://repositorio.utp.edu.pe/handle/20.500.12867/2050>
- López, P. L. (2004). POBLACIÓN MUESTRA Y MUESTREO. Obtenido de [http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1815-02762004000100012&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1815-02762004000100012&lng=es&tlng=es).
- Luvezute, R. S. (2015). La investigación documental sobre la investigación cualitativa : conceptos y caracterización. *Revista De Investigaciones UNAD*,, 55–73. Obtenido de <https://doi.org/10.22490/25391887.1455>
- Martínez, M. (1998). La investigación cualitativa etnográfica en educación. Bogota: círculo de lectura alternativa. *Educere*.

- Mejorada, M. (2015). Propiedad constitucional, a propósito de la fe pública registral. *THEMIS Revista De Derecho*(67), 233-237. Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/14471>
- Meneses, J. &.-G. (2011). El cuestionario y la entrevista. *Universita Oberta de Catalunya*. Obtenido de <https://femrecerca.cat/meneses/publication/cuestionario-entrevista/cuestionario-entrevista.pdf>
- Merlinsky, G. (2006). La Entrevista como Forma de Conocimiento y como Texto Negociado. *Revista de Epistemología de Ciencias Sociales*, 5-8. Obtenido de <https://adnz.uchile.cl/index.php/CDM/article/view/25939/27252>
- MORALES, K. X. (2005). LA ACCIÓN PUBLICIANA Y SU SISTEMATIZACIÓN, PARA LA PROTECCIÓN DEL POSEEDOR DE BUENA FE QUE ESTÉ A PUNTO DE USUCAPIR. 1-131. Obtenido de [http://brd.unid.edu.mx/recursos/DERECHO%20ROMANO/DR06/Lecturas/La\\_accion\\_publiciniana\\_y\\_su\\_sistematizacion.pdf](http://brd.unid.edu.mx/recursos/DERECHO%20ROMANO/DR06/Lecturas/La_accion_publiciniana_y_su_sistematizacion.pdf)
- Muñoz, L. (2020). ALGUNAS ANOTACIONES SOBRE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. *REVISTA ESTUDIANTIL DE DERECHO*, 1-30. Obtenido de <https://red.uexternado.edu.co/wp-content/uploads/sites/48/2020/06/RED-Luz-Madeleine-Mun%CC%83oz-Prescripcio%CC%81n-07062020-002.pdf>
- Muñoz, S. (2015). LA USUCAPIÓN Y SU PROYECCIÓN FRENTE A TERCEROS, BASES PARA UNA EFICACIA RETROACTIVA. *Revista del Foro*(102), 1-40. Obtenido de [https://app-vlex-com.eu1.proxy.openathens.net/#search/jurisdiction:PE,AR,BO,CL,CO,PY,UY,VE+content\\_type:4+date:2015-04-01..2020-02-28/usucapion/WW/vid/772465749/cited\\_authorities](https://app-vlex-com.eu1.proxy.openathens.net/#search/jurisdiction:PE,AR,BO,CL,CO,PY,UY,VE+content_type:4+date:2015-04-01..2020-02-28/usucapion/WW/vid/772465749/cited_authorities)
- Noguera, V. (2011). *La adquisición del dominio de los bienes inmuebles: usucapión*. tesis. Obtenido de <http://repositorio.uca.edu.ni/id/eprint/336>
- Ortega, Á. (2021). La Prescripción Adquisitiva de Dominio Civil y la Prescripción Adquisitiva Agraria en la Legislación Panameña. *Revista Jurídica Latinoamericana*,, 29-33. Obtenido de <https://revista.isaeuniversidad.ac.pa/index.php/JURISAE/article/view/62/76>

- Parella S. y Martins, F. (2010). Metodología de la investigación cualitativa. *Metodología de la investigación*.
- Parvina.H, L. (2017). “LA INTERPRETACIÓN DE LA BUENA FE EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO ORDINARIA EN SENTENCIAS DE ÓRGANOS JURISDICCIONALES DEL AÑO 2010 AL 2015”. LIMA, PERU: UIGV. Obtenido de <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/1623>
- Pasco, A. (2019). "Quien compra sin ver posesión tiene mala fe.". *Gaceta Jurídica*, 1-18. Obtenido de [http://works.bepress.com/alan\\_pasco/66/](http://works.bepress.com/alan_pasco/66/)
- Pastrana, E. (2006). *Apuntes tomados del Seminario sobre Epistemología y Postmodernidad en las Ciencias Sociales*. Obtenido de [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0864-34662004000300007](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0864-34662004000300007)
- Pereira, G. G. (2019). Tecnicismos e Informalidades. *Para Enseñar Temas de Interés*, 5. Obtenido de <https://revistas.curn.edu.co/index.php/portaldelaspalabras/article/view/1418>
- Pineda, B. C. (1994). PINEDA, Beatriz; DE A Metodología de la investigación, manual para el desarrollo de personal de salud. *Segunda edición. Organización Panamericana de la Salud. Washington*.
- Ramírez Cruz, E. (2007). *Tratado de derechos reales*. Lima: .: Editorial Rhodas.
- RECURSO DE CASACION, 000214-2014- ICA (Sala Civil Permanente 2014).
- Rivero, O. (2002). *Temas de derechos reales*. Felix Varela.
- Rodas, L. &. (2021). *La prescripción adquisitiva de dominio y los poseedores precarios del asentamiento humano Lomo de Corvina Lima Sur, 2020*. Obtenido de <http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/AUTONOMA/1371>
- Rodriguez S, C. (29-30 de agosto de 2003). Nociones y destrezas básicas sobre el análisis de datos cualitativos. *Seminario Internacional titulado: El proceso de Investigación en educación, algunos elementos clave*. Santo Domingo: Universidad de Granada.
- Rojas, E. (2020). *Prescripción adquisitiva de dominio de la cuota ideal de su propietario en el código civil, 2019.pretación jurídica de Posesión Precaria y los procesos de*

- Prescripción Adquisitiva de Dominio.* Obtenido de  
<http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/handle/upa/1001>
- Rozas, E. (2015). La muerte de la buena fe registral. *THEMIS: Revista de Derecho. THĒMIS-Revista de Derecho*(67), 2-12. Obtenido de Dialnet-  
[LaMuerteDeLaBuenaFeRegistral-5279061%20\(2\).pdf](http://LaMuerteDeLaBuenaFeRegistral-5279061%20(2).pdf)
- Sampieri, R. (2010). METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN. *METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN*, 152.
- SENTENCIA, 22125370012021100241 (AUDIENCIA PROVINCIAL DE HUESCA 2021). Obtenido de  
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/f88530c16586f2ae/20210826>
- SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, 207 (CONSTITUCIONAL 2020). Obtenido de <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/00018-2015-AI.pdf>
- Silva-Fernández, R. (2019). LA POSESIÓN FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD: UN DEBATE SOBRE VIGENCIA Y PERTINENCIA SIN RESOLVER. *Eleuthera*(20). doi:10.17151/eleu.2019.20.8
- SPIJ* . (1984). Obtenido de [http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa\\_libre/main.asp](http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp)
- Sunarp*. (6 de ABRIL de 2017). Obtenido de  
<https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2018/04/20/como-realizar-la-prescripcion-adquisitiva-de-dominio-de-un-inmueble1>
- Tamayo, T. y. (1994). El proceso de la investigación científica. Obtenido de  
[https://www.lifeder.com/investigacion-descriptiva/#Segun\\_Mario\\_Tamayo\\_y\\_Tamayo](https://www.lifeder.com/investigacion-descriptiva/#Segun_Mario_Tamayo_y_Tamayo)
- Tenera, F. y. (2006). El concepto de derechos reales. *REVISTA DE DERECHO PRIVADO*, 1-24. Obtenido de  
[https://www.google.com/search?q=derechos+reales+concepto&rlz=1C1GCEB\\_enPE976PE976&oq=derechos+reales+con&aqs=chrome.0.0i51212j69i57j0i51212j69i6013.9664j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8#](https://www.google.com/search?q=derechos+reales+concepto&rlz=1C1GCEB_enPE976PE976&oq=derechos+reales+con&aqs=chrome.0.0i51212j69i57j0i51212j69i6013.9664j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8#)
- Torres Vasquez, A. (2006). *Derechos Reales*. Moreno S.A.
- Tribunal Constitucional. (2020). Obtenido de  
<https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/00018-2015-AI.pdf>.

- UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS. (2019). *LA INTERRUPCIÓN, D. L. P. Y. NIVERSIDAD DE EL SALVADOR FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS*. Obtenido de <https://core.ac.uk/download/pdf/237468342.pdf>
- Varsi, E. (2018). *Tratado de derechos reales: posesión y propiedad* (Vol. 2). Fondo Editorial Universidad de Lima. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12724/10164>
- Verda y Beamonte, J. (2014). Algunas reflexiones sobre la usucapión “secundum” y “contra tabulas”: a propósito de la sentencia del tribunal supremo (pleno), de 21 de enero de 2014. *ACTUALIDAD JURÍDICA IBEROAMERICANA*, 139-148. Recuperado el 2 de octubre de 2021, de <https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=edsbas&AN=edsbas.8E8713C7&lang=es&site=eds-live>. Acceso em: 25 out. 2021.
- ZUMAETA MUÑOZ Pedro. (2014). “Temas de Derecho Procesal Civil”. *Jurista Editores* .
- Zúñiga, C. y. (2014). INSTRUMENTOS DE EVALUACIÓN: ¿QUÉ PIENSAN LOS ESTUDIANTES AL TERMINAR LA ESCOLARIDAD OBLIGATORIA ?. *Perspectiva Educacional, Formación de Profesores*, 57-72.