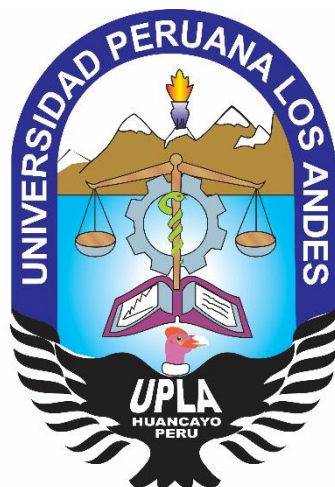


UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



TESIS

- TITULO** : “MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO O BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL DEL ÚLTIMO ADQUIRENTE.”
- PARA OPTAR** : EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO
- AUTORES** : QUISPE MENENDES MOISES.
TORRES NALVARTE JOSE ADOLFO.
- ASESOR** : DR. OSCAR NINAMANGO SOLIS.
- LÍNEA DE INV. INSTITUCIONAL** : DESARROLLO HUMANO Y DERECHOS.
- FECHA DE INICIO Y CULMINACION** : MAYO 2018 A MAYO 2019

HUANCAYO – PERU

2019

DEDICATORIA:

«A nuestras madres que con su ejemplo de perseverancia y dedicación nos enseñaron que la vida continua a pesar de muchos obstáculos en el camino, y todo sacrificio tiene su recompensa.»

Asesor:

DR. OSCAR LUCIO NINAMANGO SOLÍS.

AGRADECIMIENTO

Queremos agradecer al Dr. Jorge Bustamante Vera. Juez de segundo juzgado civil. Por todo el apoyo brindado en todas las sesiones de conversaciones que mantuvimos a lo largo de este tiempo en fin de poder comprender más el tema y a la paciencia que tuvo con nosotros pese a su carga procesal.

También queremos agradecer al Dr. Elías Vilcahuaman Ninanya por el apoyo brindado con toda su experiencia en materia registral las cuales permitieron poder dilucidar más las ideas que se tenían sobre el derecho registral.

En el mismo orden queremos agradecer al Dr. Mitchell Pacheco Narvarte especialista en derecho registral con más de nueve años en la profesión quien contribuyo de manera personal y dedicada en la colaboración y desarrollo de esta tesis.

Y también a todos aquellas personas que colaboraron de una u otra manera en la elaboración de esta tesis a los cuales estaremos eternamente agradecidos por todo la ayuda brindada y nos disculpamos con ellos y demás que tal vez no lo mencionamos pero siempre tendrán nuestro eterno agradecimiento por todo el apoyo brindado.

RESUMEN

El problema general de la presente es: ¿de qué manera se otorga el mejor derecho de propiedad, a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente o a quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral?, siendo su objetivo general: determinar de qué manera se otorga el mejor derecho de propiedad, a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente o a quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral, la hipótesis planteada es que el mejor derecho de propiedad se otorga a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente y no se otorga quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral.

Los métodos generales que se utilizaron fueron el método inductivo-deductivo y análisis-síntesis, y como métodos particulares se utilizaron los métodos: gramatical, sistemático, teleológico e histórico. De tipo de investigación jurídico social, de nivel de investigación descriptivo, como población se consigna 310 abogados especialistas en Derecho Civil Patrimonial. Como técnicas se utilizan la entrevista y la observación.

Como conclusión principal se señala que se logró determinar que el mejor derecho de propiedad se otorga a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente y no se otorga quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral.

PALABRAS CLAVES: Derecho del poseedor, Buena fe pública registral, Posesión pacífica, Posesión pública, Posesión continua.

ABSTRACT

The general problem of the present is: in what way the best property right is granted, to who exercises his right of possession and acquires the property by acquisitive prescription of ownership but is not yet judicially declared or who acquires the same good obtained from the previous titular registral ?, being its general objective: to determine in which way the best property right is granted, to whom it exercises its right of possession and acquires the property by acquisitive prescription of domain but it is not yet judicially declared or to whom it acquires the same property obtained from the previous registrant, the hypothesis is that the best property right is granted to who exercises his right of possession and acquires the property by acquisitive prescription of ownership but it is not yet judicially declared and it is not granted who acquires the same good obtained of the previous registral holder.

The general methods used were the inductive-deductive method and analysis-synthesis, and methods were used as methods: grammatical, systematic, teleological and historical. The main conclusion is that it was determined that the best property right is granted to who exercises his right of possession and acquires the property by means of acquisitive prescription but it is not yet judicially declared and it is not granted who acquires the same property obtained from the property. previous registral holder.

KEYWORDS: Right of the possessor, Good public record, Peaceful possession, Public possession, Continuous possession.

INTRODUCCIÓN

En la presente investigación se estableció como pregunta general la siguiente: ¿de qué manera se otorga el mejor derecho de propiedad, a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente o a quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral?

El objetivo general planteado ha sido el siguiente: determinar de qué manera se otorga el mejor derecho de propiedad, a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente o a quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral.

La hipótesis general planteada fue que el mejor derecho de propiedad se otorga a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente y no se otorga quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral.

Asimismo, la presente tesis se encuentra dividida en cuatro capítulos, siendo su estructura la siguiente:

En el primer capítulo denominado Planteamiento del problema, se desarrolla la descripción de la realidad problemática, formulación del problema, justificación de la investigación y la delimitación de la investigación.

En el segundo capítulo denominado Marco teórico de la investigación, se desarrollan ítems como: antecedentes de la investigación, marco histórico, bases teóricas de la investigación, marco conceptual y marco legal.

En el tercer capítulo denominado Metodología de la investigación, se desarrollan aspectos como: métodos de investigación, tipos y niveles, población y muestras, diseño de investigación, técnicas de investigación e instrumento, y técnicas de procesamiento y análisis de datos.

En el cuarto capítulo denominado Resultados de la investigación, se consideran los siguientes ítems: presentación de resultados, contrastación hipótesis y la discusión de resultados.

En la parte final de la estructura de la presente, se hallan las conclusiones y recomendaciones.

LOS AUTORES

ÍNDICE

DEDICATORIA:	1
AGRADECIMIENTO	3
RESUMEN.....	4
ABSTRACT.....	6
INTRODUCCIÓN	7
ÍNDICE	9
INDICE DE TABLAS	13
INDICE DE GRÁFICAS	14

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	15
1.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA.....	15
1.1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	17
1.1.2.1. PROBLEMA GENERAL	17
1.1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS.....	17
1.1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	18
1.1.3.1. JUSTIFICACIÓN TEÓRICA	18
1.1.3.2. JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA	19
1.1.3.3. JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA.....	20

1.1.3.4.	JUSTIFICACIÓN SOCIAL	20
1.1.4.	DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA	21
1.1.4.1.	DELIMITACIÓN TEMPORAL	21
1.1.4.2.	DELIMITACIÓN ESPACIAL	21
1.1.4.3.	DELIMITACIÓN SOCIAL	21
1.1.4.4.	DELIMITACIÓN CONCEPTUAL	21
1.2.	OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	22
1.2.1.	OBJETIVO GENERAL	22
1.2.2.	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	22
1.3.	HIPÓTESIS Y VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN	23
1.3.1.	HIPÓTESIS	23
1.3.1.1.	HIPÓTESIS GENERAL	23
1.3.1.2.	HIPÓTESIS ESPECÍFICAS	23
1.3.2.	VARIABLES	23

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN

2.1.	ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	26
2.2.	MARCO HISTÓRICO	33
2.3.	BASES TEÓRICAS DE LA INVESTIGACIÓN	35
2.3.1.	DERECHO DEL POSEEDOR QUE ADQUIERE BIEN POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO	35

2.3.1.1. La posesión como derecho real en la doctrina	35
2.3.1.6. La prescripción adquisitiva de dominio	42
2.3.1.7. Elementos característicos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio.....	43
2.3.2. BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL DEL ÚLTIMO ADQUIRENTE ...	50
2.3.2.1. El Registro Público	50
2.3.2.3. La buena fe registral del último adquirente del bien	53
2.3.2.4. Pronunciamientos jurisprudenciales	55
2.3.2.6. Principios Registrales	64
2.5. MARCO LEGAL.....	89

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN	91
3.1.1. MÉTODOS GENERALES	91
3.1.2. MÉTODO ESPECÍFICO.....	92
3.1.3. MÉTODOS PARTICULARES.....	92
3.2. TIPOS Y NIVELES.....	93
3.2.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	93
3.3. NIVEL DE INVESTIGACIÓN.....	94
3.4. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	94
3.5. POBLACIÓN Y MUESTRA	95

3.5.1. POBLACIÓN	95
3.5.2. MUESTRA	95
3.6. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN	97
3.6.1. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	97
3.6.2. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS.....	98

CAPÍTULO IV

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

4.1. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS	99
4.2.1. Contrastación de Hipótesis Específica 1	106
4.2.2. Contrastación de Hipótesis Específica 2	109
4.2.3.-Contrastación de Hipótesis General.....	112
2. CONCLUSIONES.....	126
3. RECOMENDACIONES	128
4. BIBLIOGRAFÍA	129
5. ANEXOS	133

INDICE DE TABLAS

Tabla N° 1: ¿El mejor derecho de propiedad debería otorgarse a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aún no es declarado judicialmente?	100
Tabla N° 2: ¿El mejor derecho de propiedad debería otorgarse a quién adquiere un bien obtenido del anterior titular registral?	101
Tabla N° 3: ¿El criterio de la buena fe objetiva debería ser un elemento determinante para determinar el mejor derecho de propiedad? ..	102
Tabla N° 4: ¿Debe primar el derecho posesorio sobre el criterio registral de inscripción para el otorgamiento del mejor derecho de propiedad?	103
Tabla N° 5: ¿La seguridad jurídica expresada como elemento fundamental para la protección del derecho de propiedad debe considerar a la usucapión antes que el simple hecho de declarar registrado un bien?	104
Tabla N° 6: ¿Usted considera que en los procesos civiles para declarar el mejor derecho de propiedad los jueces evalúan en primer lugar la buena fe de quién alega tener el mejor derecho de propiedad? ..	105
Tabla N° 7: Prueba de Chi Cuadrado de Pearson para la Hipótesis Especifica N° 1	108
Tabla N° 8: Prueba de Chi Cuadrado de Pearson para la Hipótesis especifica N° 2	111

INDICE DE GRÁFICAS

Gráfico N° 1: ¿El mejor derecho de propiedad debería otorgarse a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente?	100
Gráfico N° 2: ¿El mejor derecho de propiedad debería otorgarse a quién adquiere un bien obtenido del anterior titular registral?	101
Gráfico N° 3: ¿El criterio de la buena fe objetiva debería ser un elemento determinante para determinar el mejor derecho de propiedad? ..	102
Gráfico N° 4: ¿Debe primar el derecho posesorio sobre el criterio registral de inscripción para el otorgamiento del mejor derecho de propiedad?	103
Gráfico N° 5: ¿La seguridad jurídica expresada como elemento fundamental para la protección del derecho de propiedad debe considerar a la usucapión antes que el simple hecho de declarar registrado un bien?	104
Gráfico N° 6: ¿Usted considera que en los procesos civiles para declarar el mejor derecho de propiedad los jueces evalúan en primer lugar la buena fe de quién alega tener el mejor derecho de propiedad? ..	106
Gráfico N° 7: Curva de distribución de Chi cuadrado de Pearson para la Hipótesis Especifica 1	108
Gráfico N° 8: Curva de distribución de Chi cuadrado de Pearson para la Hipótesis Especifica 2	111

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA

La presente investigación ha tenido por finalidad determinar a quién debe otorgarse la propiedad de un bien, que es materia de disputa, es decir, se le debe reconocer la titularidad del bien a quién alega su derecho de posesión vía prescripción adquisitiva de dominio, pero que todavía no ha sido declarado judicialmente, a quién adquiere el referido bien del anterior titular registral alegando buena fe pública registral.

Este tema es de suma importancia para la dinámica de los bienes que actualmente viene aconteciendo en el sistema registral peruano, por lo que será de interés relevante que pueda abordarse considerando la problemática planteada no es un asunto de mero trámite o que puede resolverse de forma sencilla aplicando la ley o

criterios jurisprudenciales, sino que nos plantea estudiarlo a partir de las posturas doctrinales esbozadas por los especialistas de la materia, estimando los argumentos que se plantean para su dilucidación, como es por un lado el tema de la usucapión, pero que aún no declarada judicialmente, y por otro lado, se tiene la adquisición del mismo bien argumentando la buena fe pública registral.

La buena fe a que se refiere el numeral 2014 del Código Civil debe incluir la debida diligencia que debe tener el último adquirente, respecto de la verificación de la situación de hecho en que se encuentra el inmueble materia de la adquisición del derecho. Podemos concluir que si debe prevalecer si debe prevalecer el derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral.

Es decir, de lo que se trata a fin de cuentas es de fijar de manera legal quién debe tener el mejor de derecho de propiedad de un bien, siendo fundamental para ello, abordarlo desde una perspectiva doctrinal en un primer momento, es decir, estudiar los diferentes puntos de vista considerados desde dicha fuente del derecho, y después abordarlo estimando el aspecto práctico de lo que opinan los abogados especialistas en derecho civil patrimonial y

derecho registral, a través de la aplicación del instrumento de investigación que se formulará en la presente: el cuestionario.

La actualidad del tema es de sumo relieve toda vez que no existe criterio legal o jurisprudencial único para la resolución del tema planteado, por lo que es necesario estudiarlo para proponer al final de la presente investigación de ser el caso, alguna modificación de carácter normativo.

1.1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.1.2.1. PROBLEMA GENERAL

¿De qué manera se otorga el mejor derecho de propiedad, a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente o a quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral?

1.1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS

1.1.2.1. ¿Cómo el derecho del poseedor que adquiere un bien por prescripción adquisitiva de dominio se vincula con la buena fe objetiva de quién adquiere la propiedad del anterior titular registral?

1.1.2.2. ¿La buena fe pública registral del último adquirente se vincula con la posesión pacífica, pública y continua de quién adquiere la propiedad de un bien por prescripción adquisitiva de dominio?

1.1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

1.1.3.1. JUSTIFICACIÓN TEÓRICA

La investigación ha tenido como finalidad abordar un tema fundamental en el derecho de propiedad de la legislación peruana, toda vez que plantea como cuestión principal el hecho de establecer a quién debería de otorgarse la titularidad del bien, es decir su propiedad, ya sea a quién alega haberlo obtenido por medio de la usucapión o a quién alega fe pública registral, es ahí en donde reside la trascendencia temática de este tema, por lo que en la presente se han planteado alcances teóricos para la dilucidación de este problema, siendo esto la justificación teórica. En cuanto el principio de fe pública registral que se encuentra regulado en el artículo 2014 del Código Civil, la finalidad de la inscripción es amparar a los últimos adquirentes que contraten de buena fe, a título oneroso y sobre base lo que aparezca en el registro, de tal manera que una vez inscrito su derecho, mantiene su adquisición. El fundamento del principio de la fe pública registral radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial, cuyo objeto consiste proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los últimos adquirentes y que se hayan producido confiados en el contenido del registro.

1.1.3.2. JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA

La presente investigación ha tenido por finalidad que a partir del estudio que realizado establecer alcances prácticos de cómo debe resolverse el problema de la titularidad de un bien que es disputado por quién alega usucapión y quién alega fe pública registral, siendo ello la justificación práctica de la presente, y que servirá a que operadores jurídicos en el futuro puedan utilizarlo en la resolución de estos casos, sobre todo a nivel civil patrimonial y registral.

El tema de investigación planteado es importante por las dilemas que genera su la resolución, por ende, a nivel práctico los operadores jurídicos que se ven inmersos en ello resuelven de forma distinta en la mayoría de veces.

El derecho de propiedad no es sólo un concepto de índole patrimonial y económica, sino que tiene como límite el interés social, y en ese entendido a la sociedad le interesa que en la circulación de bienes inmuebles se exija no sólo la confianza en la publicidad registral sino también un mínimo de diligencia que le haga verificar la situación material de los bienes. Así, la referencia al tráfico de bienes basado exclusivamente en la información registral resulta un concepto limitado debiendo existir en todo caso la verificación de las condiciones materiales de los bienes que se hacen circular, en este caso tratándose de bienes inmuebles es poco usual que alguien compre sólo para

volver a vender, y aun cuando lo haga deba investigar las cualidades y condiciones de lo que compra

1.1.3.3. JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA

La presente investigación se justifica a nivel metodológico porque se ha elaborado un instrumento de investigación (cuestionario) que podrá ser utilizado por otros investigadores en el futuro, en el tema en cuestión, el estudio sobre la forma en que debe determinarse la propiedad de un bien, ya sea a quién alegue usucapión o quién alegue buena fe registral.

1.1.3.4. JUSTIFICACIÓN SOCIAL

La investigación se justifica desde la óptica social porque beneficiará a las personas que pretenden adquirir la titularidad de un bien, para que no tengan problemas de inscribir su propiedad, siendo entonces un aspecto muy importante el hecho de abordar el estudio del tema de investigación propuesto, ya que será de utilidad para muchas personas que se ven perjudicadas a veces por la mala praxis de ciertos operadores jurídicos que no realizan un debido análisis y estudio para el otorgamiento de la propiedad.

1.1.4. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA

1.1.4.1. DELIMITACIÓN TEMPORAL

La investigación se desarrolló del mes de mayo del año 2018.

1.1.4.2. DELIMITACIÓN ESPACIAL

La presente investigación ha tenido como ámbito de aplicación, la ciudad de Huancayo.

1.1.4.3. DELIMITACIÓN SOCIAL

La presente investigación tiene como delimitación social el grupo de personas conformado por abogados especialistas en Derecho Civil y Derecho Registral, en los que se aplicará el instrumento de investigación (cuestionario).

1.1.4.4. DELIMITACIÓN CONCEPTUAL

En la investigación se han utilizado y estudiado los siguientes conceptos:

- Derecho del poseedor que adquiere bien por prescripción adquisitiva de dominio.
- Teoría de la buena fe pública registral.
- Presupuestos de la prescripción adquisitiva de dominio.
- Corpus y animus en la posesión.
- Buena fe pública registral del último adquirente.
- Posesión pacífica.
- Posesión pública.

- Posesión continua.
- Buena fe objetiva.
- Buena fe subjetiva.

1.2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.2.1. OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera se otorga el mejor derecho de propiedad, a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente o a quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral.

1.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1.2.2.1. Determinar cómo el derecho del poseedor que adquiere un bien por prescripción adquisitiva de dominio se vincula con la buena fe objetiva de quién adquiere la propiedad del anterior titular registral.

1.2.2.2. Establecer si la buena fe pública registral del último adquirente se vincula con la posesión pacífica, pública y continua de quién adquiere la propiedad de un bien por prescripción adquisitiva de dominio

1.3. HIPÓTESIS Y VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN

1.3.1. HIPÓTESIS

1.3.1.1. HIPÓTESIS GENERAL

El mejor derecho de propiedad se otorga a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente y no se otorga quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral.

1.3.1.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS

1.3.1.1. El derecho del poseedor que adquiere un bien por prescripción adquisitiva de dominio no se vincula con la buena fe objetiva de quién adquiere la propiedad del anterior titular registral.

1.3.1.2. La buena fe pública registral del último adquirente no se vincula con la posesión pacífica, pública y continua de quién adquiere la propiedad de un bien por prescripción adquisitiva de dominio.

1.3.2. VARIABLES

A) IDENTIFICACIÓN DE VARIABLES

- Variable Independiente:

Derecho del poseedor que adquiere bien por prescripción adquisitiva de dominio

- Variable dependiente:

Buena fe pública registral del último adquirente.

B) PROCESO DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES E INDICADORES:

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DIMENSIONES/ INDICADORES
Derecho del poseedor que adquiere bien por prescripción adquisitiva de dominio.	En las adquisiciones originarias no interesa dilucidar quién es el propietario primigenio, pues el dominio igual se pierde cualquiera que éste fuese; de allí, que por definición teórica la adquisición derivada cede o es vencida por la originaria. Si en la primera el derecho está supeditado a la titularidad del transmitente y en la segunda, no, entonces está última es superior porque opera de forma absoluta e irremediable. Por tanto, se concluye, la usucapión es más poderosa que el registro y su tracto sucesivo.	-Posesión pacífica -Posesión pública -Posesión continua
Buena fe pública registral del último adquirente.	Se entiende que la prescripción ordinaria no cabe contra el tercero protegido que cumple los requisitos exigidos por la Ley para ser	-Buena fe objetiva -Buena fe subjetiva -Buena fe diligencia

	<p>mantenido en su adquisición y, en cuanto a la extraordinaria, también se rechaza o, si se admite, sólo siempre y cuando medie una de estas dos circunstancias: la de que, en el momento de adquirir, conozca que el poseedor ha adquirido por usucapión la titularidad del bien o la de que, si la desconoce, la consienta durante un plazo determinado luego de inscribir el derecho a su favor.</p>	
--	--	--

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

Para la elaboración de la presente investigación se han considerado las siguientes investigaciones que citamos a continuación:

A nivel local no se han hallado investigaciones que se refieran al tema objeto de la presente.

A nivel nacional se citan las siguientes investigaciones:

La tesis de pregrado desarrollada por (Huamaní, 2017, pp. 163-164), con su tesis titulada: “La prescripción adquisitiva de dominio en el Código Civil peruano”, sustentando en la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, año 2017, de la que se recogen las siguientes conclusiones:

- 1) “La sentencia de la prescripción adquisitiva de dominio tiene que necesariamente ser de carácter constitutiva, en la medida de que el juez verifique todas las pruebas emitidas por el poseedor

usucapiones y determine que cumple con los requisitos establecidos por ley.

- 2) La prescripción adquisitiva se configura teniendo como presupuesto a una situación de hecho, esto es la posesión; de modo que quien oriente su conducta hacia la adquisición de la propiedad ha de ostentar el complejo de requisitos que la normativa establece, o sea, el ejercicio de la posesión de modo pacífico, público y en los hechos como que si fuese propietario del bien a prescribir, ello, por un periodo de tiempo señalado por la ley.
- 3) Así mismo, cuando un poseedor que quiera prescribir una propiedad no se comporta de hecho como propietario, aun así cumpla con los otros requerimientos legales, y no inicia un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, se encuentra a merced de que un tercero pueda hacerlo, bajo la prerrogativa de la fe pública registral, de modo que este pueda adquirir el bien, perdiendo aquel la posibilidad de inscribir la propiedad del bien a nombre suyo”.

En segundo lugar citamos la tesis de pregrado de (Malaver, 2014, pp. 96-67) titulada: “La fe pública notarial como garantía de seguridad jurídica en la legislación penal peruana”, sustentada en la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, año 2014, en la que se citan las siguientes conclusiones:

- 1) “Mediante este estudio quedó demostrado que existe relación significativa entre la fe pública notarial con la seguridad jurídica en la Legislación Penal peruana.
- 2) También se demostró que existe relación significativa entre la dación de fe, que es el núcleo de la función notarial, que se proyecta en los contratos y demás actos extrajudiciales y tiene relación favorable con la seguridad jurídica en la legislación penal peruana.
- 3) Asimismo se comprobó que existe una relación significativa entre la legitimidad con la seguridad jurídica en la legislación penal peruana
- 4) Se determinó que existe relación significativa entre la firmeza con la seguridad jurídica en la legislación penal peruana.

También citamos la tesis de pregrado desarrollada por (Angulo, 2016, p. 46), cuyo título es: “La prescripción adquisitiva de propiedad frente al último adquirente”, presentada a la Universidad Particular Antenor Orrego, llegando a las siguientes conclusiones:

- 1) “La posesión implica tener la potestad o señorío factico sobre el bien, que permite a la persona gozar, y disfrutar de dicho bien; ya sea para el aprovechamiento económico o satisfacción de sus necesidades.
- 2) Nuestro ordenamiento jurídico se ha adherido acertadamente desde el código civil de 1936 a la teoría objetiva de la posesión y

reconoce al poseedor aun sin que este tenga animus domini; no obstante, exige que tenga el bien en interés propio.

- 3) La propiedad es real, absoluto, exclusivo y perpetuo, es el derecho real por excelencia, se ejercita contra todos, el derecho de propiedad es absoluto, lo cual significa que confiere a su titular todas las facultades, es decir, las de usar, disfrutar, dispone y reivindicar del bien objeto del derecho.
- 4) La fe pública registral es uno de los pilares que sustenta la seguridad jurídica, que consiste en proteger a los adquirentes que alegan de buena fe, el fundamento de este principio radica en la necesidad de asegurar el trafico patrimonial, cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúan adquirentes confiados en base al contenido del registro.
- 5) La usucapión es más poderosa, el solo hecho de haber cumplido con los requisitos exigidos por ley ya te convierte en usucapiente, faltando inscribir el derecho contenido en una sentencia declarativa; nuestros órganos jurisdiccionales lo demuestran en sus respectivas casaciones, en donde se inclinan a favor de la usucapión que se ve enfrentada con el ultimo adquirente, siendo ello que este adquirente debe tomar las debida diligencia antes de adquirir un bien, no solo acudiendo a los registro sino verificando la verdadera situación del bien”.

En el ámbito internacional, se cita la investigación de pregrado (Arroyave, 2014, p. 66), cuya tesis se titula: “La fe pública registral enfocada en la que se ejerce en el registro de la propiedad”, presentada a la Universidad Rafael Landívar, el año 2014, presentando las siguientes conclusiones:

- 1) “El Derecho Registral es de naturaleza adjetiva ya que organiza al Registro, regula el modo de llevarlo, así como la estructura de sus asientos.
- 2) El fin primordial del derecho registral es la seguridad jurídica, expresado de modo fundamental en el tráfico de bienes inmuebles, el mismo que se concretiza mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, pertenecientes a la constitución, transmisión, modificación, extinción de los derechos reales sobre los inmuebles.
- 3) El Registro es una institución estatal, cuya finalidad es dotar de buena fe a la incoación pública, de modo que se protejan los derechos derivados de él.
- 4) La fe pública registral es la investidura legal de los registradores para certificar las inscripciones en el Registro”.

En segundo lugar, incluimos la tesis de pregrado escrita por (Solano, 2015, p. 47) presentada a la Universidad Andina Simón Bolívar, Ecuador. En ella su autor arriba a las siguientes conclusiones:

- 1) “El derecho adquirido por prescripción es oponible al que tiene derecho inscrito. El problema se presenta cuando la prescripción no es declarada judicialmente (o si es declarada, pero no es registrada la adquisición) y el titular con derecho inscrito luego enajena el bien. El de una persona que adquiere un bien por prescripción, pero antes de iniciar el respectivo proceso judicial, el titular con derecho inscrito transfiere el bien a un último adquirente, quien registra su adquisición. El código civil vigente no regula específicamente la situación descrita, sin embargo, la posible solución estaría en los principios registrales pero ello no es tan fácil de solucionar.

- 2) Si bien es cierto el registro establece y publicita una presunción oficial de titularidad, pero la realidad puede ser distinta de la a para ciencia registral y, por lo tanto, sea otro el que realmente posee el inmueble durante el tiempo suficiente para ganar el derecho de propiedad por la prescripción adquisitiva, entonces surge la interrogante ¿quién tiene más fuerza en el registro con sus declaraciones oficiales o la realidad de la posesión de carácter continuo?

- 3) Respecto del conflicto del usucapiente que adquiere por prescripción, que empero no ha inscrito su derecho, representa también una problemática de constante estudio en nuestra doctrina”.

Por último, se cita el trabajo de investigación de pregrado desarrollado por (Tapia, 2015, p. 49) presentado a la Universidad Regional Autónoma de Los Andes, Ecuador. En ella, su autor arriba a las siguientes conclusiones:

- 1) “La historia nos informa, que, en la sociedad primitiva, la posesión y la propiedad no estaban marcadamente definidas, se sabe que la posesión fue la forma más directa del aprovechamiento de las cosas y al mismo tiempo la más efectiva de manifestar la propiedad.
- 2) La posesión fue la más inmediata manera de generar las relaciones del hombre con los bienes; esto significa que fueron la apropiación y la ocupación de los bienes las que desempeñan un importante rol en asegurar el dominio del hombre sobre los bienes.
- 3) La posesión, significa el poder o señorío de hecho respecto de un bien determinado; empero, la corriente que afirma que esta no es atribuible de derecho, ha asume que en realidad se trata de un acto de carácter factico, que solo otorga protección temporal a su titular, de modo que no resulta extraño la presencia del menoscabo a esta derecho”.

2.2. MARCO HISTÓRICO

La posesión como parte fundamental del derecho de propiedad, constituye un derecho real por excelencia, tiene sus antecedentes más distantes, en el Derecho Romano. Así pues, comenta (Ihering, 1960, pp. 114) que: “[...] *la protección posesoria en el seno del Derecho Romano (...) alivia y facilita la protección de la propiedad en su integridad, de modo que se constituya en prueba suficiente de esta . En ese sentido, a posesión representa la cara exterior y visible de la propiedad. Esta coincide con la propiedad en su efecto real de modo casuístico. Así pues, por lo general el poseedor es también el propietario (...). lo que es el equivalente a una presunción.(...)*”.

Ahora bien, entendida la fuente, no sería sino hasta el siglo diecinueve cuando alcanzó su momento cumbre en el desarrollo de la teoría de la posesión, basado sustancialmente entre los debates de los denominados “formalistas” y “realistas”. Así pues, a comienzos de aquel siglo, la concepción dominante era la teoría de la posesión como derecho real provisional. Sin duda, esta teoría es fácilmente refutable pero constantemente reaparece como posibilidad explicativa. La posesión romana no fue nunca un derecho real, y si fuera necesario clasificarla de algún modo, sería más exacto hacerlo del lado de los derechos personales. En este punto, hizo su aparición la teoría subjetiva de la posesión, resaltando que la importancia de esta teoría es relevante porque cuestiona las teorías que se habían esbozado sobre el tema en cuestión.

Al respecto, comenta (Rengifo, 2006, p. 4), sobre la estructura de estas dos posturas clásicas que. *“en primer lugar, el método formalista, se usó por vez primera a través de la posesión. Siendo luego el método por excelencia en el derecho civil continental. Por otro lado, la teoría subjetiva su uso en la confirmación de las teorías clásicas, que se apoyaban en instituciones como el contrato, la propiedad, la responsabilidad y la representación”*.

Ahora bien, por otro lado, en los resquicios de la evolución de la institución que también es nuestro objeto de estudio, esto es, la prescripción adquisitiva de dominio, se sabe que la misma es una institución jurídica propia del derecho civil romano, empero un antecedente más inmediato se da cuando: *“en el siglo XVII en Europa el crecimiento de la población fue de tal dimensión que la creación de la institución del Registro de la Propiedad significó una medida adecuada a este ámbito social. Siendo así pues que De este modo el bien integrado al registro obtiene una importancia especial, reconociéndosele la trascendencia del hecho de su oponibilidad a terceros, respecto de los derechos debidamente registrados”* (Pau, 1994, p. 2).

Por otro lado, respecto al desarrollo del principio de buena fe registral. Se sabe que su normativización no es reciente, ya que también se encontraba normado por el Código Civil de 1936, en su artículo 1052°, que toma como referencia el artículo 34° de la Ley Hipotecaria española

del año de 1946, el mismo que se fundamentó en el artículo 973 del Código Civil Suizo.

2.3. BASES TEÓRICAS DE LA INVESTIGACIÓN

2.3.1. DERECHO DEL POSEEDOR QUE ADQUIERE BIEN POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

2.3.1.1. La posesión como derecho real en la doctrina

La posesión, según la doctrina clásica del derecho de propiedad, resulta ser un atributo de la propiedad, empero, de su tratamiento individual, resulta ser un derecho real también.

Para (Mejorada, 2011, p. 252), el derecho de posesión es: *“[...] un derecho real autónomo que se configura por la conducta de un sujeto hacia una bien, sin el derecho donde este no es importante para aquel. Así pues, surge del comportamiento y del impacto de éste hacia los terceros ajenos a la condición de la posesión. Siendo que este actuar genera la apariencia de la propiedad.”*

En tanto que en similar opinión (Lama, 2008, p. 141) considera que el derecho de posesión trata: *“[...] del ejercicio de poder sobre bienes que requiere de la facultad de señorío de orden factico, ejercido sobre un bien en vía de su aprovechamiento”.*

En palabras del profesor (Pacheco, 1994, p. 71), la posesión ya sea que esta se encuentre fundada en un título o no, resulta ser un atributo del ejercicio de la propiedad, sobre la base del cual, puede uno ejercitar ciertos derechos propios, como el de la prescripción por ejemplo.

En la doctrina internacional la posesión ha sido definida de forma amplia. Así, el profesor mexicano (Alessio, 2001, p. 14), en su intento conceptual opta por definir a la posesión según su origen. Así sostiene que es: *“[...] necesario distinguir la posesión fundada en un hecho jurídico, donde el origen de la posesión se funda en el derecho; respecto de la facultad de carácter subjetivo para la posesión, la misma que es consecuencia o es de viniente de un derecho objetivo, donde la posesión es una facultad subjetiva, que se tiene sólo en función de ese derecho objetivo.”*

De acuerdo a (Jarillo, 2008, p. 4), explicando la visión extendida por el Código Civil Español y por gran parte de la doctrina, menciona que: *“[...] la posesión es un derecho real que confiere un poder inmediato sobre una cosa y una protección contra quien puede perturbarla, por lo que quedarán asimilados los conceptos: posesión de hecho y de derecho”.*

2.3.1.2. Caracteres de la posesión

De las definiciones vertidas anteriormente, es posible destacar algunas características de la posesión, como por ejemplo:

- Comenta el profesor (Avendaño, 2006, p. 63), que *“la posesión supone un ejercicio de hecho. [De modo que] de los poderes del propietario ha de ser de hecho, en oposición a lo que sería de derecho”*.
- En su carácter instrumental, entiende el profesor (Mejorada, 2006, p. 65), a la posesión como un *“instrumento para la convivencia pacífica de las personas y un medio adecuado para la buena marcha de las relaciones económicas vinculadas al ejercicio del dominio”*.

2.3.1.3. Elementos de la posesión

Para describir los elementos que componen a la posesión, resulta prudente remitirnos a lo que la doctrina ha desarrollado de los mismos, así como el contenido normativo que se extiende sobre ellos.

En ese sentido, doctrinalmente se ha sostenido con ahínco que la posesión comprende dos elementos: por un lado, un elemento objetivo, esto es aquel poder físico

que la persona ejerce sobre el bien, el mismo que puede ser explicado conforme la relación fáctica que se evidencia entre el sujeto y la cosa, y por otro lado, compone también un elemento de carácter subjetivo, esto es, a la intención volitiva de tomar contacto cosa (Mejorada, 2006, p. 66).

Normativamente, de forma símil como se ha sostenido en la doctrina clásica, la posesión está compuesta por dos elementos distinguibles entre sí y constitutivos, estos son el *corpus* y el *animus*. El primero, está conformado por los actos de carácter material que se ejercen sobre el bien, o sea, el uso que se le da a las cosas como carácter objetivo; y así como también el goce que se obtiene de la misma.

Por otra parte el *animus*, resulta ser la intención que el poseedor ejerce sobre el bien, esto es el acto de comportarse como propietario de las cosas que posee.

2.3.1.4. Dimensión normativa

La regulación que se ciernen sobre la posesión es extensa en nuestro Código Civil, la misma que se principia en el primer capítulo del libro V, sobre los Derechos Reales. En tal sentido, en este ítem, solamente haremos

mención de aquellos artículos que regulan a la posesión en nuestro ordenamiento sustantivo civil.

En primer lugar, en el artículo 896 se define a la posesión como “el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”.

En el artículo 900^o, se regula la adquisición de la posesión sosteniendo que esta “*se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley.*” Ahora, respecto a su conservación, esta se encuentra regulada en el artículo 904^o, que indica que la posesión se conserva “*aunque su ejercicio este impedido por hechos de naturaleza pasajera*”.

El Código Civil, también inscribe a las clases de posesión, en las cuales se pueden distinguir las siguientes:

- **La Posesión inmediata y mediata:** Indicada en el artículo 905, señala que “es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título”.

- **La Posesión ilegítima de buena fe:** Regulada por el artículo 906, es aquella que se obtiene sin título, pero de buena fe, que se configura “*cuando el poseedor*

crea en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título”.

- **Posesión precaria:** Que se halla sostenida en el artículo 911, la posesión precaria *“es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.*

El Código Civil, también regula la defensa de la posesión en su capítulo sexto, explicando dos ámbitos de protección, la defensa judicial y extrajudicial. La primera regulada en el artículo 921°, entiende que *“todo poseedor de muebles inscritos y de inmuebles puede utilizar las acciones posesorias y los interdictos. Si su posesión es de más de un año puede rechazar los interdictos que se promuevan contra él.*

Por otro lado, la defensa extrajudicial, reglada en el artículo 920° entiende que *“el poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra él y recobrar el bien, sin intervalo de tiempo, si fuere desposeído, pero en ambos casos debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias”.*

De forma concluyente, el Código también regula la extinción de la posesión, mediante su artículo 922°, señalando las siguientes causales:

- Tradición.
- Abandono.
- Ejecución de resolución judicial.
- Destrucción total o pérdida del bien.

2.3.1.5. Jurisprudencia sobre la posesión

Mediante la Casación N° 282-96–LIMA, la Corte Suprema, ha sostenido que *"la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes de la propiedad, estos son el uso, el disfrute y la disposición, por tanto quien ejerce de hecho uno o cualquiera de estos atributos, en estricto posee"*.

Así también, de modo similar, lo ha entendido en su pronunciamiento el colegiado piurano en el fallo que se vierte sobre el Expediente N° FR-1743-90-Piura, indicando que: *"la posesión se prueba por actos materiales y constituye una situación táctica con trascendencia jurídica"*.

En la sentencia recaída en el Expediente N° 162-95-Llma, se ha entendido que la posesión representa un hecho factico de la propiedad, así pues, *"quien pretende se le declare propietario debe estar en posesión del bien y*

ejercer de hecho uno o más poderes inherentes a la propiedad".

2.3.1.6. La prescripción adquisitiva de dominio

La prescripción adquisitiva de dominio es una herramienta jurídica que dota al poseedor de un bien, hacerse con la propiedad del mismo. Para hacer una correcta referencia de su contenido, será necesario remitirnos a lo que la doctrina nacional e internacional han indicado e ella.

En nuestra doctrina, el destacado profesor y especialista en temas de derecho registral y notarial (Gonzales, 2017), entiende a la institución de la prescripción adquisitiva de dominio, como un hecho, que nace y termina como tal, cuya consistencia se halla en la posesión, y su determinación temporal se extiende en un rango más o menos prolongado según una connotación normativa. En ese sentido, si la prescripción es un hecho, sería paradójico que exista solo cuando haya un título formal, con lo cual dejaría de ser un hecho.

En la doctrina clásica francesa, la prescripción es entendida como *“la adquisición, por el poseedor de una cosa, del derecho de propiedad o de otro derecho real*

sobre esa cosa, por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo” (Mazeaud & Mazeaud, 1960, p. 196).

2.3.1.7. Elementos característicos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

La connotación normativa y doctrinaria en el desarrollo de la prescripción adquisitiva de dominio, como una de las formas de adquisición de la propiedad, nos revela la existencia de tres requisitos para su configuración básica, los cuales son:

a) La posesión:

Es concebido como *“el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material”*, (Cabanellas, 2017, p. 46), en ese sentido, ahora sólo nos referiremos respecto de su contenido participe en la conformación de la prescripción, según lo indica el Código Civil en el artículo 950, indicando que la posesión es un requisito de validez, que debe de ser continua, pacífica y pública.

En primer lugar, la posesión pacífica significa que el acto de posesión deba de llevarse a cabo sin violencia, por otro lado, la publicidad de la posesión implica el conocimiento de terceros sobre el acto

posesorio; por la continuidad, se inquiriere de que la posesión no debe verse interrumpida en el tiempo.

b) La buena fe:

La buena fe, al ser un requisito consustancial de la prescripción, implica el ejercicio de los derechos subjetivos, de conformidad con ciertas exigencias de orden social y moral (Cabanellas, 2017, p. 90).

c) El justo título:

El título, como instrumento de acreditación y acto jurídico, es el antecedente de orden jurídico, así como el hecho o materia cuyo objeto es el de constituir o transferir el *animus domini*, que sostiene el dominio o la posesión de una persona respecto de una cosa o condición jurídica. El Código Civil, en sus artículos 950 y 951, regula la exigibilidad del justo título para la configuración de la prescripción adquisitiva de dominio a unque con situaciones distintas.

- Dimensiones en la aplicación de la prescripción adquisitiva de dominio:

Para poder utilizar la prescripción adquisitiva de dominio, como un elemento plausible en la adquisición de la propiedad, hemos de revisar distintas dimensiones o formas, en atención a los distintos criterios formulados por

la doctrina. En ese sentido, las formas o dimensiones por las cuales se puede configurar la prescripción adquisitiva de dominio atienden de forma sencilla dos criterios básicos: en relación a la naturaleza del bien, y en función de los instrumentos procesales a utilizar.

En primer lugar, prestando atención a la naturaleza del bien, se pueden considerar dos dimensiones: se encuentra la prescripción de bienes muebles, siendo estos concebidos, según el Código Civil, como aquellos que pueden ser objeto de traslado o por su naturaleza inmaterial simple. Ahora bien, la distribución normativa de estos, es ofrecida por el artículo 886.

En segundo lugar, como otro criterio, prestando atención a los procedimientos, se pueden tener las siguientes formas de prescripción adquisitiva:

Por un lado, se encuentra la prescripción adquisitiva judicial, la misma que se aplica y tramita ante la sede judicial, bajo determinados requisitos propios distintivos, como la presencia de *litis* u oposición presentada por aquella persona que sostenga tener un mejor derecho de propiedad que el aspirante al título propietario que tiene la calidad de posesionario.

También se encuentra la prescripción adquisitiva notarial, esta se implementa por medio de la Ley Nro. 27157, se le confiere a los notarios públicos la potestad de tramitar las solicitudes de prescripción adquisitiva, siendo que antes de tal fecha, esta era una competencia exclusiva de los órganos jurisdiccionales en vía civil. Los requisitos exigibles para que la prescripción adquisitiva en sede notarial tenga sus efectos, están compelidos en el artículo 504° y 505° del código procesal civil.

Otro modo de configurar la aplicación de la prescripción adquisitiva, es la recientemente estudiada prescripción adquisitiva en vía administrativa, la misma que se aplica cuando se trata de bienes rústicos o por cuyas dimensiones no requieren el trámite en sede notarial o judicial. Para llevar adelante su iniciación, la norma registral formula como requisitos:

- **La escritura pública:** La misma que declare adquirida la propiedad del bien por prescripción, insertando los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el notario consideren necesarios.

- **Un formulario registral:** En el que se contienen sólo certificación notarial de la declaración de prescripción

adquisitiva de dominio, acompañado del acta notarial correspondiente

Ahora bien, las formas o dimensiones por las cuales se pueden adquirir la propiedad, tienen empero, una configuración distinta si es que se presta atención a lo que se señala en la doctrina comparada. En ese sentido, el profesor (Noboa, 2016, p. 137), enseña que pueden existir dos dimensiones para la aplicación de la prescripción adquisitiva de dominio.

En primer lugar señala existe una prescripción ordinaria, la misma que dispone como elementos constitutivos a la posesión y el tiempo: *“en el que también, deben hallarse la posesión, el Justo Título, teniendo que transcurrir tres años o cinco años de tal posesión, en el caso de que se trate de bienes muebles o inmuebles, respectivamente. Pero en ninguno de los artículos se encuentra la necesidad de que un Juez la declare.”* (Noboa, 2016, p. 137).

En segundo lugar, explica el citado autor, se encuentra la prescripción extraordinaria, donde: *“igualmente, el dominio puede adquirirse por Prescripción Extraordinaria, que requiere del hecho material y del tiempo, sin que sea necesario mediar algún título Jurídico*

a diferencia de la Prescripción Ordinaria.” (Noboa, 2016, p. 137).

- **Normativa y considerando jurisprudencial sobre la prescripción adquisitiva de dominio:**

La prescripción adquisitiva de dominio se encuentra regulada en el Capítulo V, del libro quinto del Código Civil, en ese sentido, señalaremos algunas de las disposiciones más importantes que regulan a esta institución. En primer orden, el artículo 950° define a la prescripción adquisitiva como una forma de adquisición de la propiedad, “mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años”. Reconociendo párrafo aparte, que también se “*adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe*”.

En el artículo 951°, se regulan los requisitos de procedibilidad de la prescripción adquisitiva en el caso de un bien mueble, siendo estos, “*la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe, y por cuatro si no la hay*”.

El artículo 952°, señala por su parte que la declaración judicial de prescripción adquisitiva es admisible para “*quien adquiere un bien por prescripción.*” En ese sentido, adhiere el citado artículo que “*la sentencia que*

accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”.

Respecto a la Interrupción del plazo rescriptorio el artículo 953º, dispone que *“se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye”.*

La prescripción adquisitiva de dominio en la jurisprudencia

Mediante la Casación N° 1730-2013-DEL SANTA, , en el punto sostenido en su fundamento décimo primero, el órgano colegiado ha formulado una definición de la prescripción adquisitiva de dominio, indicando que esta, *“[...] constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la Ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad y es en ese sentido que se orienta nuestro artículo 950 del Código Civil, cuando dispone que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años” .*

2.3.2. BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL DEL ÚLTIMO ADQUIRENTE

2.3.2.1. El Registro Público

El registro público es un sistema integrado y normativo que rige respecto de las inscripciones de los actos de conocimiento públicos que realizan las personas en el ámbito de su jurisdicción. Así pues, están bajo su dominio, todos aquellos actos que comprenden una oposición jurídica frente a los demás, esto es, son de naturaleza erga omnes, ya sea que lo realicen personas naturales o jurídicas, de dominio privado o público.

La conformación de nuestro sistema registral se compone de una serie de instrumentos, los cuales están sobre un conjunto de garantías y principios registrales, que la propia norma de la materia señala, pero que sin embargo, obviaremos señalar, por no ser materia de la presente investigación

Las mencionadas garantías de nuestro sistema registral se encuentran señaladas normativamente por la Ley Nro. 26366 que crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, a través de su artículo 3° aunque para nuestra investigación, sólo será necesario referirnos a dos de ellas, las cuales son:

- “La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio o sentencia judicial firme.

- La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del registro” (Avendaño, 2006, p. 90).

Ahora bien, la referida ley, no es el único marco normativo sobre el cual podemos encontrar al sistema registral y sus denotados principios, así pues es posible ubicarlos también en el libro IX del Código Civil, así como también es posible encontrarlos en el Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Así pues, estas garantías y principios representan la base nominal de nuestro sistema registral (González, 2017, p. 46).

Estos principios no son empero estáticos, sino que se aplican y observan en cada procedimiento registral así como en diversas etapas de los procedimientos de inscripción y en lo referente a la protección de lo inscrito.

2.3.2.2. La buena fe pública registral

La fe pública registral se configura como una base principista en la sistematización del registro público, como

tal, y es una especie de la buena fe, como categoría jurídica.

En una aproximación doctrinal de este principio, es posible comprender de que se trata de un precepto vertebral del sistema registral, entendido como aquel *“en virtud del cual el tercero adquirente que confiado en la legitimidad del titular registral; es mantenido en la adquisición realizada, a riesgo de verificarse de manera posterior alguna patología en la adquisición del otorgante”*. (Mendoza del Maestro, 2013, p. 14).

Normativamente, por otro lado, según lo dispuesto Código Civil se da también un reconocimiento al principio de fe pública registral en el artículo 2014. Aunque su normativización no es reciente, ya que también se encontraba normado por el Código Civil de 1936, en su artículo 1052°, que toma como referencia el artículo 34° de la Ley Hipotecaria española del año de 1946, el mismo que se fundamentó en el artículo 973 del Código Civil Suizo.

Así (Arrieta, 2009, p. 189) explica, que: *“[...] esta se refiere a la fe pública registral contenida en el artículo 34.º de su Ley Hipotecaria española, que favorece la seguridad del tráfico inmobiliario, protegiendo al tercero que confía en una apariencia jurídica. [...]”*.

Así pues, la entrada en vigencia de la Ley Nro. 30313 ha modificado sustancialmente esta apreciación del principio, *“dado que, en la actualidad, es necesario que para calificar la buena fe del adquirente, la inexactitud no conste en los títulos archivados”* (Escajadillo, 2017, p. 194).

Bajo esos lineamientos, resulta importante señalar que *“dicha inexactitud no debe constar ni en el asiento registral ni en el título archivado, dado que, aplicando el principio de publicidad, ello sería cognoscible y ergo no puede alegarse la buena fe, como ya se ha mencionado”*, como señala (Escajadillo, 2017, p. 194).

2.3.2.3. La buena fe registral del último adquirente del bien

(Quilcate, 2011, p. 86), explica que por medio de ella se protege *“[...] a quienes registran sus derechos; y que por lo mismo se construyen una serie de supuestos y presunciones encaminadas a la ratificación de la importancia del rol de los Registros en el tráfico de bienes”*.

Como se ha visto respecto del principio de buena fe registral, la normativa civil así y registral, premia y fortalece la defensa del titular registrado; así como lo hace también respecto de quienes realicen actos jurídicos bajo el amparo de la información que, por medio de la publicidad registral,

brindan las oficinas registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Así pues, “*se han generado normas que contienen presunciones orientadas a brindar seguridad en las contrataciones*” (Quilcate, 2011, p. 107).

Este es el caso de las disposiciones que contiene el artículo 2011^a del Código Civil, según la cual, “*se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones*”.

Así pues, al estar fundada la defensa en una presunción *iure et de iure*, la alegación de desconocimiento del contenido de la información registrada no está fundada.

Empero, a esta disposición se es posible sumarle, una presunción, la misma que “*admite prueba en contrario, según la cual, se presume que el tercero adquirente actuó de buena fe mientras no se demuestre que conocía la inexactitud del registro.*” (Quilcate, 2011, p. 164).

Así pues, la protección del adquirente de buena fe y la que la doctrina suele denominar “tercero registral”, es en realidad el titular registral que adquirió a título oneroso un bien, y se encuentra protegido por la presunción de buena fe, al haber contratado en base a la publicidad que otorgan

los registros públicos. El supuesto encontrado se funda en la protección que el Estado al tráfico jurídico de bienes., también llamada por la doctrina como “seguridad dinámica”, que se funda en la imposibilidad, buscando así proteger al comprador o adquiriente.

2.3.2.4. Pronunciamientos jurisprudenciales

Los procedimientos registrales que dan cuenta de la evolución en la protección que brinda el principio de la buena fe pública registral se fundan en los siguientes pronunciamientos jurisprudenciales:

- **Casación N° 1167-98 Lambayeque:** *“el fundamento del principio de la fe pública registral radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirientes y que se hayan producido confiados en el contenido del registro”.*

- **Casación N° 5280 – 2006 Arequipa:** *“El principio de buena fe registral que contempla el 2014° del Código Civil es aplicable al tercero registral solo en caso de anulabilidad y no de nulidad”.*

- **Casación N° 4886-2010 Lima:** *“En el caso de conflicto entre nulidad de acto jurídico, por falta de manifestación de*

voluntad, frente a derechos que otorgan los principios de publicidad y buena fe registral, la buena fe favorece a quien actúa con veracidad y celebra los contratos de común acuerdo, proporcionando datos ciertos y veraces, que no causen error ni provoquen toma de decisiones basadas en el error. Constituye acto de mala fe como por ejemplo el identificarse con un falso dato del estado civil”.

2.3.2.5. Generalidades del sistema registral

Las cotidianas relaciones contractuales implican la necesidad de que el Estado establezca una serie de mecanismos que faciliten las transacciones, dotándolas de seguridad y certeza.

Dentro del sistema romano – germánico, la seguridad jurídica se sustenta en un conjunto de normas, principios y formalidades establecidas en las leyes que dotan de eficacia a los actos y contratos que se sujetan a ellas.

El Derecho Registral, a través de la publicidad registral, otorga a estos actos y contratos el efecto jurídico necesario para consolidar las relaciones patrimoniales frente a terceros.

Para (Merino, 1988, p. 55), el Derecho Registral comprende el estudio de los principios generales del Registro Público, dotados de eficacia jurídica sustantiva. Mientras que de una forma más amplia, (Fueyo, 1982, p. 25) considera que el Derecho Registral es: *“aquél conjunto de normas jurídicas y principios que regulan los derechos inscribibles, así como la forma y efectos de las inscripciones en los diferentes Registros Públicos, constituyéndose de esta manera el Derecho Registral en una suerte de género que conceptualmente no debe confundirse con una de sus múltiples ramas o especies, como es el caso del Derecho Registral inmobiliario”*.

Como ya se ha indicado, pero es necesario resaltar, la función primordial del Registro es la PUBLICIDAD al acto jurídico o transacción inscribible, atribuyéndole diferentes efectos jurídicos frente a terceros. Bajo esta premisa, queda establecido que el Registro, a través de la publicidad brinda seguridad jurídica a los titulares de bienes y derechos inscritos, lo que facilita el tráfico de los derechos patrimoniales.

(Fueyo, 1982, p. 43) agrega que “(...) la publicidad en materia registral, lleva a conocimiento de toda la sociedad actos o hechos jurídicos realizados en la esfera

privada, y a los cuales se les reconoce, mediante la inscripción determinados efectos legales. La legitimación se produce con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud del acto frente a la realidad, lo inscrito cobra eficacia y crea una presunción *iuris tantum* de existencia y validez". En ese sentido, el citado autor sobre el Derecho Registral indica que *"es aquél conjunto de normas jurídicas y principios que regulan los derechos inscribibles, así como la forma y efecto de las inscripciones en los diferentes Registros Públicos"*.

Ahora bien, respecto al aspecto inmobiliario específicamente, (Marín, 1984, p. 182) afirma que, frente a la defensa posesoria inmediata, que atiende a una seguridad estática, la inscripción registral se erige como medio de seguridad dinámica al exteriorizar los derechos y proteger al adquirente.

Concatenando la finalidad primordial del Registro y la duplicidad de partidas (problema del presente proyecto de investigación), es necesario establecer que el acto de registro entendido como el trámite administrativo para introducir un acto jurídico al sistema registral debe cumplir

con ciertas características, desarrolladas por (Vivar, 2013, p. 14) de la siguiente manera:

- Es un acto FORMAL, porque se basa en el cumplimiento de formalidades establecidas en la ley.
- Es UNILATERAL, porque el acto de inscripción está reservado para el Registrador Público, quien autoriza o niega el acceso del acto al Registro.
- Es REGLADO, por ser un acto de administración pública cuyo objeto y procedimiento están establecidos por ley.
- El EFECTO que, dependiendo del sistema registral establecido puede ser constitutivo o declarativo, absoluto o relativo, con fe pública plena o fe pública restringida.
- Es IMPUGNABLE, porque cualquier persona que se considere afectada con el contenido de las inscripciones puede contradecirlas.

Asimismo, (Rimascca, 2015, p. 133) resalta que el Derecho Registral tiene también como principales características las siguientes:

- Es LIMITATIVO, puesto que los derechos y actos inscribibles son previamente señalados en una Ley, existiendo solo un determinado número de clausulas de actos que son considerados inscribibles.
- Es AUTÓNOMO, al regirse por sus propias normas, principios y Reglamentos especiales por cada uno de los registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos.

Así, puede señalarse desde una perspectiva general, que el sistema registral, se caracteriza por ser un conjunto de datos sistemáticamente ordenados. Estos surgieron en el desarrollo de algunas civilizaciones antiguas, aportando fundamentalmente las primeras fuentes históricas de datos demográficos de carácter cuantitativo, aunque limitados en su acceso sólo al Estado (Lucas, 2017, p. 144).

La evidencia de la importancia del registro, como medio fundamental de previsión, también se extendió en su aprendizaje hacia la Grecia antigua. Llegada la era romana, el sistema registral se torna un tanto más sofisticado, pero acaso, un tanto más solemne y formalista, de modo que su expresión se reducía sólo con efecto de trámite. Así pues

una de las expresiones del sistema registral en Roma, lo representaba la protección de la propiedad. Se señala que en la Roma clásica *“la transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada; no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes.”* (Pérez, 2002, p. 143).

La institución del registro, tal y como la conocemos hoy en día, supera dicha consideración histórica, concibiéndose como un conjunto sistemático basado en la seguridad jurídica como objeto jurídico fundamental sujeto de tutela. En ese sentido, fue adoptado por el derecho para configurar lo que hoy conocemos como derecho registral, teniendo como instrumento al registro, y como objeto instrumental al sistema registral. Precisamente, en la jurisprudencia constitucional se ha establecido la importancia que reviste el sistema registral, como una expresión del derecho registral en sí. Véase como el Tribunal Constitucional peruano ha sostenido mediante el fallo recaído en el Expediente. N° 0016-2002-AI/TC, que: *“para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y*

tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consustanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho”.

En ese sentido, la importancia del registro, como un sistema instrumental, y como eje de la protección de la seguridad jurídica se refleja también en la configuración de determinadas instituciones jurídicas principalmente del derecho civil, como la propiedad o la posesión por medio de las cuales: “[...se] complementa la titulación registral otorgándole algo que esta no tiene: la realidad. Un eficiente registro de títulos integrado con la posesión y la usucapión (que completa la necesidad de investigar la realidad de una titulación formal) otorga una eficiente garantía al adquirente y al acreedor, y facilita el ejercicio de los derechos en las circunstancias ordinarias del tráfico inmobiliario” (Álvarez, 2012, p. 78).

Esta relación funcional que brinda el registro, da origen a lo que hoy conocemos como derecho registral, la misma que se ha configurado con el paso del tiempo como una de las ramas de estudio del derecho novísimas. En ese sentido, la definición que nos ofrece la doctrina respecto de lo que es el derecho registral, sitúa a esta rama jurídica

como: *“el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones y los efectos o consecuencias jurídicas derivadas de aquellos”* (Cornejo, 1994, p. 87).

De este modo, aquellas personas que demuestren el interés particular respecto del acto de formalizar un acto encuentren en los diferentes registros públicos un medio que sea idóneo y a la vez moderno para: *“facilitar tales actividades, teniendo en cuenta el desarrollo que ha venido desarrollando el Derecho Registral en cuanto a sus limitantes y posteriores transformaciones, para dar mayor seguridad jurídica y más certeza de la información”* (Torres, 2012, p. 39).

De esa forma, el derecho registral, e instrumentalmente el registro, tienen como presupuesto el reconocimiento que el Estado brinda a los actos y hechos cuya trascendencia jurídica es meritable, los mismos que recaen de forma medular sobre bienes inmuebles y muebles y derechos.

Así, concluyentemente puede referirse que representa una ordenación lógica y coherente de elementos jurídicos y catastrales los que se fundamentan

en la protección y mantenimiento de la seguridad jurídica y del aspecto económico, como pilares de las diferentes actividades de la sociedad, aportante también de la notoriedad de ciertos hechos, controlando así su legalidad y produciendo efectos en el ámbito de las relaciones jurídicas privadas; su objetivo entonces es: proporcionar seguridad al tráfico jurídico patrimonial.

2.3.2.6. Principios Registrales

De forma genérica se señala que los principios jurídicos implican las bases fundamentales de nuestro ordenamiento, pudiendo ser de las siguientes clases: principios generales del derecho, que son aplicables de forma íntegra a todo el ordenamiento y; en segundo lugar, principios generales de carácter específico, los mismos que se aplican particularmente a las ramas del derecho.

De forma especial, los principios de la legislación registral también son conocidos como: principios registrales. El tratadista (Pérez, 2002, p. 66) señala que “los principios registrales son los fundamentos que orientan los alcances del Derecho Registral en los diferentes sistemas jurídicos, estos principios facilitan la interpretación de las normas, orientan al Registrador en el procedimiento

de calificación y coadyuvan a resolver problemas concretos en las relaciones jurídicas cotidianas”.

En el sistema jurídico peruano por ejemplo, no todos los principios registrales tienen la misma valoración, puesto que se advierte que al principio de publicidad se le otorga una presunción *juris et de jure* (no se admite prueba del desconocimiento de las inscripciones publicitadas), mientras que al principio de legitimación se le confiere una presunción *iuris tantum*.

En la doctrina, por ejemplo, la importancia de los principios registrales ha quedado plasmada en diferentes posturas, así para Sanz Fernández citado por (Novoa, 2012, p. 89) explica que: “*los principios registrales son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un país determinado y que pueden especificarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de su derecho positivo*”.

Para (González, 2010, p. 12), los principios registrales resultan ser: “[...] *hipótesis concretas de la doctrina jurídica de protección de la apariencia, de ámbito excepcional, y de aplicación estricta con el fin de salvaguardar algunos actos de adquisición que se fundan*

en la confianza de uno, y que se origina en la apariencia creada por culpa de otro. Puestos en la balanza ambos intereses, la inocencia y diligencia se valora en nivel superior frente a la negligencia de quien no cumple la carga legal de conservación de su derecho”.

De acuerdo a (Torres, 2012, p. 177), se pueden destacar algunas características particulares a los principios del sistema registral. Así pues, estos caracteres son:

- Los principios registrales trascienden por brindan seguridad jurídica, es decir, se puede conocer la solución antes que el problema se presente o antes que el supuesto se plantee.
- Los principios registrales permiten conocer las características de los sistemas registrales.
- Los principios registrales informan el derecho positivo registral de cada Estado, orientando la aprobación de nuevas normas y reglamentos registrales y sirviendo de orientación para una adecuada interpretación de las normas registrales, aplicando los métodos generales de

interpretación y de los métodos específicos de interpretación del derecho.

- Los principios registrales cumplen funciones trascendentales en el derecho positivo registral de cada Estado, así como en la aplicación de las normas registrales.

- Los principios registrales sirven de base al derecho positivo registral de cada Estado son de mucha utilidad en la calificación registral, no sólo por parte de los registradores públicos sino también de los tribunales registrales o última instancia registral en el derecho comparado y para determinar los efectos de esta última, en los procesos de reproducción y reconstrucción de partidas registrales y títulos archivados y en el procedimiento de duplicidades de partidas.

(Rimascca, 2015, p. 46), resalta que los principios registrales son clasificados entre principios como requisitos de inscripción; entre los que se encuentran el principio de rogación, legalidad, tracto sucesivo, especialidad, que deben ser considerados al momento de la calificación de un acto jurídico y/o derecho; y sobre todo, se debe tener de relevancia para la calificación los principios como efectos

de la inscripción entre los que se encuentran: el principio de publicidad, legitimidad, prioridad preferente, etc.; véase el detalle de los principios mencionados:

a) Principio de Titulación Auténtica:

Este principio se encuentra referido a que toda inscripción debe ser efectuada en mérito a un documento público, salvo que una disposición contraria establezca alguna excepción y permita la inscripción en mérito a un documento privado.

Conforme describe (Loli, 2015, p. 25), los documentos públicos a los que se hace referencia cuando se habla de titulación auténtica son:

- Instrumento público notarial.
- Instrumento público judicial.
- Instrumento público administrativo.
- Instrumento público consular.

Señala (Loli, 2015, p. 133) también, que el principio de titulación auténtica no es diferente al principio denominado de instrumentación pública y, citando a Roca Sastre refiere que *“la única diferencia es que el primero alude más al origen o formalización pública y el*

segundo se refiere más al resultado de hacer fe o autenticidad; pero, en el fondo son conceptos análogos” (p. 43).

Por otro lado, (Manzano, 1994, p. 13) considera que *“no basta que sea cualquier título o documento, sino que este debe ser principalmente, un documento público y auténtico puesto que los documento que contengan derechos inscribibles, no deben ser sólo suscritos por los interesados; sino que es necesario que para su creación haya intervenido una persona que el Estado haya dotado de facultades legales para conferir la calidad de auténticos y públicos”.*

Respecto a este principio, el Código Civil vigente establece en su artículo 2010° que: *“la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria”*, concepto que engloba correctamente los alcances de la titulación auténtica en el sistema registral peruano.

b) Principio de Rogación:

Con este principio se da inicio al procedimiento registral tendiente a la inscripción y consecuente oponibilidad, el mismo que se materializa con la solicitud del

interesado, a través del llenado del formulario de inscripción, determinando la competencia del Registrador que se encargará de la calificación. Esta petición puede ser realizada, según el sistema registral, de forma escrita, de forma electrónica o hasta de forma verbal.

Sin embargo, existen dos principales excepciones a este principio, es decir, dos situaciones en las que no se requiere la petición del usuario para dar comienzo a un procedimiento registral:

- El error material, si el Registrador verifica un error involuntario al momento de realizarse la inscripción (incompatibilidad entre la información escrita y el título presentado), podrá ordenar la rectificación sin necesidad de una solicitud expresa.
- La hipoteca legal, inscripción que el Registrador realiza de oficio cuando constata que existe un saldo por pagar del precio de venta de un inmueble.

El acápite III del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado, mediante Resolución del

Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2015-SUNARP/SN, indica que: *“los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario”*.

c) Principio de Legalidad:

Este principio tiene como finalidad que las inscripciones contenidas en los diferentes Registros, provengan de una documentación perfecta, teniendo como regla la inscripción de documentos públicos pero, se exceptúan ciertos actos que pueden estar contenidos en privados.

(Vivar, 2013, p. 113), considera que el instrumento público que ingresa al Registro debe ser lo más exacto y próximo a la realidad material, contribuyendo con esto a cumplir eficazmente con la consecución de la finalidad de los Registros Públicos; que es, brindar seguridad jurídica y publicitar los actos jurídicos que se concretar en el constante tráfico jurídico material.

Así también, el artículo 2011° del Código Civil establece que:

“Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no e aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro”.

d) Principio de Especialidad:

Este principio tiene especial importancia y trascendencia para el presente trabajo de investigación, puesto que delimitar sus alcances logra enmarcar la trascendencia de la problemática de la duplicidad de partidas en el Registro de Predios, problema que pone en riesgo la utilidad y finalidad de la creación del sistema registral peruano.

El principio de especialidad implica que cada inmueble o finca tiene una sola, única, exclusiva y excluyente partida registral, donde se encuentra inmatriculado, lo que implica que una sola persona puede tener más de una propiedad inmueble, pero existirán tantas partidas como fincas independientes existan, aun cuando todas pertenezcan a una misma persona.

Respecto a este principio, tenemos el acápite IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos que establece que *“por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno”*.

e) Principio de Tracto Sucesivo:

Por este principio se establece que, tanto la primera inscripción del bien, como los sucesivos actos que sean incluidos en el Registro, deben inducir a una cadena de asientos relacionados, concatenados y sucesivos entre sí; de esta forma, al revisar el contenido de una partida registral; se verificará, una secuencia ordenada de las cadenas de transferencias realizadas sobre el bien.

El Código Civil establece en el artículo 2015° que, *“ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”*

El jurista (Diez-Picazo, 1995) explica que: *“el tracto sucesivo permite que los actos de transmisión y adquisición de derechos inscritos formen en el Registro una cadena perfecta en el orden legal, sin solución de continuidad, de forma que el Registro refleje el historial completo de la finca inmatriculada”* (p. 13).

Este principio resulta ser uno de los más importantes dentro del sistema registral peruano, entendido como un sistema registral de publicidad, toda vez que permite una mejor formación del contenido de las inscripciones, sobre el que se basa la cognoscibilidad registral que se pretende brindar.

En opinión del tratadista (García, 1993), según el principio de tracto sucesivo, *“para que se pueda inscribir el derecho que se adquiere, se requiere la previa inscripción de quien transfiere. Si el derecho del transmitente no aparece en el Registro, la inscripción solicitada debe denegarse”* (p. 55).

f) Principio de Publicidad:

Por el principio de publicidad, se concede una presunción *juris et de jure* respecto al conocimiento de los actos jurídicos contenidos en las inscripciones en los Registros Públicos; hecho que corrobora que la publicidad es la finalidad primordial del sistema registral peruano. Es necesario aclarar que la presunción antes mencionada no sólo alcanza a los asientos publicitados en las copias literales, pues comprende también a los documentos contenidos en los títulos archivados.

Al respecto, el Reglamento General de los Registros Públicos establece, en el segundo párrafo del artículo I de su Título Preliminar que: *“El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”*.

Esta definición, según (Scheelje, 1999, p. 24), a diferencia de lo que ocurre con la publicidad en sentido lato, en el que lo importante es que el conocimiento exteriorizado llegue efectivamente a los destinatarios del mismo, la publicidad jurídica material sólo busca que estos tengan la posibilidad de conocer,

denominada cognoscibilidad general y constituye el efecto fundamental de la publicidad jurídica registral.

Así también (Manzano Solano, 1994, p. 133) concluye que *“(...) la cognoscibilidad legal sustituye al conocimiento efectivo y las consecuencias jurídicas que se producen independientemente de que se dé o no ese conocimiento. Se garantiza y asegura el tráfico con preferencia al derecho subjetivo”*.

El Código Civil recoge este principio en su artículo 2012º, en el que se indica que: *“Se presume, sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”*.

Finalmente, es posible comentar que, el principio de publicidad establece una presunción de conocimiento, la que hace imposible jurídicamente que los terceros puedan alegar un desconocimiento de la información que el registro publicita; puesto que, para nuestro ordenamiento jurídico, toda persona siempre tuvo la posibilidad de conocer y acceder a estas inscripciones.

g) Principio de Prioridad:

Este principio se encuentra fundado en la importancia y el interés de los usuarios de acceder al Registro antes que otras personas que también estén interesadas en obtener la protección que brinda la publicidad registral.

Para Guevara, citado por (Vivar, 2013, p. 35), este principio se divide en dos conceptos que deben ser definidos de la siguiente manera:

- Prioridad de rango, que establece que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

- Prioridad excluyente, que no permite el acceso de un título incompatible a un derecho ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

Así también, el Código Civil establece en el artículo 2016° que: *“La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro”.*

El artículo 2017° prescribe que: “*No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior*”.

En ese sentido, tenemos claramente establecido que el principio de prioridad tiene dos connotaciones trascendentales; por un lado, la prioridad de rango que supone una protección registral especial para el que primero inscriba su derecho, anteponiendo sus efectos a aquellos títulos que se inscriban posteriormente, aun cuando hayan sido celebrados en una fecha anterior. Por otro lado, el principio de prioridad excluyente, supone una protección diferente, implicando la imposibilidad de que un título incompatible a un derecho ya inscrito pueda ingresar al Registro.

Respecto al principio de prioridad de rango, el jurista (Espanés, 2004, p. 135) señala que este principio no tendría una connotación netamente registral; sino que es un elemento característico de los derechos reales, resaltando que una de las diferencias fundamentales entre el derecho real y derecho personal consiste en que los primeros gozan del *ius preferendi* entendida como la facultad que tiene el titular de un derecho real de ser preferido en el ejercicio de su derecho con

respecto a otro derecho real, siendo que esta preferencia la determina la antigüedad en la constitución del derecho.

En referencia al principio de prioridad excluyente, se considera el comentario que realiza el jurista (Berdejo, 1991, p. 86) quién indica que este principio implica que los actos o derechos contenidos en los títulos en conflicto son incompatibles entre sí, por lo que no procede la inscripción entre ambos y la determinación de su preferencia y rango, sino que la inscripción o presentación del primero determinará el cierre registral respecto al presentado en segundo lugar. Agrega también que: *“la regla de prioridad no tiene como único resultado, en su relación con el Registro, establecer un orden en la protección de cada uno de los derechos compatibles inscritos, por fechas de inscripción, sino cierre de los libros a los derechos incompatibles con el que se haya ya registrado”* (Berdejo, 1991, p. 65).

h) Principio de Legitimación:

Por este principio de legitimación, se otorga una presunción de veracidad a las inscripciones y estas surten todos sus efectos mientras no se rectifiquen o se declare judicialmente su invalidez.

El artículo 2013° del Código Civil prescribe que: *“El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laude firme.*

El asiento registral debe ser modificado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”.

En ese sentido, este principio establece que el ordenamiento jurídico peruano brinda una protección especial a las inscripciones en Registros Públicos, que impliquen el reconocimiento de la condición de verdadero el contenido de estas y la imposición a todos los terceros de considerarlas como tal; mientras no se declare lo contrario mediante una rectificación, cancelación o declaración judicial de invalidez.

Según (Pedrón, 1995), *“el principio de legitimación implica que, como resultado de la calificación registral, el ordenamiento jurídico, a través de la eficacia legitimatoria, reconoce efectos sustanciales en favor de la inscripción (entre otros), en virtud de la cual se presume que el asiento registral es exacto e íntegro”* (p. 46).

Con la dación de la Ley N° 30313, se ha establecido un procedimiento para que en sede administrativa se pueda cuestionar la validez de un asiento registral, estableciendo requisitos como el testimonio del funcionario responsable de la certificación del documento causal, desconociendo la emisión o certificación del documento y principalmente, que no se hayan generado nuevas inscripciones en base a los asientos cuestionados.

i) Principio de Buena Fe Pública Registral:

El tercero que adquiere de buena fe y a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su derecho aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante en virtud de causas que no consten el Registros Públicos.

Esta protección que se brinda al tercero que contrata basado en la información que publicita Registros Públicos, dota de importancia a la información que se proporciona, consecuentemente deben existir mecanismos que garanticen que las inscripciones se realicen de manera adecuada, evitando o disminuyendo las posibilidades de que se produzcan patologías registrales como la duplicidad de partidas.

Al respecto, el Código Civil prescribe que:

“Artículo 2014°.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarle, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustenten. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

Para que sean aplicables los efectos que benefician al tercero adquirente (conservar la adquisición de su

derecho), es necesario la concurrencia de ciertos requisitos, conforme explica (Huaripata, 2004, p. 65):

- Debe tratarse de una adquisición derivada de titular registral, que en el Registro aparece con facultades dispositivas.
- Ha de existir inexactitud registral no conocible por el tercero adquirente que afecta el derecho del titular registral transferente por causales de invalidez, ineficacia o falsedad.
- El adquirente debe tener título válido y ser tercero respecto de las relaciones jurídicas anteriores afectadas por alguna patología.
- La adquisición por el tercero debe ser de buena fe.
- La adquisición por el tercero debe ser a título oneroso.
- Debe inscribirse el acto adquisitivo del tercero.

Concluye señalando que es necesario que concurren todos estos supuestos para que se configure la protección legal para el tercero adquirente; esto debido a que el desplegar todos los efectos del principio de buena fe, implica una protección extraordinaria para aquel tercero que adquiere un derecho de un *a non dominus* (aparentemente con facultad de disposición según los asientos registrales), siendo necesario que concurren estos presupuestos que acreditarían el desconocimiento que tenía el tercero de la inexactitud registral y la creencia de parte de este de que el asiento registral es válido.

La protección que se brinda al tercero de buena fe que adquiere un derecho basado en la información contenida en los asientos registrales tiene como consecuencia directa inmediata, la afectación al derecho del verdadero propietario y; es por esta razón que, es exigible la buena fe absoluta del tercero adquirente, siendo para la doctrina, que esta buena fe no se base únicamente en el registro sino que debe ser acreditada una buena fe de probidad, entendida como aquellos actos diligentes – más allá del registro – que permitan que el tercero genere convicción de la

titularidad de su posible transferente, respecto a los hechos extra registrales.

j) Principio de Impenetrabilidad:

Este principio registral fue definido por el jurista (Pedrón, 1995, p. 24) como aquél impedimento o precepto dirigido a los Registradores Públicos, que los obliga a inhibirse de inscribir, cuando constatan que en la Partida Registral existe pendiente de inscripción un título que resulta incompatible con el título posterior, esta abstención deberá durar mientras no se produzca el vencimiento del asiento de presentación del título anotado en la partida.

Se entiende que este principio, se encuentra regulado en el artículo X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, comprendido entre los alcances del principio de prioridad excluyente, precepto normativo que prescribe:

“X. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE:

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha”.

Para garantizar la aplicación de este principio es importante tener en cuenta la prórroga regulada en el Reglamento General de los Registros Públicos, el bloqueo registral y la reserva de nombre, denominación o razón social.

El principio registral de prioridad excluyente tiene, como finalidad, según (Torres, 2012, p. 77): *“establecer reglas en caso de derechos reales inscritos y no inscritos y sólo puede ser acogido por los sistemas registrales no constitutivos, porque cuando el sistema registral es constitutivo, no se puede presentar este problema, ya que los derechos reales nacen sólo con la inscripción, y antes de efectuada ésta el derecho real no existe, es decir, en los sistemas registrales constitutivos no existen derechos reales fuera del registro ni aún entre las partes”*.

2.4. MARCO CONCEPTUAL

2.4.1. Buena fe pública registral

Desde un criterio jurisprudencial, se ha definido a la buena fe pública registral, mediante la casación N° 1208-2006-PIURA como aquel “[...] principio [que] busca proteger al tercero que ha adquirido, de buena fe, un derecho de quien finalmente carecería

de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, y que supone a veces un sacrificio en la seguridad del derecho”.

2.4.2. Posesión

Para el profesor (Mejorada, 2011, p. 251), la posesión “se configura como un reemplazante de la propiedad material, en relación con la dificultad de acreditar la propiedad en cualquier momento, incluso si no se cuenta con los beneficios (no del propietario). Por lo tanto, representa el perfeccionamiento la prueba de propiedad”.

2.4.3. Prescripción adquisitiva de dominio

En la definición vertida por (Arribas & Erick, 2013, p. 150) citando a los hermanos Mazeaud, se dice que la prescripción adquisitiva de dominio representa “[...] una modalidad en la adquisición de propiedad a través de la posesión que teniendo en consideración un tiempo determinado”.

2.4.4. Buena fe objetiva

Para (Cardilli, 2014, p. 100) la buena fe objetiva es entendida como aquel “principio jurídico por el cual se introducen en el contenido obligacional responsabilidades concordadas hacia un modelo de comportamiento objetivo”.

2.2.5.-Buena fe diligencia

Para (Gonzales, 2013, p.1164) menciona que debería de existir un actuar diligente, el cual menciona de que no basta la justificación por las circunstancias sino de que se debe de realizar una diligencia de parte del comprador para poder determinar si el que realiza la venta mantiene la posesión, y de no ser el caso se tendría que desvanecer esta duda de tal modo que demostraría un actuar diligente.

2.4.6. Buena fe subjetiva

La buena fe subjetiva es para (Martins, 1999, p. 411) “es un estado de conciencia, una convicción; y se dice que es subjetivo porque el intérprete debe aplicar el sujeto de la relación jurídica, su estado psicológico, su convicción íntima, para su aplicación; Por lo tanto, es una idea de la ignorancia, la errónea creencia en la existencia de una situación regular, en función de su propia ignorancia o una aparición incorrecta de una determinada acción que se concreta en la creencia en su propio derecho o en la ignorancia de dañar los derechos de los demás”.

2.4.7. Posesión pública

La posesión es pública y es entendida como aquella manifestación de este atributo de la propiedad, por medio de la cual la generalidad puede conocer y saber que el poseedor ejerce el derecho sobre una cosa o bien.(Gonzales, 2015, p211),

2.4.8.-Posesion pacifica

Se considera como un poseedor a aquel que no esté afectando por el vicio de la violencia, una situación en la cual se debe desterrar la intimidación; y buscar no lesionar la situación jurídica de otra persona.(Gonzales, 2015, p214),

2.4.8.-Posesion continúa:

La posesión continua trae como un significado que se debe mantener en forma constante el control sobre el bien, por lo menos de modo potencial, sin que los terceros interfieran sobre este. La continuidad del hecho posesorio deberá extenderse por el tiempo establecido en la ley para la consumación del usucapión.(Gonzales, 2015, p222),

2.5. MARCO LEGAL

a) Código Civil

- Artículo 896º.- Noción de posesión

La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

- Artículo 900º.- Adquisición de la posesión

La posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley.

- **Artículo 904º.- Conservación de la posesión**

Se conserva la posesión aunque su ejercicio este impedido por hechos de naturaleza pasajera.

- **Artículo 950º.- Prescripción adquisitiva de bienes inmuebles**

La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y publica como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

- **Artículo 2014º.- Derecho del Tercero de buena fe adquirente**

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN

3.1.1. MÉTODOS GENERALES

Se utilizó el método de análisis-síntesis, definido por (Sosa, 2000) como *“dos procesos mentales complementarias entre sí, encaminadas hacia el estudio de problemas y que consiste en su separación hasta llegar a conocer sus elementos y relaciones. La síntesis, por otro lado, inquiriere la composición de un todo por la conformación de sus partes organizándolas de distintos modos”* (p. 244).

El referido método se empleó para examinar lo estudiado en función del conjunto de conceptos del principio de imparcialidad,

disgregados en un determinado momento para posteriormente componerlos y organizarlos.

Y también se utilizó el método inductivo-deductivo conceptualizado por (Sosa, 2000) como: *“dos métodos distintos y ofrecen elementos distantes Así el método inductivo por su flexibilidad se presta para la exploración. El método deductivo, por su parte es más cerrado y está encaminado a la confirmación de una hipótesis”* (p. 53).

3.1.2. MÉTODO ESPECÍFICO

Como método específico se utilizó el método hermenéutico jurídico que según (Castro, 2000) *“es un método, por el cual se da la interpretación de textos poco claros. Todo mensaje requiere ser interpretado, entre ellos los mandatos de las normas jurídicas, de modo que deben contarse con reglas precisas y sistemáticamente establecidas”* (p. 54).

3.1.3. MÉTODOS PARTICULARES

Los métodos particulares utilizados en la presente investigación son los siguientes:

- **Método gramatical:** Según (Castro, 2000) *“es el método exclusivo de las épocas anteriores a la Revolución Francesa donde había desconfianza en la judicatura, por lo cual el sentido literal, era la norma interpretativa de la ley”* (p. 34).

- **Método sistemático:** De acuerdo a (Alzamora, 1988), este método *“una norma no es una prerrogativa de carácter aislada, ya que responde a un integro normativo, por tanto, siendo parte de este sistema, y no pudiendo desafinar ni rehuir del mismo, el significado y sentido de la norma jurídica podrá ser obtenido conforme se inspire del conjunto normativo y de sus principios”* (p. 47).

- **Método teleológico:** Para (Alzamora, 1988) *“este método, es entonces, el que pretende llegar a la interpretación de la norma a través del fin de la misma, buscando en su espíritu, que es la finalidad por la cual la norma fue incorporada al ordenamiento jurídico”* (p. 87).

- **Método histórico:** Según (Alzamora, 1988) por el método histórico *“se pretende interpretar la norma recurriendo a sus antecedentes, como las ideas de sus autores al concebir o elaborar los proyectos, los motivos que propiciaron la redacción y emisión de la ley, informes, debates, etc.”* (p. 133).

3.2. TIPOS Y NIVELES

3.2.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

La presente es una investigación de tipo jurídico social, toda vez que la presente es una de carácter jurídico social, porque no se

ha tenido como finalidad abordar sólo cuestiones de orden teórico o dogmático, sino también asuntos de carácter práctico, la denominada “realidad jurídica”, a partir del trabajo de campo que se realizará para la recolección de los datos a través del instrumento de investigación que se aplicará.

3.3. NIVEL DE INVESTIGACIÓN

El nivel de la investigación es de carácter descriptivo.

Nivel descriptivo, que de acuerdo a (Castro, 2000) “*consiste, fundamentalmente, en caracterizar un fenómeno o situación concreta indicando sus rasgos más peculiares o diferenciadores*” (p. 80).

3.4. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

El diseño de la presente investigación es de carácter no experimental, de tipo transversal; de acuerdo a (Sosa, 2000), en estas investigaciones “*se 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*” (p. 84). Se utilizará el diseño descriptivo simple:



3.5. POBLACIÓN Y MUESTRA

3.5.1. POBLACIÓN

La población se encuentra constituida por abogados especialistas en derecho civil patrimonial y derecho registral de la ciudad de Huancayo, que constituyen 65 personas.

3.5.2. MUESTRA

Como muestra se considerarán 56 abogados especialistas en derecho civil patrimonial y derecho registral de la ciudad de Huancayo, de acuerdo a la fórmula muestral aplicada:

$$n = \frac{z^2 \cdot p \cdot q \cdot N}{S^2 (N - 1) + z^2 \cdot p \cdot q}$$

n = Tamaño de la muestra.

N = Población

z = Nivel de confianza

p = Probabilidad a favor (0.50)

q = Probabilidad en contra (0.50)

s = Error de estimación.

$$\alpha = 90 \%$$

$$z = 1.96$$

$$p = 0.5$$

$$q = 0.5$$

$$s = 0.01$$

REEMPLAZANDO:

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5) (0.5) (65)}{(0.050)^2 (310-1) + (1.96)^2 (0.5) (0.5)}$$

$$n = 56$$

El tipo muestreo que se utilizó es el muestreo probabilístico aleatorio simple, en donde cada integrante de la población tiene la posibilidad de conformar la muestra

3.6. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

3.6.1. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Las técnicas de investigación que se han utilizado son: la entrevista y la observación.

- La entrevista, definida por (Castro, 2000) como *“la técnica por la cual se pretende obtener información oral y personalizada; y cuyo contenido gira en virtud de acontecimientos vividos y aspectos subjetivos”* (p. 46).
- La observación, de acuerdo a (De Los Santos y Rivadeneyra, 2013) *“es el método que halla una relación concreta entre el investigador y el hecho social obteniéndose de ellos datos que se sintetizan para desarrollar la investigación”* (p. 49).

Y como instrumento de la investigación se utilizó el cuestionario, que de acuerdo a los ítems de las variables será elaborado para que pueda aplicarse en la muestra de estudio. El cuestionario es definido por (Castro, 2000), como *“un conjunto de preguntas sobre los objeto de una evaluación, encaminados a la búsqueda de información. Es fundamental para la obtención de datos”* (p. 97).

3.6.2. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS

Para el procesamiento y análisis de los datos que se recolectaron para el presente, se utilizó el programa estadístico SPSS (StatisticalPackagefor Social Sciences) Versión 22, a un nivel de confianza de 90% de la correlación de Pearson.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

4.1. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

En la presente se exponen los resultados estadísticos obtenidos de la aplicación de la muestra objeto de aplicación:

Así pues, distribuimos el contenido presentado en relación a las variables estudiadas del siguiente modo:

- **El mejor derecho de propiedad debería otorgarse a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Muy de acuerdo	35	62,5	62,5	62,5
	De acuerdo	12	21,4	21,4	83,9
	Me es indiferente	2	3,6	3,6	87,5
	En desacuerdo	7	12,5	12,5	100,0
	Total	56	100,0	100,0	

Tabla N° 1: ¿El mejor derecho de propiedad debería otorgarse a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aún no es declarado judicialmente?

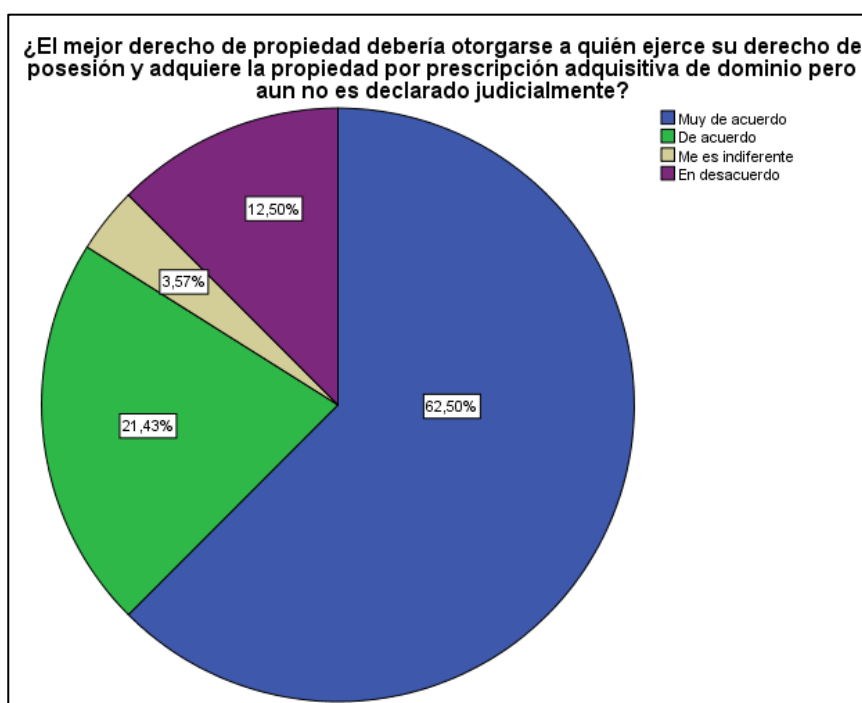


Gráfico N° 1: ¿El mejor derecho de propiedad debería otorgarse a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente?

A la pregunta: ¿el mejor derecho de propiedad debería otorgarse a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente?, los

encuestados respondieron estar muy de acuerdo 62.50%, de acuerdo 21.43%, y me es indiferente 12.50.

- **¿El mejor derecho de propiedad se otorga a quién adquiere un bien obtenido del anterior titular registral?**

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido De acuerdo	6	10,7	10,7	10,7
Me es indiferente	7	12,5	12,5	23,2
En desacuerdo	25	44,6	44,6	67,9
Muy en desacuerdo	18	32,1	32,1	100,0
Total	56	100,0	100,0	

Tabla N° 2: ¿El mejor derecho de propiedad se otorga a quién adquiere un bien obtenido del anterior titular registral?

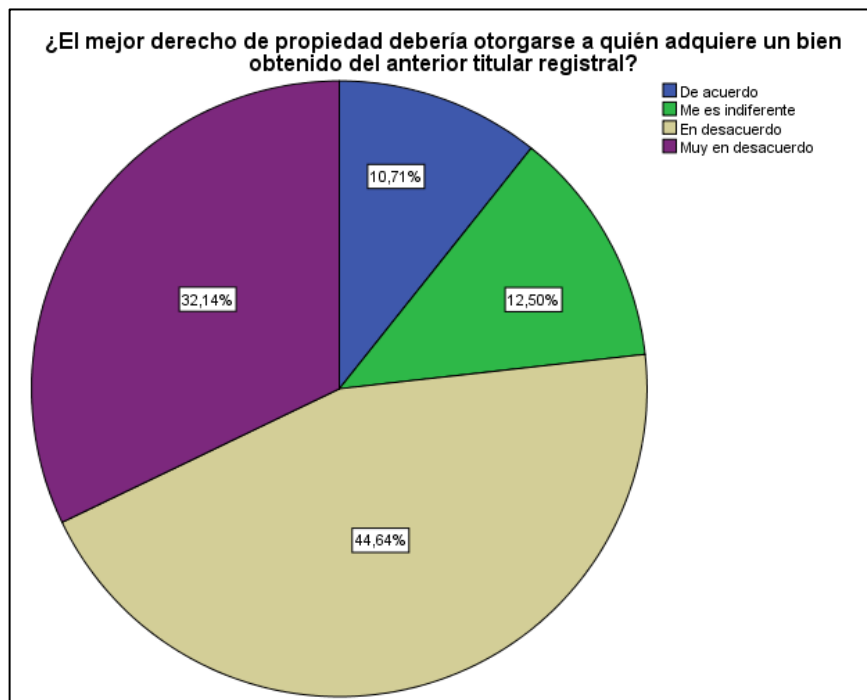


Gráfico N° 2: ¿El mejor derecho de propiedad se otorga a quién adquiere un bien obtenido del anterior titular registral?

A la pregunta: ¿el mejor derecho de propiedad debería otorgarse a quién adquiere un bien obtenido del anterior titular registral?, los encuestados respondieron estar de acuerdo 10.71%, me es indiferente 12.50%, en desacuerdo 44.64% y muy en desacuerdo 32.14%.

- ¿El criterio de la buena fe objetiva es un elemento determinante para determinar el mejor derecho de propiedad?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Muy de acuerdo	27	48,2	48,2	48,2
	De acuerdo	17	30,4	30,4	78,6
	En desacuerdo	12	21,4	21,4	100,0
	Total	56	100,0	100,0	

Tabla N° 3: ¿El criterio de la buena fe objetiva es un elemento determinante para determinar el mejor derecho de propiedad?

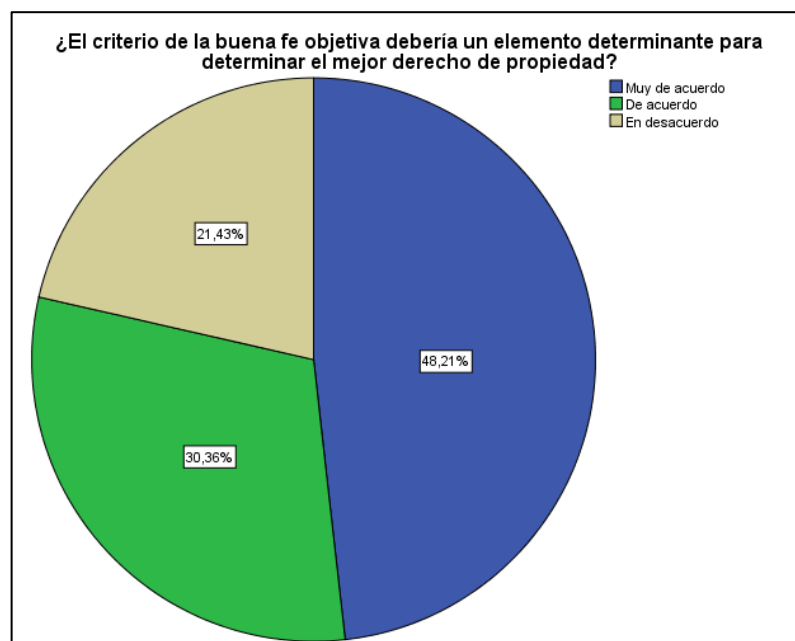


Gráfico N° 3: ¿El criterio de la buena fe objetiva es un elemento determinante para determinar el mejor derecho de propiedad?

A la pregunta: *¿el criterio de la buena fe objetiva debería ser un elemento determinante para determinar el mejor derecho de propiedad?*, los encuestados respondieron estar muy de acuerdo 48.21%, de acuerdo 30.36%, en desacuerdo 21.43%.

¿Debe primar el derecho posesorio sobre el criterio registral de inscripción para el otorgamiento del mejor derecho de propiedad?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Muy de acuerdo	33	58,9	58,9	58,9
	De acuerdo	19	33,9	33,9	92,9
	Me es indiferente	1	1,8	1,8	94,6
	En desacuerdo	3	5,4	5,4	100,0
	Total	56	100,0	100,0	

Tabla N° 4: ¿Debe primar el derecho posesorio sobre el criterio registral de inscripción para el otorgamiento del mejor derecho de propiedad?

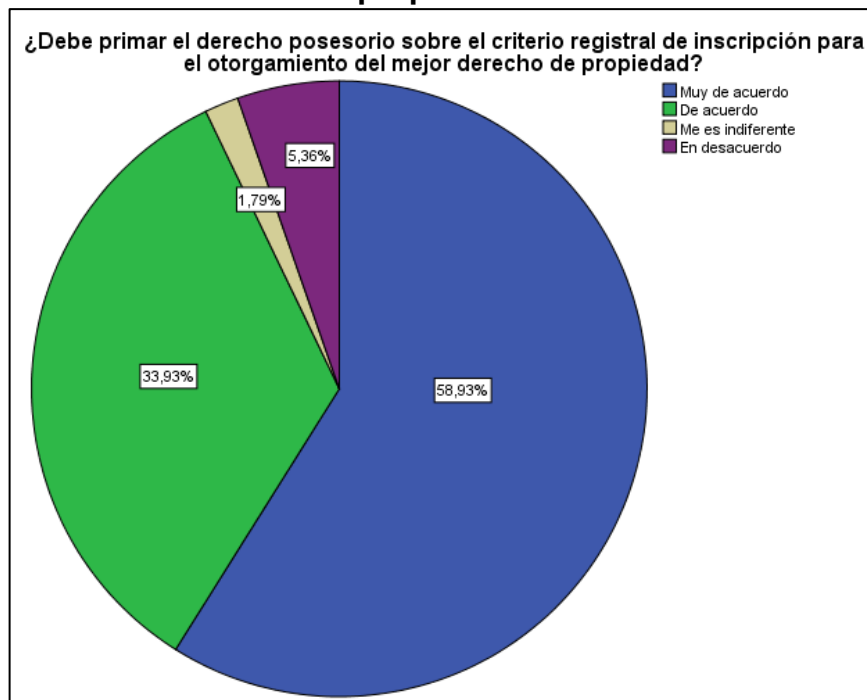


Gráfico N° 4: ¿Debe primar el derecho posesorio sobre el criterio registral de inscripción para el otorgamiento del mejor derecho de propiedad?

A la pregunta: ¿debe primar el derecho posesorio sobre el criterio registral de inscripción para el otorgamiento del mejor derecho de propiedad?, los encuestados respondieron estar muy de acuerdo 58.93%, de acuerdo 33.93%, me es indiferente 1.79%, y en desacuerdo 5.36%.

- **¿La seguridad jurídica expresada como elemento fundamental para la protección del derecho de propiedad considera a la usucapión antes que el simple hecho de declarar registrado un bien?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Muy de acuerdo	35	62,5	62,5	62,5
	De acuerdo	13	23,2	23,2	85,7
	Me es indiferente	3	5,4	5,4	91,1
	En desacuerdo	5	8,9	8,9	100,0
	Total	56	100,0	100,0	

Tabla N° 5: ¿La seguridad jurídica expresada como elemento fundamental para la protección del derecho de propiedad considera a la usucapión antes que el simple hecho de declarar registrado un bien?

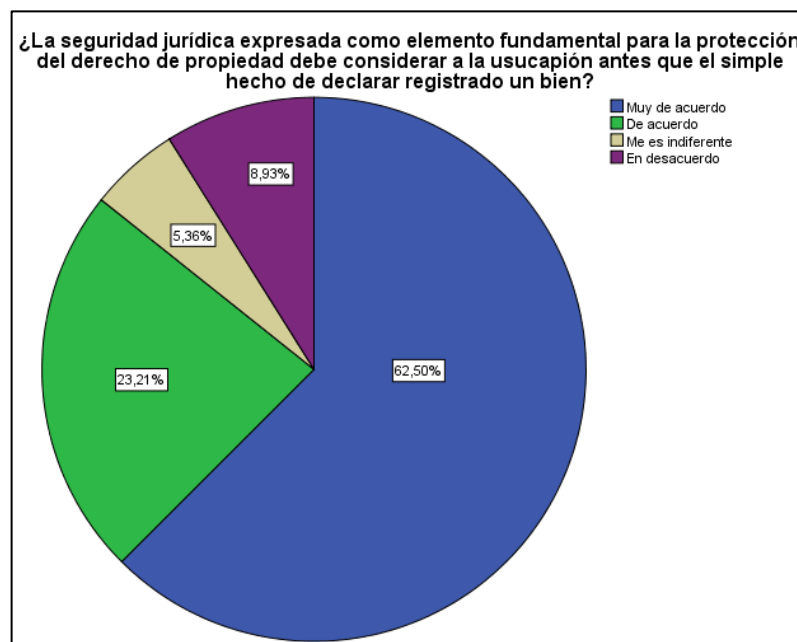


Gráfico N° 5: ¿La seguridad jurídica expresada como elemento fundamental para la protección del derecho de propiedad considera a la usucapión antes que el simple hecho de declarar registrado un bien?

A la pregunta: *¿la seguridad jurídica expresada como elemento fundamental para la protección del derecho de propiedad debe considerar a la usucapión antes que el simple hecho de declarar registrado un bien?*, los encuestados respondieron estar muy de acuerdo 62.50%, de acuerdo 23.21%, me es indiferente 5.36%, y en desacuerdo 8.93%.

- **¿Usted considera que en los procesos civiles para declarar el mejor derecho de propiedad los jueces evalúan en primer lugar la buena fe de quién alega tener el mejor derecho de propiedad?**

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Muy de acuerdo	5	8,9	8,9	8,9
De acuerdo	5	8,9	8,9	17,9
En desacuerdo	39	69,6	69,6	87,5
Muy en desacuerdo	7	12,5	12,5	100,0
Total	56	100,0	100,0	

Tabla N° 6: ¿Usted considera que en los procesos civiles para declarar el mejor derecho de propiedad los jueces evalúan en primer lugar la buena fe de quién alega tener el mejor derecho de propiedad?

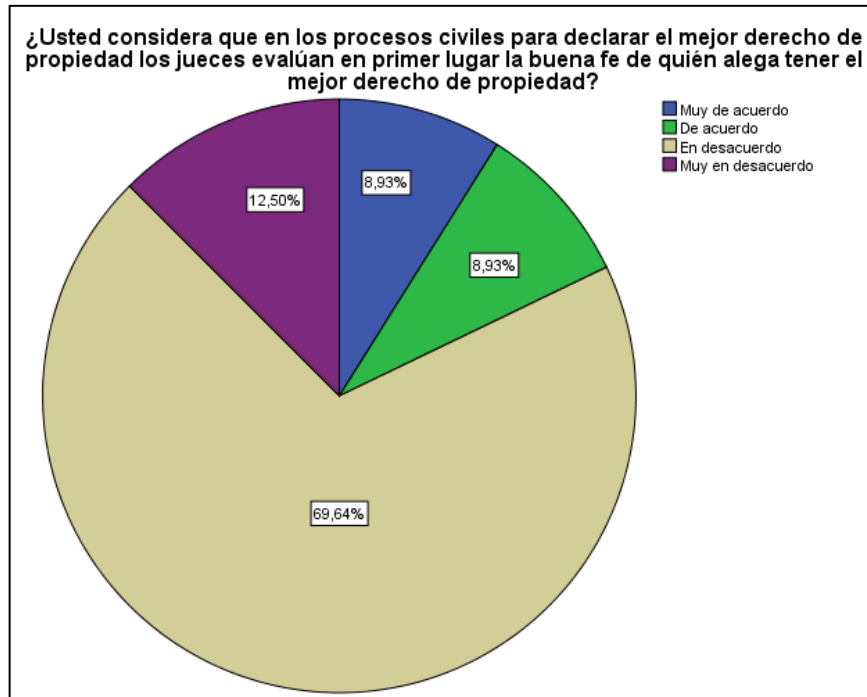


Gráfico N° 6: ¿Usted considera que en los procesos civiles para declarar el mejor derecho de propiedad los jueces evalúan en primer lugar la buena fe de quién alega tener el mejor derecho de propiedad?

A la pregunta: *¿usted considera que en los procesos civiles para declarar el mejor derecho de propiedad los jueces evalúan en primer lugar la buena fe de quién alega tener el mejor derecho de propiedad?*, los encuestados respondieron estar muy de acuerdo 8.93%, de acuerdo 8.93%, en desacuerdo 69.64% y muy en desacuerdo 12.50%.

4.2. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

4.2.1. Contrastación de Hipótesis Específica 1

Nuestra hipótesis específica 1, maneja dos supuestos, en función al nivel de correlación y significancia que se pueda obtener

respecto de la aplicación del coeficiente de Chi cuadrado de Pearson, así tenemos que:

Ha: El derecho del poseedor que adquiere un bien por prescripción adquisitiva de dominio no se relaciona con la buena fe objetiva de quién adquiere la propiedad del anterior titular registral.

Ho: El derecho del poseedor que adquiere un bien por prescripción adquisitiva de dominio se relaciona con la buena fe objetiva de quién adquiere la propiedad del anterior titular registral.

En primer lugar, hallaremos el nivel de Significancia, el mismo que representa el error de tipo I, es decir la probabilidad de rechazar la hipótesis nula cuando en realidad es verdadera. Así tenemos que

$$\alpha = 0,05 = 5\%$$

De este modo, para la realización de la estadística de prueba La variable aleatoria “X” se distribuye según la variable aleatoria “Chi Cuadrado” con 9 grados de libertad. Es decir:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m \frac{(f_0 - f_e)^2}{f_e}$$

Así también, para el cálculo del estadístico, luego de aplicar la fórmula en los datos sobre el derecho del poseedor que adquiere un bien por prescripción adquisitiva de dominio y la buena fe

objetiva de quién adquiere la propiedad del anterior titular registral, se han obtenido el valor calculado “Vc” de la prueba Chi Cuadrado:

	Valor	g l	Sig. asintótica (2 caras)
Chi-cuadrado de Pearson	8,209 _a	9	,513
Razón de verosimilitud	8,755	9	,460
Asociación lineal por lineal	1,673	1	,196
N de casos válidos	56		

Tabla N° 7: Prueba de Chi Cuadrado de Pearson para la Hipótesis Especifica N° 1

De este modo, teniendo una distribución, según se muestra en el gráfico, donde el valor del factor de distribución de Chi cuadrado es de $16.92 > 8.209$, es posible afirmar que no existe una relación de variables

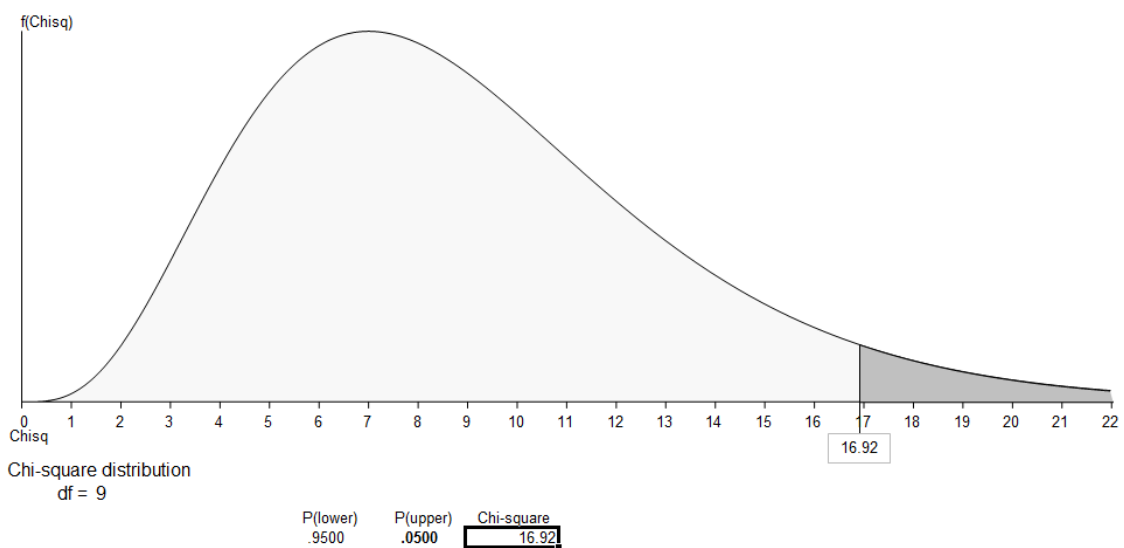


Gráfico N° 7: Curva de distribución de Chi cuadrado de Pearson para la Hipótesis Especifica 1

Siendo así, para la toma de nuestra decisión estadística, observada la relación existente entre las variables de estudio, y obtenido un valor de significancia mayor al 5%, para la prueba de la hipótesis general, con un valor asociado de 0.513, es posible afirmar de que no existe una relación entre el derecho del poseedor que adquiere un bien por prescripción adquisitiva de dominio y la buena fe objetiva de quién adquiere la propiedad del anterior titular registral, rechazando así la hipótesis nula H_0 y aceptando la Hipótesis alternativa H_a , donde: el derecho del poseedor que adquiere un bien por prescripción adquisitiva de dominio no se relaciona con la buena fe objetiva de quién adquiere la propiedad del anterior titular registral.

4.2.2. Contrastación de Hipótesis Específica 2

Nuestra hipótesis específica 2, maneja dos supuestos, en función al nivel de correlación y significancia que se pueda obtener respecto de la aplicación del coeficiente de Chi cuadrado de Pearson, así tenemos que:

H_a : La buena fe pública registral del último adquirente no se relaciona con la posesión pacífica, pública y continua de quién adquiere la propiedad de un bien por prescripción adquisitiva de dominio.

H₀: La buena fe pública registral del último adquirente se relaciona con la posesión pacífica, pública y continua de quién adquiere la propiedad de un bien por prescripción adquisitiva de dominio.

En primer lugar, hallaremos el nivel de Significancia, el mismo que representa el error de tipo I, es decir la probabilidad de rechazar la hipótesis nula cuando en realidad es verdadera. Así tenemos que

$$\alpha = 0,05 = 5\%$$

De este modo, para la realización de la estadística de prueba La variable aleatoria “X” se distribuye según la variable aleatoria “Chi Cuadrado” con 6 grados de libertad. Es decir:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m \frac{(f_0 - f_e)^2}{f_e}$$

Así también, para el cálculo del estadístico, luego de aplicar la fórmula en los datos sobre la buena fe pública registral del último adquirente y la posesión pacífica, pública y continua de quién adquiere la propiedad de un bien por prescripción adquisitiva de dominio, se han obtenido el valor calculado “**Vc**” de la prueba Chi Cuadrado:

	Valor	Gl	Sig. asintótica (2 caras)
Chi-cuadrado de Pearson	3,279 ^a	6	,773
Razón de verosimilitud	4,037	6	,672
Asociación lineal por lineal	,051	1	,821
N de casos válidos	56		

Tabla N° 8: Prueba de Chi Cuadrado de Pearson para la Hipótesis específica N° 2

De este modo, teniendo una distribución, según se muestra en el gráfico, donde el valor del factor de distribución de Chi cuadrado es de $12.59 > 3.279$, es posible afirmar que no existe una relación de variables

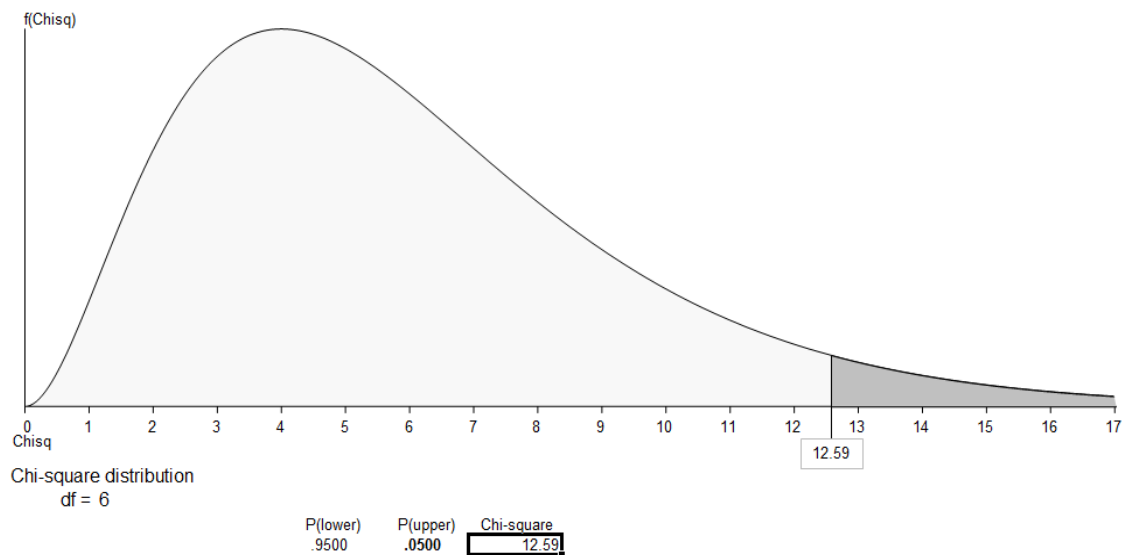


Gráfico N° 8: Curva de distribución de Chi cuadrado de Pearson para la Hipótesis Específica 2

Siendo así, para la toma de nuestra decisión estadística, observada la relación existente entre las variables de estudio, y obtenido un valor de significancia mayor al 5%, para la prueba de

la hipótesis general, con un valor asociado de 0.773, es posible afirmar de que no existe una relación entre la buena fe pública registral del último adquirente y la posesión pacífica, pública y continua de quién adquiere la propiedad de un bien por prescripción adquisitiva de dominio, rechazando así la hipótesis nula H_0 y aceptando la Hipótesis alternativa H_a , donde: la buena fe pública registral del último adquirente no se relaciona con la posesión pacífica, pública y continua de quién adquiere la propiedad de un bien por prescripción adquisitiva de dominio.

4.2.3.-Contrastación de Hipótesis General:

Nuestra hipótesis general, maneja dos supuestos, en función al nivel de correlación y significancia que se pueda obtener respecto de la aplicación del coeficiente de Chi cuadrado de Pearson, así tenemos que:

H_a : El mejor derecho de propiedad se otorga a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente y no se otorga quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral.

H_0 : El mejor derecho de propiedad no se otorga a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente y

no se otorga quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral.

En primer lugar, hallaremos el nivel de Significancia, el mismo que representa el error de tipo I, es decir la probabilidad de rechazar la hipótesis nula cuando en realidad es verdadera. Así tenemos que

$$\alpha = 0,05 = 5\%$$

De este modo, para la realización de la estadística de prueba La variable aleatoria “X” se distribuye según la variable aleatoria “Chi Cuadrado” con 6 grados de libertad. Es decir:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m \frac{(f_0 - f_e)^2}{f_e}$$

Así también, para el cálculo del estadístico, luego de aplicar la fórmula en los datos sobre la buena fe pública registral del último adquirente y la posesión pacífica, pública y continua de quién adquiere la propiedad de un bien por prescripción adquisitiva de dominio, siendo que el mejor derecho de propiedad se otorga a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente y no se otorga quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral, se han obtenido el valor calculado “Vc” de la prueba Chi Cuadrado:

	Valor	Gl	Sig. asintótica (2 caras)
Chi-cuadrado de Pearson	2,890 ^a	6	,213
Razón de verosimilitud	4,037	6	,672
Asociación lineal por lineal	,051	1	,821
N de casos válidos	56		

Tabla N° 9: Prueba de Chi Cuadrado de Pearson para la Hipótesis General

De este modo, teniendo una distribución, según se muestra en el gráfico, donde el valor del factor de distribución de Chi cuadrado es de $459 > 2.13$, es posible afirmar que no existe una relación de variables

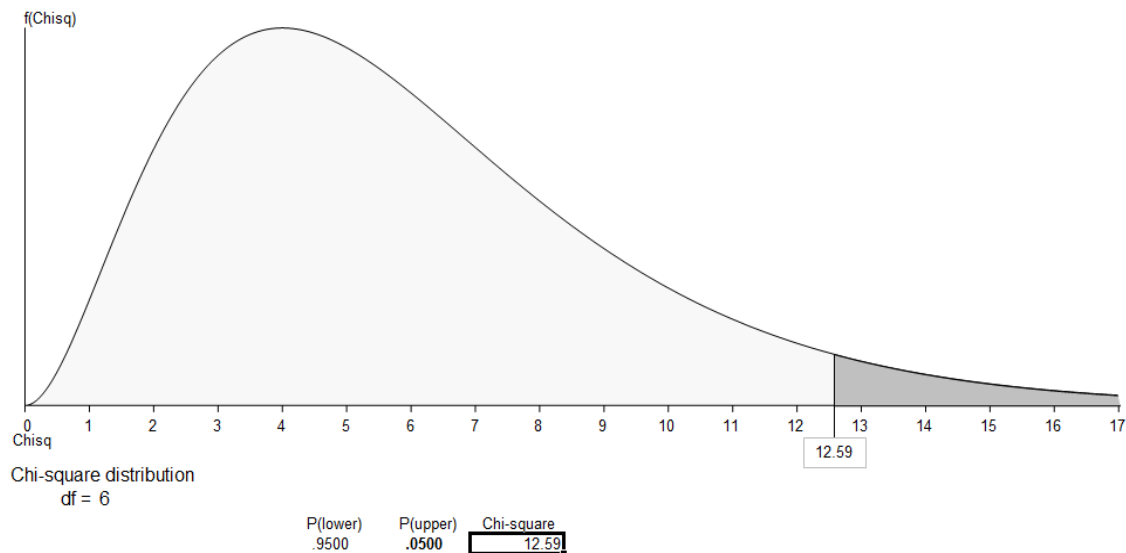


Gráfico N° 9: Curva de distribución de Chi cuadrado de Pearson para la Hipótesis General

Siendo así, para la toma de nuestra decisión estadística, observada la relación existente entre las variables de estudio, y obtenido un valor de significancia mayor al 5%, para la prueba de

la hipótesis general, con un valor asociado de 0.213, es posible afirmar que el mejor derecho de propiedad se otorga a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente y no se otorga quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral, rechazando así la hipótesis nula H_0 y aceptando la Hipótesis alternativa H_a , donde: el mejor derecho de propiedad se otorga a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente y no se otorga quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral.

4.2.1. Análisis de casos

Los casos que se mencionan a continuación hacen referencia

- **CASACIÓN N° 3667-2010- La Libertad, expedida por la sala civil permanente de la Corte de Justicia de la República:**

La presunción de buena de buena fe asiste al adquirente a título oneroso solo si no se acredita que conocía de la inexactitud del registro, 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 sub litis, 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 de 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 numero mil setecientos doce, distrito y provincia de Trujillo, razón por la cual a la demandante no se le asiste la presunción de la buena fe registral, incluso el representante de la demandante, Juan francisco Vásquez soto, quien participo en la supuesta adquisición de esta empresa, fue el mismo que suscribió la compraventa de dos de noviembre de dos mil seis, donde se señala (clausula quinta) expresamente que el predio está ocupado por terceras personas.

- **LA CORTE SUPREMA EN LA CASACIÓN N° 750-2008-CAJAMARCA:**

“El derecho adquirido por prescripción es oponible al que tiene derecho inscrito. El problema se presenta cuando la prescripción no es declarada judicialmente (o si es declarada, pero no es registrada la adquisición) y el titular con derecho inscrito luego enajena el bien. El de una persona que adquiere un bien por prescripción, pero antes de iniciar el respectivo proceso judicial, el titular con derecho inscrito transfiere el bien

a un último adquirente, quien registra su adquisición. El código civil vigente no regula específicamente la situación descrita, sin embargo, la posible solución estaría en los principios registrales pero ello no es tan fácil de solucionar como veremos a continuación.

Hay dos derechos que tratan de primar, por un lado, el poseedor amparado en los artículos 950° y 952° del Código Civil, y por el otro lado, un último adquirente amparado en el artículo 2014° de nuestro Código Civil”.

- **Sentencia Nro. 613 – 2018:**

"[...] es del caso precisar que la declaración de “mejor derecho de propiedad” desarrollada por la jurisprudencia nacional y concebida como acción real e imprescriptible a pesar de no estar prevista como tal en nuestro ordenamiento jurídico no tiene carácter de persecutoria siendo la propiedad el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien no pudiendo concebirse la existencia de dos derechos de propiedad sobre un mismo bien constituyendo la reivindicación el poder que tiene el propietario como tal de retornar lo que es de su propiedad el cual la ejerce judicialmente a través de la acción prevista en la norma civil para recuperar lo que es suyo

correspondiendo a los Jueces preservar la seguridad jurídica de las normas”.

- **Sentencia Nro. 064 – 2018:**

“De los hechos establecidos por ambas instancias de mérito, se advierte que existen dos cadenas de transmisión de la propiedad diferentes, pues tal como se ha referido anteriormente, los dos sujetos que tendrían inscrito su derecho de propiedad respecto del mismo bien inmueble sub litis lo han adquirido de personas distintas. Por tanto, en este caso corresponde dilucidar cuál de aquéllos que transfirieron el mismo bien a sujetos distintos era el verdadero propietario y por ello mismo con la legitimidad para ejercer las facultades propias de tal derecho, analizando para ello cada cadena de transmisión en forma independiente y remontándose a la inscripción más antigua y si la transferencia realizada goza del principio de buena fe registral”.

- **Sentencia Nro. 793 – 2017:**

En lo concerniente al cierre de la partida registral, el Tribunal Constitucional ha considerado que el artículo 171 del Reglamento General de los Registros Públicos al establecer que ante supuestos de duplicidad de inscripciones el registrador se encuentra autorizado para cerrar la partida

correspondiente, la menos antigua, resulta incompatible con la Constitución Política del Perú. A ello debe agregarse lo dispuesto en el artículo 2014 del Código Civil. Además, en el caso de autos no concurren los presupuestos de doble inmatriculación, toda vez que la inscripción del derecho de propiedad de la entidad demandante, obrante en el Asiento número 1 (...), cuyo dominio data desde el año mil novecientos catorce, mientras el derecho propiedad de la antecesora de la demandada (Municipalidad Provincial de Ilayo) proviene de una inmatriculación (ver fojas doscientos tres), según el número ciento noventa y nueve, a fojas quinientos nueve del Registro de propiedad Inmueble que contiene la inscripción de la Resolución Suprema número 096-72-DB-VI. Al no concurrir los presupuestos para el cierre de partidas, no existe razón alguna para haberse ordenado el cierre de la partida registral de la Asociación demandante.

- **Sentencia Nro. 122 – 2014:**

Es del caso precisar que estando en controversia a quien le corresponde el mejor derecho de propiedad del predio sub materia -de 23 hectáreas con 5695 m²-, el que según la parte demandante, se encontraría simultáneamente inscrito en las dos multicitadas partidas registrales, y que por ello existiría duplicidad de partidas registrales, en estricto, la determinación de tal derecho no debe únicamente circunscribirse a lo que

aparece en las fichas o partidas registrales, sino, esencialmente de lo que emane del caudal probatorio documental que consta en cada uno de los títulos archivados que dieron finalmente lugar a las respectivas inscripciones registrales; ello en atención a que en nuestro ordenamiento jurídico el derecho de propiedad inmobiliario **no** es constitutivo en el Registro Público; en todo caso, la información que emana de los asientos registrales permite la protección de los derechos que los terceros adquieren de buena fe.

Se puede colegir, de los casos expuestos que La usucapión es un hecho que permite el goce y disfrute de la cosa, sin necesidad de un título formal que ampare la posesión. En esa perspectiva es más fuerte que el derecho mismo, pues luego de un prolongado período de tiempo el poseedor deviene en propietario.

En tal sentido, el hecho de la posesión representa una realidad social innegable, y el comportarse como el verdadero propietario durante un largo período, tiene consecuencias que el derecho no puede silenciar. el derecho de propiedad no es sólo un concepto de índole patrimonial y económica, sino que tiene como límite el interés social, y en ese entendido a la sociedad le interesa que en la circulación de bienes inmuebles se exija no sólo la confianza en la publicidad registral sino también un mínimo de diligencia que le haga verificar la situación material de los bienes.

Así, la referencia al tráfico de bienes basado exclusivamente en la información registral resulta un concepto limitado debiendo existir en todo caso la verificación de las condiciones materiales de los bienes que se hacen circular, en este caso tratándose de bienes inmuebles es poco usual que alguien compre sólo para volver a vender, y aun cuando lo haga deba investigar las cualidades y condiciones de lo que compra.

Sin embargo, debe prevalecer el derecho de quien en base a la posesión continua, pacífica y pública, siendo ello quien ha cumplido con la prescripción adquisitiva de dominio.

4.3. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Para emprender la discusión de los resultados obtenidos en nuestra investigación, realizaremos una tarea bipartida, en primer lugar, revisaremos lo indicado por la teoría y luego revisaremos los resultados obtenidos en la aplicación de nuestros instrumentos de investigación.

En primer lugar, revisaremos de manera preliminar los conceptos involucrados en nuestra tesis. La buena fe pública registral, que desde un criterio jurisprudencial, se ha definido a la buena fe pública registral, mediante la casación N° 1208-2006-PIURA como aquel *"[...] principio [que] busca proteger al tercero que ha adquirido, de buena fe, un derecho de quien finalmente carecería de capacidad para otorgarlo, lo que implica*

la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, y que supone a veces un sacrificio en la seguridad del derecho”.

En segundo lugar, hemos estudiado a la Posesión, que para el profesor (Mejorada Chauca, 2011, pág. 251), la posesión “*se configura como un reemplazante de la propiedad material, en relación con la dificultad de acreditar la propiedad en cualquier momento, incluso si no se cuenta con los beneficios (no del propietario). Por lo tanto, representa el perfeccionamiento la prueba de propiedad*”. Así también se encuentra la prescripción adquisitiva de dominio, que es definida por (Arribas & Erick, 2013, pág. 150) citando a los hermanos Mazeaud, se dice que la prescripción adquisitiva de dominio representa “[...] una modalidad en la adquisición de propiedad a través de la posesión que teniendo en consideración un tiempo determinado”.

Otros de los tópicos a los que hemos hecho referencia en nuestro estudio es el de la buena fe objetiva, que para (Cardilli, 2014, pág. 100) es entendida como aquel “*principio jurídico por el cual se introducen en el contenido obligacional responsabilidades concordadas hacia un modelo de comportamiento objetivo*”.

Por otro lado, la buena fe subjetiva, como indica (Martins Costa, 1999, pág. 411) “[...]Es un estado de conciencia, una convicción; y se dice que es subjetivo porque el intérprete debe aplicar el sujeto de la relación jurídica, su estado psicológico, su convicción íntima, para su aplicación; Por lo tanto, es una idea de la ignorancia, la errónea creencia en la existencia de una situación regular, en función de su propia ignorancia o

una aparición incorrecta de una determinada acción que se concreta en la creencia en su propio derecho o en la ignorancia de dañar los derechos de los demás”.

Siendo el último tópico en tratamiento el de la posesión pública, que es entendida como aquella manifestación de este atributo de la propiedad, por medio de la cual la generalidad puede conocer y saber que el poseedor ejerce el derecho sobre una cosa o bien.

En referencia a estos preceptos sometidos a análisis, nuestra tesis persigue como objetivo el determinar a quién debe otorgarse la propiedad de un bien, que es materia de disputa, es decir, se le debe reconocer la titularidad del bien a quién alega su derecho de posesión vía prescripción adquisitiva de dominio, pero que todavía no ha sido declarado judicialmente, a quién adquiere el referido bien del anterior titular registral alegando buena fe pública registral.

Determinar esta interrogante básica implica una fundamental razón para la dinámica de los bienes que actualmente viene aconteciendo en el sistema registral peruano, por lo que será de interés relevante que pueda abordarse considerando la problemática planteada no es un asunto de mero trámite o que puede resolverse de forma sencilla aplicando la ley o criterios jurisprudenciales, sino que nos plantea estudiarlo a partir de las posturas doctrinales esbozadas por los especialistas de la materia, estimando los argumentos que se plantean para su dilucidación, como es por un lado el tema de la usucapión, pero que aún no declarada

judicialmente, y por otro lado, se tiene la adquisición del mismo bien argumentando la buena fe pública registral.

Entendida la proposición teórica a la que nos hemos acercado, en la aplicación de nuestro estudio, hemos obtenido los siguientes resultados estadísticos, de vinientes de la ejecución del cuestionario formulado, siendo que en primer lugar, A la pregunta: ¿El mejor derecho de propiedad debería otorgarse a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente?, los encuestados respondieron estar Muy de acuerdo 62.50%, de acuerdo 21.43%, y me es indiferente 12.50.

Así mismo, a la pregunta: ¿El mejor derecho de propiedad debería otorgarse a quién adquiere un bien obtenido del anterior titular registral?, los encuestados respondieron estar de acuerdo 10.71%, me es indiferente 12.50%, en desacuerdo 44.64% y Muy en desacuerdo 32.14%.

Al preguntarse si: ¿El criterio de la buena fe objetiva debería ser un elemento determinante para determinar el mejor derecho de propiedad?, los encuestados respondieron estar Muy de acuerdo 48.21%, de acuerdo 30.36%, en desacuerdo 21.43%.

Por otro lado, a la pregunta: ¿Debe primar el derecho posesorio sobre el criterio registral de inscripción para el otorgamiento del mejor derecho de propiedad?, los encuestados respondieron estar Muy de acuerdo 58.93%, de acuerdo 33.93%, me es indiferente 1.79%, y en desacuerdo 5.36% .

Así también a la pregunta: ¿La seguridad jurídica expresada como elemento fundamental para la protección del derecho de propiedad debe considerar a la usucapión antes que el simple hecho de declarar registrado un bien?, los encuestados respondieron estar Muy de acuerdo 62.50%, de acuerdo 23.21%, me es indiferente 5.36%, y en desacuerdo 8.93%.

Por ultimo a la pregunta: ¿Usted considera que en los procesos civiles para declarar el mejor derecho de propiedad los jueces evalúan en primer lugar la buena fe de quién alega tener el mejor derecho de propiedad? los encuestados respondieron estar Muy de acuerdo 8.93%, de acuerdo 8.93%, en desacuerdo 69.64% y Muy en desacuerdo 12.50%.

CONCLUSIONES

1. Se logró determinar que el mejor derecho de propiedad se otorga a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente y no se otorga a quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral; en la investigación se logró determinar que la sentencia que emite el juez es una sentencia declarativa y no de carácter constitutivo.
2. Se logró señalar que el derecho del poseedor que adquiere un bien por prescripción adquisitiva de dominio no se relaciona con la buena fe objetiva de quién adquiere la propiedad del anterior titular registral en razón a que la persona que adquiere un bien también debe de actuar de manera diligente en su adquisición.
3. Se logró determinar que la buena fe pública registral del último adquirente no se relaciona con la posesión pacífica, pública y continua de quién adquiere la propiedad de un bien por prescripción adquisitiva de dominio en

tal sentido el juez debe de enfatizar y reconocer estos derechos obtenidos antes de preferir a quien alega buena fe pública registral.

RECOMENDACIONES

1. Se propone que a nivel interpretativo, los jueces civiles que diriman conflictos acerca de quién debe ostentar la propiedad, deben de considerar como criterio principal a quién ejerce el derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y reconocer de manera primordial los derechos ya adquiridos por el usucapiente.
2. Se recomienda que este tema de quién debe ostentar la propiedad sea objeto de discusión a nivel jurisprudencial mediante la resolución compartida en un Pleno Jurisdiccional, para así evitar sentencias contradictorias, por seguridad jurídica al sistema registral, y las mismas puedan prevalecer ante un tercero que alega buena fe pública registral dando la razón al quien ejerce la prescripción de la propiedad.
3. Se debe impartir charlas y conferencias a nivel de las Facultades de Derecho de nuestro país para poder debatir acerca de este tema importante como es quién debe ostentar la propiedad puesto que a la fecha no existe una norma o sentencia de carácter vinculante que pueda resolver una situación jurídica, como es la prescripción adquisitiva de dominio como un derecho oponible ante un proceso, por un tercero que alega buena fe pública registral.

BIBLIOGRAFÍA

- Alessio Robles, M. (2001). Posesión. *En: Revista Mexicana de Derecho, Número 3, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM.*
- Alzamora Valdez, M. (1988). *Introducción al Derecho.* Lima: UNMSM.
- Angulo Castro, T. (2016). *La prescripción adquisitiva de propiedad frente al último adquirente.* Trujillo: UPAO.
- Arribas, G., & Erick, L. (2013). Acerca de la prescripción adquisitiva: ¿saliendo de la “caverna”? *Revista Themis N° 60, 149-168.*
- Arrieta Sevilla, L. J. (2009). Fe pública registral, doble inmatriculación y usucapión: Comentario a la STSJ Navarra de 28 de abril de 2008. *En: Revista Jurídica de Navarra, Numero 47.*
- Arroyave Ochoa, M. E. (2014). *La fe pública registral enfocada en la que se ejerce en el registro de la propiedad.* Guatemala: Universidad Rafael Lándivar.
- Avendaño Valdez, J. (1988). *Derechos Reales. Materiales de enseñanza.* . Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Avendaño Valdez, J. (2006). *Código Civil comentado por los 100 mejores juristas.* Lima: Ed. Gaceta Jurídica.
- Cabanellas, G. (21 de Agosto de 2017). *Jurídicas.* Obtenido de Diccionario Jurídico Mexicano y de otras Jurisdicciones : <http://diccionario.leyderecho.org/posesion/>
- Cardilli, R. (2014). *Bona fides tra storia e sistema.* Turín: Ed. Giappichelli.

- Castro Belmonte, J. (2000). *Investigación e historia científica*. Barcelona: Editorial Ariel.
- De Los Santos y Rivadeneyra, M. (2013). *Introducción a las ciencias*. Madrid: Editorial Madrid.
- Escajadillo, J. F. (2017). ¿Sacrilégio Del Derecho De Propiedad? Fe Pública Registral Y Falsificación De Documentos. *En: Revista VOX JURIS, Numero, 33, volumen 1, Universidad San Martín de Porres*.
- Flores Polo, P. (2002). *Diccionario Jurídico Elemental* . Lima: Grijley.
- Gonzales Barrón, G. (23 de Junio de 2017). *Sentencia de prescripción adquisitiva de dominio: ¿declarativa o constitutiva?* Obtenido de Portal de difusión informativa Jurídica Legis.pe: <http://legis.pe/sentencia-prescripcion-adquisitiva-dominio-declarativa-constitutiva/>
- Huamaní Eulogio, J. C. (2017). *la prescripción adquisitiva de dominio en el código civil peruano*. Lima: Universidad Inca Garcilaso de la Vega.
- Ihering, R. (1960). *Tres Estudios Jurídicos*. . Buenos Aires: Ed. Omeba.
- Jarillo Gómez, J. L. (2008). La posesión en el código civil. Significación de la posesión dentro de los derechos reales. *En: Saberes: Revista de estudios jurídicos, económicos y sociales, volumen 6, Universidad Alonso X el Sabio*.
- Lama Moore, H. E. (2008). El Título Posesorio En El Derecho Civil Peruano. . *Revista Oficial del Poder Judicial N° 2 Volumen 1*.

- Malaver Danos, J. (2014). *La fe pública notarial como garantía de seguridad jurídica en la legislación penal peruana*. Lima: Universidad Inca Garcilaso de la Vega
- Mazeaud, H. M., & Mazeaud, J. (1960). *Lecciones de Derecho Civil. 2do. Tomo, Volumen IV*. Buenos Aires: Ad Hoc.
- Mejorada Chauca, M. (2006). *Código Civil comentado por los 100 mejores juristas*. Lima: Ed. Gaceta Jurídica.
- Mejorada Chauca, M. (2011). La Posesión en el Código Civil Peruano. . *Revista Derecho & Sociedad N° 40*.
- Mendoza del Maestro, G. (2013). La fe pública registral y la falsificación de documentos (Apuntes sobre la legitimación aparente y el poder de disposición). *En: Revista Derecho y Cambio Social, publicado el 01 de Julio de 2013,*, ISSN: 2224-4131.
- Noboa Elizalde, G. (2016). La Prescripción Adquisitiva De Dominio. *Revista Jurídica On-line*.
- Ortiz Sanchez, I. (2010). *El derecho de propiedad y la posesión informal*. Lima: PUCP.
- Pacheco, T. (1994). *Tratado de Derecho Civil 2da. Edición*. Lima: Editado por Imprenta Estado.
- Pau Pedrón, A. (1994). Efectos de la Inscripción en la Constitución de los derechos reales en RCI. –*Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España*.

- Rengifo Gardeazábal, M. (2006). Teorías de la posesión. *Revista de Derecho Privado*, número 36.
- Solano Ratto, J. (2015). *Prescripción adquisitiva y fe pública registral*. Quito: Universidad Andina Simón Bolívar.
- Soria Alarcón, M. (2012). *Registros Públicos. Los contratos con publicidad*. Lima: , Ed. Jurista Editores.
- Sosa Canova, J. (2000). *Metodología de la investigación científica*. Lima: UNMSM.
- Tapia Contreras, M. (2015). *Posesión y prescripción adquisitiva de dominio*. Quito: Universidad Regional Autónoma de Los Andes.

ANEXOS

ANEXO 01:

ANEXO Nro. 1 - MATRIZ DE CONSISTENCIA

Título: Mejor derecho de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o buena fe pública registral del último adquirente, en la ciudad de Huancayo, 2018.

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	INDICADORES	MÉTODOLÓGÍA
<p align="center">GENERAL:</p> <p>¿De qué manera se otorga el mejor derecho de propiedad, a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente o a quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral?</p> <p align="center">ESPECÍFICOS</p> <p>-¿Cómo el derecho del poseedor que adquiere un bien por prescripción adquisitiva de dominio se vincula con la buena fe objetiva de quién adquiere</p>	<p align="center">GENERAL:</p> <p>Determinar de qué manera se otorga el mejor derecho de propiedad, a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente o a quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral.</p> <p align="center">ESPECÍFICOS</p> <p>-Determinar cómo el derecho del poseedor que adquiere un bien por</p>	<p align="center">GENERAL:</p> <p>El mejor derecho de propiedad se otorga a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente y no se otorga quién adquiere el mismo bien obtenido del anterior titular registral.</p> <p align="center">ESPECÍFICAS</p> <p>- El derecho del poseedor que adquiere un bien por prescripción adquisitiva de dominio</p>	<p align="center">INDEPENDIENTE:</p> <p>Derecho del poseedor que adquiere bien por prescripción adquisitiva de dominio</p> <p align="center">DEPENDIENTE:</p> <p>Buena fe pública registral del último adquirente.</p>	<p>-Posesión pacífica</p> <p>-Posesión pública</p> <p>-Posesión continua</p> <p>fe</p> <p>-Buena objetiva</p> <p>-Buena subjetiva</p> <p>fe</p>	<p>MÉTODO DE INVESTIGACIÓN:</p> <p>-Métodos generales:</p> <p>-Análisis y síntesis e Inducción y deducción</p> <p>-Método específico:</p> <p>-Método hermenéutico jurídico</p> <p>-Métodos particulares:</p> <p>-Método gramatical, Método sistemático, Método teleológico, Método histórico</p> <p>TIPO DE INVESTIGACIÓN:</p> <p>Investigación jurídico social.</p>

<p>la propiedad del anterior titular registral?</p> <p>-¿La buena fe pública registral del último adquirente se vincula con la posesión pacífica, pública y continua de quién adquiere la propiedad de un bien por prescripción adquisitiva de dominio?</p>	<p>prescripción adquisitiva de dominio se vincula con la buena fe objetiva de quién adquiere la propiedad del anterior titular registral.</p> <p>-Establecer si la buena fe pública registral del último adquirente se vincula con la posesión pacífica, pública y continua de quién adquiere la propiedad de un bien por prescripción adquisitiva de dominio.</p>	<p>no se relaciona con la buena fe objetiva de quién adquiere la propiedad del anterior titular registral.</p> <p>- La buena fe pública registral del último adquirente no se relaciona con la posesión pacífica, pública y continua de quién adquiere la propiedad de un bien por prescripción adquisitiva de dominio.</p>			<p>NIVEL DE INVESTIGACIÓN: Nivel descriptivo.</p> <p>DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN: Diseño no experimental, transversal, no longitudinal.</p> <p>POBLACIÓN Y MUESTRA:</p> <p>- POBLACIÓN La población se encuentra constituida por abogados especialistas en derecho civil patrimonial y derecho registral de la ciudad de Huancayo, que constituyen 65 personas.</p> <p>- MUESTRA Como muestra se considerarán 56 abogados especialistas en derecho civil patrimonial y derecho registral de la ciudad de Huancayo, de acuerdo a</p>
---	--	---	--	--	---

					la fórmula muestral aplicada
					TÉCNICAS DE RECOPIACIÓN DE DATOS:
					-Entrevista -Observación
					INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN Cuestionario.

Anexos 02:

INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN: CUESTIONARIO

**CUESTIONARIO DIRIGIDO A ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO
CIVIL PATRIMONIAL Y DERECHO REGISTRAL**

Fecha: _____

Lugar de aplicación:

Observación preliminar

Este cuestionario corresponde será de utilidad académica en el desarrollo de una Tesis de pregrado en Derecho.

No es necesario que usted escriba su nombre y apellidos o firme el cuestionario.

Sus respuestas no serán nunca identificadas ni se hará uso de ellas de manera particular.

Seguros de su interés en facilitar sus sinceras opiniones, le quedamos agradecido por ello.

Nota importante

- a. Con el objeto de que sus respuestas sean enteramente personales, no consulte las preguntas con otras personas antes o en el momento de contestarlas.
- b. Marque **SÓLO UNA RESPUESTA** a cada pregunta. Marque con una equis (X) sobre la palabra si o sobre la palabra no.
- c. Todas las respuestas son **IMPORTANTES**, cualquiera que sea la respuesta a las preguntas.

Preguntas:

1. ¿El mejor derecho de propiedad debería otorgarse a quién ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio pero aun no es declarado judicialmente?

Muy de acuerdo ()

De acuerdo ()

Me es indiferente ()

En desacuerdo ()

Muy en ()

desacuerdo

2. ¿El mejor derecho de propiedad debería otorgarse a quién adquiere un bien obtenido del anterior titular registral?

- Muy de acuerdo ()
- De acuerdo ()
- Me es indiferente ()
- En desacuerdo ()
- Muy en desacuerdo ()

3. ¿El criterio de la buena fe objetiva debería un elemento determinante para determinar el mejor derecho de propiedad?

- Muy de acuerdo ()
- De acuerdo ()
- Me es indiferente ()
- En desacuerdo ()
- Muy en desacuerdo ()

4. ¿Debe primar el derecho posesorio sobre el criterio registral de inscripción para el otorgamiento del mejor derecho de propiedad?

- Muy de acuerdo ()
- De acuerdo ()
- Me es indiferente ()
- En desacuerdo ()
- Muy en desacuerdo ()

5. ¿La seguridad jurídica expresada como elemento fundamental para la protección del derecho de propiedad debe considerar a la usucapión antes que el simple hecho de declarar registrado un bien?

- Muy de acuerdo ()
- De acuerdo ()
- Me es indiferente ()
- En desacuerdo ()
- Muy en desacuerdo ()

6. ¿Usted considera que en los procesos civiles para declarar el mejor derecho de propiedad los jueces evalúan en primer lugar la buena fe de quién alega tener el mejor derecho de propiedad?

Muy de acuerdo ()

De acuerdo ()

Me es indiferente ()

En desacuerdo ()

Muy en ()

desacuerdo

Muchas gracias.