



Universidad
Norbert Wiener

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIA
POLÍTICA

Tesis

Implicancias jurídicas del tercero adquirente de buena fe, cuando existe un
cambio de titularidad de prescripción adquisitiva

Para optar el Título Profesional de
Abogado

Presentado por:

Autor: Tuesta Prado, Keano Martin


Código ORCID: <https://orcid.org/0009-0001-2988-9144>

Asesor: Mg. Colchado Ruiz, Emilio Martin

Código ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0462-9757>

Lima – Perú

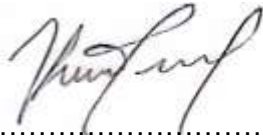
2026

 Universidad Norbert Wiener	DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	
	CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033	VERSIÓN: 01 REVISIÓN: 01

Yo, Keano Martin Tuesta Prado egresado de la Facultad de **Derecho y Ciencia Política** y Escuela Académica Profesional de **Derecho y Ciencia Política** de la Universidad privada Norbert Wiener declaro que el trabajo de investigación "IMPLICANCIAS JURIDICAS DEL TERCERO ADQUIRIENTE DE BUENA FE, CUANDO EXISTE UN CAMBIO DE TITULARIDAD DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA" Asesorado por el docente: Emilio Martin Colchado Ruiz DNIORCID 0000-0003-0462-9757 tiene un índice de similitud de **12 (doce) %** con código 14912:548198710 verificable en el reporte de originalidad del software Turnitin.

Así mismo:

1. Se ha mencionado todas las fuentes utilizadas, identificando correctamente las citas textuales o paráfrasis provenientes de otras fuentes.
2. No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquella señalada en el trabajo.
3. Se autoriza que el trabajo puede ser revisado en búsqueda de plagios.
4. El porcentaje señalado es el mismo que arrojó al momento de indexar, grabar o hacer el depósito en el turnitin de la universidad y,
5. Asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión en la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas del reglamento vigente de la universidad.



.....
 Firma de autor 1

Nombres y apellidos del Egresado: Keano Martin Tuesta Prado
 DNI:70801446



.....
 Firma

Nombres y apellidos del Asesor: Emilio Martin Colchado Ruiz
 DNI: 18149033

Lima, 11 de marzo de 2026

DEDICATORIA

Deseo dedicar este trabajo a Dios, en primer lugar, porque sin Él nada sería posible. Por haberme dado la fortaleza en los momentos de duda, la perseverancia en los instantes de cansancio y la fe necesaria para no rendirme cuando el camino parecía cuesta arriba. Este logro es reflejo de su guía constante y de su infinita misericordia.

A mis padres, **Martín** y **Milagro**, pilares fundamentales de mi vida y principales artífices de este logro. Gracias por ser el sostén económico, emocional y moral durante todo mi proceso formativo. Sin su sacrificio constante, su apoyo incondicional y su amor inquebrantable, este objetivo no habría sido posible. Ustedes me enseñaron el valor del esfuerzo, la disciplina y la responsabilidad; este título también les pertenece.

A mis abuelitos maternos, **Miguel** y **Emilia**, por su apoyo incondicional y, especialmente, por el respaldo económico brindado en momentos decisivos. Su generosidad, su confianza en mí y su permanente preocupación por mi futuro marcaron profundamente este camino. Su aporte fue más que material: fue una muestra de amor y fe en mis capacidades.

A mi tío **Miguel**, por estar siempre presente cuando lo necesité, por su apoyo constante y su disposición sincera para ayudarme en cada etapa de mi formación. Su acompañamiento ha sido una fuente de tranquilidad y fortaleza.

A mi hermanita, quien es mi mayor impulso para superarme cada día. Ser un ejemplo para ti me motivó a no rendirme y a dar siempre lo mejor de mí. Este logro también es para ti, con la esperanza de inspirarte a creer en tus sueños y luchar por ellos.

A mi tía **Margarita Torres**, quien fue más que familia: fue mentora, profesora y consejera a lo largo de mi carrera. Gracias por compartir tu conocimiento, tu experiencia profesional y tu orientación constante, fundamentales en mi formación académica y personal. Tu ejemplo dejó una huella imborrable en mi camino profesional.

A la **Universidad Privada Norbert Wiener**, por haberme recibido con las puertas abiertas en un momento decisivo de mi vida académica, luego de provenir de una universidad no licenciada y cerrada por SUNEDU. Gracias por brindarme la oportunidad de continuar mi formación profesional, por la calidad académica impartida y por permitirme culminar este proceso con dignidad y perseverancia.

Finalmente, a toda mi familia, quienes representan mi todo. Cada palabra de aliento, cada sacrificio y cada gesto de apoyo fueron fundamentales para alcanzar este objetivo. Este logro no es solo mío; es el resultado del amor, la unión y el esfuerzo de todos ustedes.

AGRADECIMIENTO

Expreso mi más profundo y sincero agradecimiento, en primer lugar, a **Dios**, por haberme permitido culminar este importante proceso académico. Por darme la fortaleza en los momentos de dificultad, la claridad para tomar decisiones y la perseverancia necesaria para no rendirme ante los obstáculos que se presentaron a lo largo de este camino. Cada avance logrado ha sido posible gracias a Su guía y protección constante.

De manera especial, agradezco a la **Universidad Privada Norbert Wiener**, institución que me brindó la oportunidad de continuar y culminar mi formación profesional, apostando por mi desarrollo académico en un momento decisivo. Mi reconocimiento se extiende a cada uno de los docentes que formaron parte de mi aprendizaje, así como al personal administrativo, por su disposición y apoyo durante toda mi etapa universitaria. A mis compañeros de estudios, gracias por el intercambio de ideas, el compañerismo y el apoyo mutuo que hicieron más enriquecedora esta experiencia.

Mi agradecimiento particular y profundo al **Dr. Emilio Martín Colchado Ruiz**, asesor de la presente tesis, por su orientación académica, su exigencia profesional, su paciencia y su constante disposición para guiar el desarrollo de esta investigación. Sus observaciones, correcciones y enseñanzas fueron determinantes para elevar el rigor jurídico y metodológico del trabajo, contribuyendo de manera decisiva a su culminación.

Asimismo, expreso mi gratitud a los profesionales que colaboraron generosamente con esta investigación, brindando su tiempo, experiencia y valiosos aportes a través de las entrevistas realizadas: al **Mg. Cristian Reif Torres Torres**, al **Abg. Marwin Paima Chuquipiondo**, al **Abg. Ramón Edgardo Lucas Isidro** y a la **Abg. Diana Fiorella Torres Pezo**. Sus opiniones especializadas, desde el ámbito doctrinal, procesal y registral, permitieron enriquecer el análisis del tema investigado y otorgarle una perspectiva práctica y actual.

Finalmente, agradezco a mis seres queridos y amigos, quienes, con su apoyo constante, palabras de aliento y comprensión acompañaron este proceso académico. Su respaldo emocional fue fundamental para mantener la motivación y culminar este trabajo con responsabilidad y compromiso.

A todos ellos, mi gratitud eterna.

INDICE

CONTENIDO

DEDICATORIA	3
AGRADECIMIENTO	4
Título en español:	7
Title in english:	7
Autor (es) y filiación:	7
Resumen:	7
Palabras clave:	7
Abstract:	7
INTRODUCCIÓN	9
CAPITULO I: EL PROBLEMA	10
1. Contextualización del problema	10
1.1. Problema de Investigación	10
1.1.1 Problema General	12
1.1.2 Problema Específico	12
1.2 Objetivos de la investigación	12
1.2.1 Objetivo General	12
1.2.2 Objetivos Específicos	12
1.3 Justificación	13
1.3.1 Social	13
1.3.2 Teórica	13
1.3.3 Metodológica	13
1.3.4 Epistemológica	14
CAPITULO II: MARCO TEÓRICO	14
2. Antecedentes	14
2.1. Antecedentes Internacionales	14
2.2. Antecedentes Nacionales	15
2.3. Estado de la cuestión	16
2.3.1. Respecto a la primera categoría sobre la teoría de prescripción adquisitiva	16
2.3.2. En relación a la primera sub categoría de la teoría de posesión pacífica	17
2.3.3. En relación con la segunda sub categoría de la teoría de posesión pública	18

2.3.4.	En relación a la tercera sub categoría de la teoría de posesión ininterrumpida.....	18
2.3.5.	Respecto a la Segunda Categoría sobre la teoría de tercero registral	19
2.3.6.	En relación a la segunda sub categoría de la teoría de fe pública registral	20
CAPITULO III: METODOLOGÍA.....		20
3.1	Enfoque de la investigación	20
3.2	Método de investigación.....	21
3.3	Diseño de la investigación	21
3.4	Escenario de estudio y participantes.....	22
3.5	Estrategias de producción de datos.....	22
3.6	Propuesta de análisis de datos	23
3.7	Criterios de rigor	23
3.8	Aspectos éticos	24
CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS		24
4.1.	Presentación de Resultados.....	24
4.2.	Discusión de los Resultados	46
CAPITULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		51
5.1	Conclusiones.....	51
5.2	Recomendación	52
CAPITULO VI: REFERENCIAS		54
CAPITULO VII: ANEXOS.....		57
Anexo 1. Instrumento de recolección de documentos		57
GUÍA DE ENTREVISTA		57
GUÍA DE ENTREVISTA		61
GUÍA DE ENTREVISTA		65
GUÍA DE ENTREVISTA		70
Anexo 2: Evaluación de rigurosidad del instrumento (un experto).....		74
Anexo 3: Consentimiento informado.....		74
Anexo 4: Carta de aprobación de la institución para investigación (si procede)		74
Anexo 5: Aprobación del comité de ética (si corresponde).....		74

Título en español:

IMPLICANCIAS JURIDICAS DEL TERCERO ADQUIRIENTE DE BUENA FE, CUANDO EXISTE UN CAMBIO DE TITULARIDAD DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA.

Title in english:

LEGAL IMPLICATIONS FOR THE GOOD-FAITH THIRD-PARTY ACQUIRER WHEN THERE IS A CHANGE OF OWNERSHIP DUE TO ADVERSE POSSESSION.

Autor (es) y filiación:

Keano Martin Tuesta Prado

Bachiller en Derecho

Universidad Privada Norbert Wiener

Lima – Perú

Resumen:

La investigación tiene como finalidad analizar las consecuencias jurídicas que se generan cuando una prescripción adquisitiva de dominio, declarada judicialmente pero no inscrita, entra en conflicto con los derechos de un tercero registral que actúa de buena fe. Esta situación produce una doble titularidad sobre un mismo inmueble y abre un debate jurídico respecto a qué derecho debe prevalecer: el adquirido por el usucapiente o el protegido por la fe pública registral. El estudio se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, de carácter básico y con diseño no experimental, utilizando como técnicas principales la revisión documental, el análisis jurisprudencial y entrevistas a especialistas en derecho civil y registral. Los resultados evidenciaron que, en la práctica, la protección legal suele favorecer al tercero que confía en el registro, aunque ello genere tensiones frente al derecho previamente adquirido por prescripción. Asimismo, se identificó que la falta de uniformidad en la jurisprudencia y la ausencia de criterios claros sobre la buena fe ocasionan inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Finalmente, se concluye que resulta necesario fortalecer la interpretación normativa y la coherencia jurisprudencial para garantizar un equilibrio entre la protección de los terceros registrales y el reconocimiento efectivo de los derechos derivados de la prescripción adquisitiva.

Palabras clave:

Prescripción adquisitiva, tercero registral de buena fe, fe pública registral, seguridad jurídica, doble titularidad.

Abstract:

This research aims to analyze the legal consequences that arise when an acquisitive prescription of ownership, judicially declared but not registered, collides with the rights of a good-faith third party who relies on the public registry. Such cases create a double ownership over the same property and raise a legal debate on which right should prevail: the one acquired by the usucapient or the one protected by public registry faith. The study followed a qualitative approach, with a basic and non-experimental design, employing documentary review, case law analysis, and interviews with specialists in civil and registry law. The findings show that, in practice, legal protection usually favors the third party who trusts in the registry, although this generates tensions with the right previously acquired through prescription. It was also identified that the lack of uniformity in case law and the absence of clear criteria regarding good faith create legal uncertainty in real estate transactions. In conclusion, the study highlights the need to strengthen legal interpretation and judicial consistency to ensure a fair balance between protecting good-faith third parties and effectively recognizing rights derived from acquisitive prescription.

Keywords: Acquisitive prescription, good-faith third party, public registry faith, legal security, double ownership.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación se titula “Implicancias jurídicas de la prescripción adquisitiva no inscrita frente al tercero registral de buena fe”, tiene como propósito principal analizar el conflicto generado cuando un derecho de propiedad adquirido por prescripción no es inscrito oportunamente en los registros públicos, mientras que un tercero de buena fe adquiere y registra el mismo bien confiando en la información existente. Este escenario plantea una problemática jurídica relevante debido a la coexistencia de derechos aparentemente validos que afectan la seguridad y confiabilidad del tráfico inmobiliario.

La investigación se desarrolla en cinco capítulos. El primer capítulo aborda el planteamiento del problema, en el cual se formula la pregunta central: ¿Qué implicancias se generan para el tercero adquirente de buena fe cuando la propiedad inscrita es modificada por una prescripción adquisitiva no inscrita previamente en los registros públicos? Asimismo, se formulan los objetivos específicos orientados al análisis normativo, doctrinal y jurisprudencial del tema.

El segundo capítulo corresponde al marco teórico, donde se revisan antecedentes nacionales e internacionales, y se exponen los fundamentos conceptuales relacionados con los derechos reales, la prescripción adquisitiva, el tercero de buena fe y la fe pública registral. Además, se incorpora un análisis jurisprudencial y comparado, con el propósito de identificar similitudes y divergencias respecto de otros ordenamientos jurídicos.

En el tercer capítulo se describe la metodología aplicada, basada en un enfoque cualitativo, de carácter básico y con diseño no experimental. También se detallan las técnicas de recolección de información, los criterios de selección de participantes y el procedimiento utilizado para el análisis de datos.

El cuarto capítulo se presenta y discuten los hallazgos obtenidos, a la luz del marco teórico y jurisprudencial previamente desarrollado. Finalmente, el quinto capítulo se formulan conclusiones y recomendaciones orientadas a contribuir con la uniformización de criterios jurídicos que permiten reforzar la seguridad jurídica en los casos de doble titularidad derivada de la prescripción adquisitiva.

CAPITULO I: EL PROBLEMA

1. Contextualización del problema

En el Perú, la dinámica del tráfico inmobiliario se ha intensificado durante los últimos años debido al crecimiento urbano, la informalidad en la tenencia de predios y la necesidad de regularizar situaciones posesorias mediante la prescripción adquisitiva de dominio. Sin embargo, la realidad física y jurídica del inmueble no siempre coincide con la información contenida en los Registros Públicos, lo que deriva en conflictos cuando el usucapiente no inscribe oportunamente su derecho y, paralelamente, un tercero adquirente de buena fe adquiere el mismo bien confiando en la publicidad registral.

Esta situación genera un escenario complejo de doble titularidad: el usucapiente que consolidó su derecho por posesión prolongada y pacífica, y el tercero registral que adquirió y registró su derecho dentro de los parámetros legales. La coexistencia de ambos derechos vulnera el principio de correspondencia entre la realidad jurídica y lo inscrito, afectando la seguridad y predictibilidad del sistema registral. Asimismo, expone límites respecto al alcance de la fe pública registral y al deber de diligencia del adquirente.

En la práctica, los operadores jurídicos observan que la jurisprudencia nacional no mantiene criterios uniformes para resolver este conflicto, existiendo decisiones que priorizan al tercero de buena fe y otras que fortalecen la posición del prescribiente, dependiendo de circunstancias probatorias, temporales y registrales. Esta falta de uniformidad genera inseguridad en abogados, notarios, jueces y en los propios ciudadanos interesados en adquirir bienes inmuebles.

Adicionalmente, la informalidad registral presente en diversas provincias y distritos evidencia que un elevado porcentaje de predios carece de actualización registral, lo que incrementa el riesgo de que los adquirentes se basen en información incompleta. La ausencia de una inscripción previa de la prescripción adquisitiva crea un vacío que expone al sistema registral a vulnerabilidades estructurales y evidencia la necesidad de fortalecer mecanismos preventivos.

En consecuencia, analizar las implicancias jurídicas del tercero adquirente de buena fe frente a la prescripción adquisitiva no inscrita resulta relevante para mejorar la protección de derechos reales, promover seguridad en las transacciones y fomentar la uniformización de criterios interpretativos dentro del sistema jurídico peruano.

1.1. Problema de Investigación

En el Perú se enfrenta un desafío jurídico relevante relacionado con las consecuencias que surgen cuando una persona adquiere un inmueble de buena fe en el marco de la prescripción adquisitiva, conforme a las normas sobre propiedad inmobiliaria. Este tema es abordado desde distintas ramas del Derecho, como el Derecho Civil, el Derecho Registral y el Derecho Procesal, debido a la complejidad que genera la coexistencia de una posesión prolongada con la apariencia jurídica otorgada por la inscripción registral.

La prescripción adquisitiva permite que una persona se convierta en propietaria de un bien inmueble mediante el transcurso del tiempo y el cumplimiento de requisitos legales. Sin embargo, resulta esencial proteger al adquirente de buena fe, pues si adquiere una propiedad de quien obtuvo su derecho por prescripción sin haberla inscrito, podría verse afectado, generando incertidumbre sobre la validez material y registral de su adquisición. Por ello, el sistema registral debe garantizar seguridad jurídica y brindar protección adecuada frente a irregularidades que puedan afectar la publicidad inmobiliaria.

La jurisprudencia y la doctrina nacional han desarrollado criterios divergentes para abordar esta problemática, buscando un equilibrio entre la protección del tercero de buena fe y la necesidad de preservar la legitimidad del registro. En este contexto, se presentan situaciones donde una persona adquiere un bien mediante prescripción cumpliendo los requisitos legales, mientras que otra, actuando de buena fe y desconociendo dicha prescripción no inscrita, adquiere posteriormente el mismo inmueble y registra a su nombre el título de propiedad, generando una colisión de titularidades con consecuencias directas sobre el derecho de propiedad.

Experiencias comparadas en la región evidencian que este fenómeno no es exclusivo del Perú. En Chile, Silva Hanisch (2020) señala que la prescripción adquisitiva ha dado lugar a conflictos derivados de disputas por posesión, dificultades probatorias, fraude y falta de información, lo que ha impulsado la revisión constante de la normativa aplicable.

De forma similar, Reyes (2020) indica que en Puerto Rico las reformas propuestas al Código Civil no han sido suficientes para aliviar las cargas probatorias de la prescripción adquisitiva, debido a plazos excesivos en comparación con otras jurisdicciones.

En Argentina, Casabe (2016) advierte que la prescripción adquisitiva puede ser utilizada de manera fraudulenta para apropiarse de bienes públicos o privados, generando litigios prolongados y afectando la estabilidad registral. Estas perspectivas regionales evidencian que la falta de mecanismos preventivos puede derivar en conflictos complejos.

Desde el ámbito nacional, Flórez (2019) analiza la relación entre la prescripción adquisitiva y su inscripción en el registro de la propiedad, resaltando las implicancias que la falta de publicidad registral acarrea para terceros adquirentes.

Por su parte, Ríos (2018) se centra en la relevancia de la buena fe registral frente a la prescripción adquisitiva, identificando escenarios donde la ausencia de inscripción genera afectación directa sobre el adquirente confiado en el registro.

Finalmente, Gonzales (2016) examina la figura del tercero adquirente de buena fe, sus requisitos y efectos, señalando que la prescripción adquisitiva no inscrita puede comprometer la validez y oponibilidad del derecho del comprador confiado.

De acuerdo con doctrina reciente, la falta de inscripción genera zonas de incertidumbre que afectan la eficacia del derecho real adquirido por prescripción. Santillán (2022) sostiene que la publicidad registral no puede desconocer derechos consolidados extrarregistralmente; mientras

que Gervassi (2023) explica que la colisión entre posesión prolongada y apariencia registral evidencia la necesidad de armonizar ambos instrumentos jurídicos. Similarmente, Véliz (2023) advierte que la falta de inscripción obliga al tercero adquirente a recurrir a procesos judiciales para demostrar su buena fe y defender su derecho.

En el plano comparado, países como Brasil han implementado mecanismos extrajudiciales para regularizar la posesión y evitar conflictos de doble titularidad. Zancopé (2024) destaca que los procedimientos de usucapião extrajudicial han reducido la litigiosidad y reforzado la seguridad registral, mientras que Lemos Júnior (2021) subraya la importancia de alertas registrales preventivas. Por su parte, Andrades Navarro (2022) diferencia entre invalidez e ineficacia del título, señalando que dicha distinción influye directamente en la protección otorgada al tercero registral.

En consecuencia, la presente investigación analiza las implicancias jurídicas que enfrenta el tercero adquirente de buena fe cuando la titularidad registral es modificada por una prescripción adquisitiva no inscrita, identificando vacíos normativos, criterios jurisprudenciales divergentes y la necesidad de fortalecer la uniformidad interpretativa del sistema registral peruano.

1.1.1 Problema General

¿Qué implicancias jurídicas se generan para el tercero adquirente de buena fe cuando la propiedad inscrita es modificada por una prescripción adquisitiva no inscrita previamente en los Registros Públicos?

1.1.2 Problema Específico

¿Cómo afecta la falta de inscripción oportuna de la prescripción adquisitiva la protección registral del tercero adquirente de buena fe en el sistema jurídico peruano?

¿Qué criterios jurisprudenciales se aplican cuando se presenta un conflicto entre el derecho adquirido por prescripción adquisitiva y el derecho del tercero registral de buena fe?

¿De qué manera la modificación de la titularidad registral por prescripción adquisitiva genera inseguridad jurídica para el tercero adquirente de buena fe en las transacciones inmobiliarias?

1.2 Objetivos de la investigación

1.2.1 Objetivo General

Analizar las implicancias jurídicas que se generan para el tercero adquirente de buena fe cuando la propiedad inscrita es modificada por una prescripción adquisitiva no inscrita previamente en los Registros Públicos, en el contexto del sistema registral peruano.

1.2.2 Objetivos Específicos

Examinar cómo la falta de inscripción oportuna de la prescripción adquisitiva afecta la protección registral del tercero adquirente de buena fe en el sistema jurídico peruano.

Identificar los criterios jurisprudenciales aplicados por las autoridades judiciales y registrales frente a los conflictos entre el derecho adquirido por prescripción adquisitiva y el derecho del tercero registral de buena fe.

Determinar de qué manera la modificación de la titularidad registral por prescripción adquisitiva genera situaciones de inseguridad jurídica para el tercero adquirente de buena fe en las transacciones inmobiliarias.

1.3 Justificación

1.3.1 Social

De acuerdo con Creswell (2014), la justificación social en investigación es fundamental para demostrar cómo un estudio contribuye al conocimiento existente y aborda problemas que afectan directamente a la sociedad. En el ámbito inmobiliario, la inseguridad jurídica derivada de la existencia de derechos adquiridos por prescripción no inscritos frente a la protección del tercero registral de buena fe puede generar conflictos que afectan la confianza en el sistema registral.

Esta investigación resulta socialmente relevante porque aborda disputas que involucran doble titularidad, litigios prolongados, afectación patrimonial y posibles vulneraciones al principio de seguridad jurídica. Analizar esta problemática permite fortalecer el Estado de Derecho, proteger derechos fundamentales vinculados al patrimonio y reducir riesgos de fraude inmobiliario. Además, sus resultados pueden contribuir a mejorar el tráfico inmobiliario y a promover el desarrollo socioeconómico del país mediante un sistema registral más eficiente y confiable.

1.3.2 Teórica

Esta investigación se fundamenta en conceptos esenciales del Derecho Civil tales como la teoría de la posesión, la teoría del título y la teoría de la prescripción adquisitiva, las cuales permiten comprender la adquisición originaria de la propiedad y su incidencia en conflictos registrales. Asimismo, se consideran aportes doctrinarios relacionados con la fe pública registral y la protección al tercero adquirente de buena fe.

Según Ferrero (2019), la consolidación de la propiedad mediante posesión prolongada debe analizarse a la luz de la función social del derecho real, especialmente cuando dicha adquisición carece de inscripción. En ese sentido, esta investigación contribuye al desarrollo teórico al integrar enfoques civiles y registrales sobre la oponibilidad de derechos no inscritos frente a titulares registrales.

La justificación teórica radica en la necesidad de revisar, contrastar y actualizar los fundamentos jurídicos que explican los vacíos normativos que originan conflictos de doble titularidad inmobiliaria, generando aportes doctrinarios que sirvan como referencia para futuros estudios y reformas normativas.

1.3.3 Metodológica

Según Hernández-Sampieri y Mendoza (2018) y Salinas (2021), la justificación metodológica permite sustentar por qué las técnicas y procedimientos seleccionados son los más adecuados para abordar el objeto de estudio. En este caso, se requiere un enfoque cualitativo que

permita interpretar normativas, decisiones jurisprudenciales y criterios doctrinarios aplicados a conflictos entre prescripción adquisitiva no inscrita y terceros registrales.

La metodología se basa en una revisión bibliográfica especializada, análisis documental, entrevistas semiestructuradas a expertos en derecho registral y estudio de casos judiciales relevantes de Lima Metropolitana. Esta combinación permite identificar criterios interpretativos vigentes, tendencias jurisprudenciales y vacíos regulatorios que afectan la seguridad jurídica.

Los resultados metodológicos serán útiles para abogados litigantes, magistrados, notarios, registradores y ciudadanos involucrados en trámites inmobiliarios, al proporcionar información actual, estructurada y aplicable en la toma de decisiones.

1.3.4 Epistemológica

De acuerdo con Creswell (2014) y Ruiz (2020), una justificación epistemológica sólida expone los supuestos sobre el conocimiento que el investigador busca generar, determinando su validez y confiabilidad. En esta investigación, el conocimiento se construye desde la interpretación jurídica y el análisis crítico de la normativa, la jurisprudencia y la doctrina vinculada a la prescripción adquisitiva no inscrita.

El enfoque epistemológico se fundamenta en la necesidad de producir conocimiento científico riguroso que permita comprender cómo se configuran los conflictos entre titulares registrales y poseedores prescribientes, identificando principios y criterios que faciliten la uniformidad en su tratamiento jurídico. Asimismo, se pretende aportar evidencia que facilite la formulación de propuestas de mejora normativa y procedimental.

Los hallazgos obtenidos podrán ser utilizados para generar nuevas líneas de investigación, formular hipótesis comparativas y fortalecer los criterios interpretativos aplicados por los operadores del Derecho, contribuyendo al perfeccionamiento del sistema registral peruano y a la seguridad del tráfico inmobiliario.

CAPITULO II: MARCO TEÓRICO

2. Antecedentes

2.1. Antecedentes Internacionales

Navarro (2022), en España, analiza los defectos existentes en el proceso de usucapión, enfatizando la necesidad de diferenciar la anulabilidad de la nulidad respecto a la validez del título utilizado para la prescripción adquisitiva. Empleó un método descriptivo-explicativo con enfoque exegético. Sus resultados evidencian que un título afectado por un vicio de anulabilidad no impide necesariamente la adquisición del derecho de propiedad, pues dicho defecto puede favorecer una usucapión más rápida. Concluye que distinguir entre anulabilidad y nulidad es fundamental, ya que ello determina los efectos sobre la validez del título y la eficacia de la prescripción adquisitiva.

Amorim (2020), en Brasil, desarrolla un estudio centrado en el análisis de la usucapión extrajudicial introducida por el Nuevo Código de Procedimiento Civil de 2015, cuyo propósito es

disminuir la sobrecarga judicial. Bajo un enfoque deductivo, analiza el derecho de propiedad, la desjudicialización y el procedimiento extrajudicial ante los registros de inmuebles. Los resultados se estructuran en tres capítulos, abordando los aspectos generales de la usucapión, la desjudicialización como vía alternativa de solución de conflictos y la regulación del procedimiento extrajudicial. Concluye que la usucapión extrajudicial constituye un avance normativo que agiliza los procesos judiciales en materia de prescripción adquisitiva.

Por su parte, Gallego (2020), en Italia, resalta la relevancia de comprender la usucapión como mecanismo legítimo de adquisición de propiedad. Su investigación, de enfoque cualitativo y diseño doctrinal, evidencia que desde el Derecho Romano se instauró la usucapión como vía para regular relaciones jurídicas derivadas de la posesión prolongada. Asimismo, explica que la *prescriptio longi temporis* permitió adquirir tierras provinciales mediante posesión continua, la cual, con el *Corpus Iuris Civilis*, se fusionó con la usucapión para constituir un mecanismo unificado de adquisición de bienes, variando el plazo según la presencia o ausencia del propietario (10 o 20 años). Ello refuerza que la prescripción adquisitiva fue concebida como instrumento de estabilidad y seguridad jurídica en materia de propiedad.

En Ecuador, Peñafiel (2019) investigó la seguridad jurídica del sistema registral y los efectos derivados de la negativa de inscripción de actos traslativos de dominio. Su objetivo fue analizar la Ley de Registro y su relación con la normativa constitucional, civil y notarial. Desde un enfoque cualitativo-deductivo, concluye que existe inestabilidad en la seguridad jurídica inmobiliaria en Guayaquil, situación que obliga a los registradores a coordinar con áreas técnicas municipales, como avalúos y catastro, a fin de determinar la ubicación exacta de los inmuebles antes de inscribirlos. Sus resultados evidencian la necesidad de exigir documentación complementaria (certificados municipales, de avalúo, entre otros) para una adecuada gestión registral que evite conflictos de propiedad.

Altamirano y Uriarte (2019), en Nicaragua, estudiaron el saneamiento registral como problemática jurídica que afecta la certeza sobre los derechos de propiedad. Su investigación, de carácter descriptivo y basada en revisión normativa y doctrinal nacional e internacional, concluye que, pese a los avances legislativos, persisten vacíos y ambigüedades en los procesos de saneamiento registral, pues la normativa no se adecúa a la realidad registral actual. Sostienen que resulta imprescindible reformar el marco legal para armonizarlo con las prácticas registrales vigentes y garantizar la fiabilidad de los asientos registrales, reforzando así la seguridad jurídica.

2.2. Antecedentes Nacionales

Hurtado (2022) desarrolló un estudio orientado a determinar el impacto de la publicidad registral en la seguridad jurídica del tercero de buena fe en las transacciones de compra y venta de inmuebles dentro de la Zona Registral N.º IX – Lima, bajo la jurisdicción de la SUNARP. La investigación se realizó con un enfoque cuantitativo, de diseño no experimental y nivel básico, encuestando a 20 registradores públicos. Los resultados evidenciaron que la publicidad registral, tanto en su modalidad simple como formal, otorga seguridad jurídica al tercero de buena fe en aproximadamente el 90 % de los casos evaluados, concluyéndose así que dicho mecanismo influye significativamente en la protección del adquirente que confía en el contenido registral.

Por su parte, Ubaldo (2022), en un estudio realizado en Arequipa, analizó si la figura del tercero adquirente registral de buena fe afecta el derecho de propiedad del propietario legítimo según la jurisprudencia nacional. Con un enfoque cualitativo-dogmático, examinó siete sentencias emitidas por tribunales superiores, concluyendo que, en diversos casos, la protección conferida al tercero de buena fe ocasionó afectaciones negativas al derecho de propiedad del titular legítimo. El autor resalta la necesidad de reforzar mecanismos que permitan equilibrar ambas posiciones, evitando que la propia protección legal al tercero termine desnaturalizando el contenido esencial del derecho de propiedad.

Asimismo, De la Cruz y Pérez (2022) señalaron que la posesión debe cumplir estrictamente con los requisitos legales establecidos para generar la adquisición de un derecho real mediante prescripción adquisitiva. Su investigación, de tipo básica, con enfoque cualitativo, diseño no experimental y nivel descriptivo, evidenció que, en términos generales, la usucapión prevalece frente al derecho del tercero adquirente de buena fe inscrito, siempre que el usucapiante cumpla con los requisitos legales de la posesión. Los autores enfatizan la importancia de una aplicación rigurosa y coherente de las normas civiles para evitar conflictos entre partes y preservar la seguridad jurídica.

De igual manera, Pacora (2020) abordó las implicancias de la seguridad jurídica otorgada al tercero de buena fe y cómo esta podría perjudicar al propietario registral legítimo. Su investigación, desarrollada con un enfoque mixto y nivel descriptivo-explicativo, incluyó a 30 participantes. Los hallazgos mostraron que, si bien la Constitución Política del Perú reconoce y protege el derecho de propiedad, en la práctica la protección del tercero registral puede vulnerar al propietario legítimo en determinados escenarios. La autora concluyó que se requiere implementar mecanismos normativos y garantías efectivas que permitan armonizar la protección del derecho de propiedad con la seguridad jurídica del adquirente de buena fe. Propone, además, que en casos donde existan fallas del sistema registral que afecten la propiedad del titular, el Estado debe restituir el bien e indemnizar al tercero perjudicado conforme al artículo 70 de la Constitución.

Finalmente, Goodwin (2020) analizó la figura del tercero registral frente al derecho de propiedad en el sistema jurídico peruano, con especial atención al artículo 2014 del Código Civil. A través de un enfoque cualitativo, basado en entrevistas a ocho abogados especialistas y revisión documental, identificó un conflicto permanente entre la protección del tercero registral y la tutela del derecho de propiedad del titular legítimo. El estudio determinó que la aplicación actual de la protección registral genera afectaciones al derecho de propiedad, recomendando una revisión y modificación del artículo 2014 del Código Civil con el fin de equilibrar ambos derechos y evitar injusticias derivadas de la fe pública registral.

2.3. Estado de la cuestión

2.3.1. Respecto a la primera categoría sobre la teoría de prescripción adquisitiva

Coca (2020) señala que la prescripción adquisitiva constituye un modo de adquirir la propiedad de un bien inmueble mediante la posesión ejercida bajo determinados requisitos legales.

Para ello, el poseedor debe acreditar una posesión pública, pacífica, continua y con ánimo de dueño durante el plazo establecido normativamente. La posesión pacífica implica ausencia de controversias o actos de perturbación; la continuidad exige que no existan interrupciones en el ejercicio del poder de hecho; y la publicidad supone un uso del bien sin ocultamiento, de forma socialmente reconocible. Además, se requiere la buena fe subjetiva del poseedor, entendida como la convicción razonable de actuar como legítimo propietario. Cumplidos estos requisitos, la posesión adquiere eficacia jurídica para consolidar la propiedad mediante prescripción adquisitiva.

En la misma línea, Véliz (2023) define la prescripción adquisitiva como el proceso jurídico por el cual una persona se convierte en propietaria de un bien mueble o inmueble tras un período de posesión continua y pacífica, cuyo plazo varía según la legislación. El autor destaca tres funciones esenciales de esta institución: (i) permitir la adquisición de la propiedad; (ii) transformar al poseedor ilegítimo en propietario legítimo; y (iii) constituir un medio de defensa frente a terceros. Dichas funciones legitiman la prescripción como herramienta de seguridad jurídica y saneamiento de situaciones posesorias prolongadas.

Por su parte, Mejorada (2021) sostiene que la prescripción adquisitiva, también denominada usucapión, representa una vía esencial para formalizar situaciones posesorias prolongadas, especialmente en aquellos casos donde los inmuebles carecen de inscripción registral o cuentan con información desactualizada. De acuerdo con el autor, la usucapión adquiere relevancia práctica en contextos donde el registro no refleja la realidad de la titularidad, convirtiéndose en uno de los pocos mecanismos idóneos para consolidar el derecho de propiedad del poseedor frente al propietario registral.

2.3.2. En relación a la primera sub categoría de la teoría de posesión pacífica

Armaza (2018) sostiene que la posesión **pacífica** implica el ejercicio del poder de hecho sobre un bien de manera continua, tranquila y sin confrontaciones relevantes durante el plazo exigido por ley. Para que esta posesión sea considerada **pacífica**, el poseedor debe utilizar y disfrutar del bien sin verse sometido a perturbaciones jurídicas o materiales que cuestionen su autoridad como tal. En ese sentido, la pacificidad exige un desarrollo normal de la posesión, libre de conflictos que puedan interrumpirla o restarle validez jurídica.

De acuerdo con Geldres (2017), la posesión **pacífica** se caracteriza por la ausencia de actos de violencia —tanto física como moral— al momento de adquirir la posesión. Este requisito se evalúa principalmente en la fase inicial de toma del bien; es decir, debe haberse ingresado al inmueble de forma no violenta y sin actos de coacción. Asimismo, la posesión debe ser ejercida sin oposición sustancial de terceros, lo que contribuye a consolidar la estabilidad y legitimidad del uso del bien.

Complementando lo anterior, Quispe (2019) señala que la pacificidad constituye un requisito esencial para que la posesión pueda generar efectos jurídicos, como la prescripción adquisitiva. La ausencia de violencia, intimidación o actos ilícitos garantiza que la posesión se desarrolle de modo legítimo, reflejando una situación de hecho compatible con el ordenamiento jurídico. De este modo, la pacificidad asegura que la adquisición de la propiedad mediante prescripción se sustente en un comportamiento **lícito**, transparente y socialmente reconocido.

En conclusión, la posesión **pacífica** supone que el poseedor ejerza control sobre el bien de forma estable, sin violencia ni oposición relevante, lo cual contribuye a legitimar la situación posesoria y convierte este requisito en un elemento imprescindible para la consolidación del derecho de propiedad a través de la prescripción adquisitiva.

2.3.3. En relación con la segunda sub categoría de la teoría de posesión pública

Olavarría y Mena (2023) señalan que la posesión **pública** se manifiesta cuando el poseedor ejerce el control del bien de manera abierta, visible y sin ocultamiento alguno, de modo que cualquier persona pueda constatar su uso y disfrute. Este carácter público permite que la posesión sea reconocida socialmente, pues se desarrolla frente a terceros sin reserva ni clandestinidad, lo que refuerza su legitimidad.

En esa misma línea, Rivera (2020) sostiene que la posesión **pública**, también denominada notoria, implica que la ocupación del bien sea evidente y de conocimiento general, de tal forma que los vecinos o la comunidad puedan identificar sin dificultad que el inmueble se encuentra bajo dominio de determinada persona. La notoriedad de la posesión resulta indispensable para la usucapión, ya que garantiza que el acto posesorio no se lleve a cabo de manera oculta o con intención de evitar la reacción del titular registral.

Asimismo, Delgado (2019) precisa que la exigencia de publicidad en la posesión tiene como finalidad evitar situaciones de clandestinidad o posesión subrepticia, las cuales no generan efectos jurídicos para fines de prescripción adquisitiva. La publicidad exige que el poseedor realice actos **posesorios** naturales y normales, tales como mantenimiento, mejoras u ocupación habitual, sin temor a que su condición sea conocida. Es decir, la posesión debe exteriorizarse mediante comportamientos que cualquier tercero pueda percibir como propios de un propietario.

En síntesis, la posesión **pública** constituye un requisito esencial para la prescripción adquisitiva, dado que garantiza transparencia, legitimidad y reconocimiento social del dominio ejercido. Solo cuando la posesión se desarrolla de manera visible y abierta se considera apta para generar efectos jurídicos en la adquisición del derecho de propiedad.

2.3.4. En relación a la tercera sub categoría de la teoría de posesión ininterrumpida.

Mamani (2022) señala que la posesión ininterrumpida implica el ejercicio constante y permanente del dominio sobre un bien, sin interrupciones que afecten la continuidad del acto posesorio. Este autor sostiene que, conforme al artículo 911 del Código Civil peruano, la posesión apta para prescripción debe ser **pública, pacífica, continua** y con ánimo de dueño, requisitos que deben mantenerse de forma sostenida durante el tiempo exigido por ley para generar efectos jurídicos en la usucapión.

En concordancia, Danielle (2021) afirma que la posesión ininterrumpida exige que el poseedor ejerza actos de dominio sobre el inmueble de manera constante, sin abandono o cesación en el uso del bien. Esto supone que no debe existir interrupción material (abandono del bien) ni interrupción civil (reclamación judicial del titular registral) que afecte el cómputo del plazo. La continuidad permite demostrar que el poseedor actúa como verdadero titular, ejercitando facultades de conservación, administración o explotación del inmueble.

De igual forma, Bertola (2019) explica que la posesión ininterrumpida se caracteriza por la ausencia de intervalos significativos que afecten la ocupación o el control del bien. Para que la posesión sea considerada continua, debe mantenerse de manera constante durante el período legal exigido para la prescripción adquisitiva, sin que exista sustitución, abandono o interrupción por un tercero con mejor derecho. Esta continuidad asegura que la posesión no sea esporádica, eventual o meramente tolerada, sino ejercida con vocación de permanencia.

En suma, la posesión ininterrumpida constituye un elemento esencial de la prescripción adquisitiva, dado que garantiza la estabilidad del ejercicio posesorio a lo largo del tiempo. Solo cuando el poseedor acredita una ocupación constante, sin interrupciones que afecten el cómputo legal, la posesión puede producir efectos para la adquisición del derecho de propiedad.

2.3.5. Respecto a la Segunda Categoría sobre la teoría de tercero registral

Risco (2022) sostiene que el tercero registral es aquella persona que adquiere un derecho real sobre un bien inmueble confiando en la información existente en el Registro de la Propiedad. Este tercero se encuentra protegido jurídicamente siempre que cumpla con los requisitos establecidos por la ley, los cuales son la buena fe en la adquisición y la inscripción **válida** de su derecho en el registro correspondiente. De esta forma, su título goza de presunción de legitimidad, veracidad y oponibilidad frente a terceros, garantizando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Este concepto adquiere especial relevancia dentro del Derecho Registral, dado que busca armonizar el principio de publicidad registral con la protección del adquirente diligente que confía en la información pública.

Por su parte, Chirinos (2020) explica que el tercero registral representa a todo individuo que, sin haber intervenido directamente en el acto o contrato que dio origen a la transmisión del bien, posee un interés legítimo derivado de la información contenida en el Registro Público. En este contexto, el registro actúa como instrumento de confianza, ya que quien adquiere un inmueble basándose en la información registral presume que esta refleja la realidad jurídica del bien. Por tanto, si se cumplen los principios de legitimación y publicidad, el tercero debe ser amparado frente a eventuales vicios ocultos o títulos no inscritos que puedan afectar su adquisición.

Asimismo, Becerra (2019) señala que el tercero de buena fe sin conocimiento de cargas es aquel que adquiere un bien inmueble sin tener noticia de gravámenes o limitaciones no inscritas en el registro. En virtud del principio de fe pública registral, este tercero se encuentra protegido frente a derechos ocultos o no registrados, siempre que su adquisición haya sido realizada conforme a la ley y sin dolo, permitiendo que las transacciones inmobiliarias se desarrollen con mayor previsibilidad y estabilidad.

En conclusión, la teoría del tercero registral se erige como un pilar fundamental del Derecho Civil y Registral, ya que busca equilibrar la seguridad jurídica del tráfico patrimonial con la protección de quienes actúan confiando legítimamente en la información registral. Su estudio resulta indispensable para comprender las tensiones que surgen frente a figuras como la prescripción adquisitiva no inscrita, donde el conflicto entre el derecho material del poseedor y la seguridad registral del adquirente exige criterios uniformes y una interpretación coherente por parte de la jurisprudencia.

2.3.6. En relación a la segunda sub categoría de la teoría de fe pública registral

En cuanto a la fe pública registral, esta constituye un pilar esencial del sistema registral, pues garantiza que los terceros puedan confiar en la información que emite el Registro de Predios. En esa línea, Villanueva Gutiérrez (2022) sostiene que la fe pública registral otorga certeza y seguridad jurídica a quienes participan en actos de disposición o adquisición de bienes inmuebles, al permitirles verificar la situación jurídica del predio y actuar con confianza en los asientos registrales publicados. Esta garantía favorece la estabilidad de las transacciones inmobiliarias y protege los intereses de propietarios y terceros involucrados.

De igual manera, García y Peralta (2019) señalan que la fe pública registral cumple un rol trascendente al asegurar la veracidad y fiabilidad de los asientos registrales, otorgando a los ciudadanos la facultad de presumir que la información inscrita refleja la realidad jurídica del bien. Por ello, cualquier persona que consulte el registro puede confiar en su contenido, salvo prueba en contrario, lo cual fortalece la seguridad del tráfico inmobiliario.

Complementariamente, Ramírez (2017) destaca que la fe pública registral no solo genera confianza en el sistema, sino que también actúa como un mecanismo de protección para el adquirente de buena fe, en tanto la información inscrita adquiere presunción de legitimidad. En consecuencia, si un tercero adquiere un inmueble confiando en lo inscrito, debe ser protegido frente a situaciones jurídicas no registradas, lo que se conecta directamente con el problema de los conflictos generados por prescripciones adquisitivas no inscritas.

En síntesis, la fe pública registral funciona como una herramienta que protege el tráfico jurídico inmobiliario y respalda al tercero adquirente que confía en los asientos registrales. Esta categoría resulta clave en el análisis del conflicto entre la prescripción adquisitiva no inscrita y el derecho del tercero registral de buena fe, pues define el grado de protección que debe otorgarse al adquirente frente a situaciones jurídicas ocultas o no publicitadas en el registro.

CAPITULO III: METODOLOGÍA

3.1 Enfoque de la investigación

El enfoque empleado en la presente investigación es **cuantitativo**, en tanto el estudio se orienta al análisis, interpretación y comprensión de instituciones jurídicas vinculadas a la prescripción adquisitiva de dominio y a la figura del tercero adquirente de buena fe registral. No se persigue la medición de variables ni la obtención de resultados estadísticos, sino la **comprensión jurídica del conflicto** que se genera entre derechos extrarregistrales consolidados y la protección derivada de la publicidad registral.

Desde esta perspectiva, el enfoque cuantitativo resulta idóneo para examinar el fenómeno jurídico desde una **óptica interpretativa, dogmática y hermenéutica**, permitiendo analizar normas, doctrina especializada, jurisprudencia relevante y criterios administrativos que regulan la adquisición de la propiedad por prescripción y la tutela del tercero registral. Este enfoque facilita la construcción de argumentos jurídicos sólidos, sustentados en fuentes normativas y doctrinarias, y no en datos cuantificables.

Asimismo, el enfoque cualitativo es pertinente en el ámbito del Derecho, en la medida en que permite realizar un análisis crítico del ordenamiento jurídico vigente, identificar vacíos normativos, tensiones interpretativas y contradicciones prácticas, así como evaluar la necesidad de ajustes interpretativos o de mejora del sistema registral y de los mecanismos de protección del derecho de propiedad.

3.2 Método de investigación

La investigación se desarrolla mediante la aplicación del **método analítico–sintético**, complementado con el **método dogmático–jurídico**, por resultar los más adecuados para el estudio jurídico planteado.

El método analítico permitió descomponer el contenido normativo, doctrinario y jurisprudencial en sus elementos esenciales, examinando de manera separada los criterios legales que regulan la prescripción adquisitiva de dominio, la protección del tercero adquirente de buena fe y los principios registrales involucrados. Posteriormente, a través del proceso de síntesis, dichos elementos fueron integrados para construir una visión coherente y sistemática de la problemática, facilitando la formulación de conclusiones jurídicas articuladas.

Por su parte, el método dogmático–jurídico fue empleado para interpretar, sistematizar y ordenar el marco normativo aplicable, especialmente las disposiciones del Código Civil peruano, la normativa registral vigente y los criterios jurisprudenciales relevantes. Este método permitió determinar el sentido, alcance y límites de las normas que regulan la adquisición de la propiedad y la protección del tercero registral, así como identificar los fundamentos jurídicos que sustentan la prevalencia de uno u otro derecho según el caso concreto.

La aplicación conjunta de ambos métodos permitió abordar con rigor el conflicto entre la prescripción adquisitiva no inscrita y la seguridad jurídica registral, garantizando un análisis jurídico profundo, coherente y debidamente fundamentado.

3.3 Diseño de la investigación

El diseño de la presente investigación es **no experimental**, dado que no se manipulan variables ni se interviene sobre el fenómeno de estudio, sino que se analizan normas, criterios doctrinarios y pronunciamientos jurisprudenciales tal como se presentan en la realidad jurídica. El investigador se limita a observar, interpretar y describir el fenómeno en su contexto normativo y práctico, sin alterar sus condiciones.

Asimismo, la investigación responde a un diseño **transeccional o transversal**, en tanto el análisis se realiza en un único momento temporal, con el objetivo de comprender el estado actual del tratamiento jurídico del conflicto entre la prescripción adquisitiva de dominio y la protección del tercero adquirente de buena fe registral, sin pretender evaluar su evolución histórica.

De manera complementaria, se adopta un **análisis dogmático–hermenéutico y documental**, orientado al examen crítico de la normativa aplicable, la doctrina especializada, los criterios jurisprudenciales y los registros legales vinculados al objeto de estudio. Este análisis permite interpretar el contenido, alcance y coherencia del marco jurídico vigente, así como

contrastar las distintas posturas doctrinarias existentes en torno a la prescripción adquisitiva y a la fe pública registral.

3.4 Escenario de estudio y participantes

El escenario de estudio está constituido por el **ámbito jurídico peruano**, específicamente en el contexto del Derecho Civil y del Derecho Registral, así como en la práctica jurisdiccional relacionada con los conflictos derivados de la prescripción adquisitiva de dominio y la protección del tercero adquirente de buena fe registral.

Este escenario comprende tanto la dimensión normativa y doctrinaria como la aplicación práctica de los principios registrales y civiles en sede judicial y registral, donde se materializan los conflictos de doble titularidad y se ponen a prueba los alcances de la fe pública registral.

Los participantes de la investigación están conformados por **abogados especialistas en Derecho Civil y Derecho Registral**, abogados litigantes y operadores jurídicos con experiencia en la resolución de procesos vinculados a prescripción adquisitiva, inoponibilidad y protección del tercero registral. La selección de estos participantes responde a la pertinencia de sus conocimientos técnicos y a su experiencia profesional, lo que permite enriquecer el análisis jurídico con aportes interpretativos y prácticos relevantes.

3.5 Estrategias de producción de datos

Para la producción de datos se emplean estrategias propias del enfoque cualitativo, orientadas a obtener una comprensión interpretativa y argumentativa del fenómeno jurídico analizado.

Las estrategias utilizadas son las siguientes:

- **Análisis documental**

Se examinan fuentes normativas, doctrinarias y jurisprudenciales vinculadas a la prescripción adquisitiva de dominio y a la protección del tercero adquirente de buena fe registral. Este análisis comprende el estudio del Código Civil, normativa registral, precedentes judiciales relevantes, resoluciones del Tribunal Registral, así como artículos académicos y textos especializados. Esta estrategia permite identificar criterios interpretativos, tendencias jurisprudenciales y vacíos normativos existentes.

- **Entrevistas semiestructuradas**

Se aplican entrevistas semiestructuradas a abogados especialistas en Derecho Civil y Registral, así como a operadores jurídicos con experiencia en la resolución de conflictos relacionados con la prescripción adquisitiva y la fe pública registral. Este tipo de entrevista permite recoger apreciaciones técnicas, experiencias prácticas y criterios interpretativos que complementan el análisis normativo y jurisprudencial.

Ambas estrategias se desarrollan respetando principios éticos de voluntariedad, confidencialidad y uso responsable de la información.

3.6 Propuesta de análisis de datos

El análisis de los datos se desarrolla bajo el enfoque cualitativo y mediante el **método hermenéutico-jurídico**, orientado a interpretar el contenido normativo, doctrinario y jurisprudencial relacionado con la prescripción adquisitiva no inscrita y su confrontación con el derecho del tercero registral de buena fe.

El proceso de análisis comprende tres etapas:

- **Organización y categorización de la información**

La información obtenida de fuentes documentales y de las entrevistas se sistematiza y agrupa en categorías previamente definidas, en concordancia con los objetivos de la investigación.

- **Análisis de contenido jurídico**

Se realiza una interpretación crítica de normas, sentencias y aportes doctrinarios, identificando coincidencias, divergencias, vacíos normativos y problemas de aplicación práctica.

- **Triangulación interpretativa**

Se contrastan los resultados del análisis documental con los aportes de los entrevistados, a fin de validar las interpretaciones jurídicas y construir una visión integral del fenómeno estudiado.

El análisis se presenta mediante una exposición argumentativa y comparativa, prescindiendo de procedimientos estadísticos, en atención a la naturaleza cualitativa de la investigación.

3.7 Criterios de rigor

Para garantizar la calidad científica del estudio, se emplearán los criterios de rigor propios de la investigación cualitativa, adaptados al análisis jurídico. En lugar de utilizar parámetros estadísticos, se aplicarán estándares que aseguran la seriedad, confiabilidad y transparencia del proceso investigativo. De acuerdo con Castillo (2003), el rigor implica aplicar procedimientos sistemáticos que resguarden la coherencia y solidez de los resultados obtenidos.

Los criterios aplicados serán los siguientes:

1. Credibilidad

Se asegurará que los hallazgos reflejen fielmente la realidad jurídica analizada. Para ello, se contrastará la información doctrinaria, normativa, jurisprudencial y las opiniones de expertos mediante triangulación académica, con el fin de evitar interpretaciones sesgadas o parciales.

2. Transferibilidad

Para garantizar la calidad científica del estudio se aplican criterios de rigor propios de la investigación cualitativa, adaptados al análisis jurídico:

- **Credibilidad**, mediante la triangulación de doctrina, normativa, jurisprudencia y entrevistas.

- **Transferibilidad**, a través de una descripción clara del contexto jurídico y de los fundamentos utilizados.
- **Dependencia**, documentando de manera ordenada el proceso metodológico seguido.
- **Confirmabilidad**, asegurando que las conclusiones se sustenten en fuentes verificables y no en juicios subjetivos.

3.8 Aspectos éticos

La investigación se desarrolla respetando principios éticos fundamentales, tales como el consentimiento informado, la confidencialidad de los participantes, la integridad académica y la objetividad en el análisis jurídico. Se garantiza el respeto a la autoría intelectual mediante el uso adecuado de citas y referencias conforme a normas APA, evitando toda forma de plagio o tergiversación de la información.

CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1. Presentación de Resultados

Los resultados se presentan siguiendo el criterio indicado por el asesor: ordenar la información según el objetivo general y los objetivos específicos, integrando doctrina, normativa, jurisprudencia y entrevistas.

Para ello, se han elaborado tablas de síntesis que permiten visualizar patrones, coincidencias, divergencias y tendencias interpretativas. Para una mejor organización, se emplean las siguientes leyendas: el **Objetivo General** se identifica como *OG*; los **Objetivos Específicos** como *OE1*, *OE2*, *OE3* y *OE4*; mientras que cada **entrevistado** se codifica como *E1*, *E2*, *E3*, *E4*, y así sucesivamente.

- **Tabla 1 Entrevistas: OG:** *Analizar las implicancias jurídicas que se generan para el tercero adquirente de buena fe cuando la propiedad inscrita es modificada por una prescripción adquisitiva no inscrita previamente en los registros públicos.*

Preguntas	Respuestas	Entrevistado: Nombre/ Cargo / Profesión
¿Considera que el conflicto entre usucapiente y tercero registral obedece a un problema de diseño normativo, de aplicación jurisprudencial o de funcionamiento institucional	El conflicto se origina principalmente en las limitaciones normativas del artículo 2014 del Código Civil, el cual protege al tercero solo hasta que se produce el acto que menciona dicho artículo. Esta protección no es absoluta y se ve condicionada por la existencia de derechos no inscritos que luego	-

de SUNARP?	son declarados. Asimismo, se advierte que el derecho que se adquiere por prescripción es un derecho declarativo, que no siempre se inscribe oportunamente por deficiencias formales como errores de datos, de nombres u omisiones administrativas. En ese contexto, el derecho preferente suele recaer en el usucapiente.	<p>Marwin Paima Chuquipiondo</p> <p>Encargado de la Oficina de Asesoría Jurídica de la Dirección Regional de Agricultura.</p> <p>Abogado</p>
¿En qué medida la ausencia de inscripción previa de la prescripción adquisitiva quiebra la presunción de veracidad registral prevista por el artículo 2014 del Código Civil?	El artículo 2014 protege al tercero solo hasta que ocurre el acto jurídico que pone en evidencia la existencia de un mejor derecho, por lo tanto, su alcance es limitado. La falta de inscripción previa de la prescripción rompe la correspondencia entre el registro y la realidad jurídica del predio, pues el derecho del usucapiente ya existe, aunque no esté publicitado. En ese sentido, la presunción del registro no es absoluta ni inmutable.	
¿Considera que la protección del tercero registral en el Perú es real o meramente declarativa cuando compite con títulos extrarregistrales consolidados? ¿Por qué?	La protección es principalmente declarativa, ya que en la práctica el tercero puede verse desplazado por un derecho de prescripción ya consolidado. El derecho preferente termina siendo el del prescribiente, en tanto el derecho de propiedad no es absoluto y admite limitaciones. Existen mecanismos legales para que el propietario no inscrito haga valer su derecho frente al titular registral.	

Preguntas	Respuestas	Entrevistado: Nombre/ Cargo / Profesión
¿Considera que el conflicto entre usucapiente y tercero	Desde una perspectiva técnica, el conflicto obedece principalmente a un problema de	-

<p>registraral obedece a un problema de diseño normativo, de aplicación jurisprudencial o de funcionamiento institucional de SUNARP?</p>	<p>diseño normativo. El ordenamiento peruano no ha tipificado de manera clara ni sistemática la forma de resolver el conflicto entre la prescripción adquisitiva y la fe pública registraral, a diferencia de otros sistemas jurídicos como el español, donde la Ley Hipotecaria regula expresamente estos supuestos. En el Perú existe una coexistencia normativa entre ambas instituciones, pero sin una fórmula legal de armonización que permita una solución previsible del conflicto.</p>	<p>Ramon Edgardo Lucas Isidro</p> <p>Jefe Zonal de SUNARP de la Zona Registraral N.ºVI - Pucallpa</p> <p>Magister en Derecho</p>
<p>¿En qué medida la ausencia de inscripción previa de la prescripción adquisitiva quiebra la presunción de veracidad registraral prevista por el artículo 2014 del Código Civil?</p>	<p>La ausencia de inscripción de la prescripción adquisitiva afecta directamente la presunción de veracidad registraral del artículo 2014 del Código Civil, en la medida en que compromete el elemento esencial para su aplicación: la buena fe del tercero adquirente. Cuando existe un derecho extrarregistraral no publicitado, la información contenida en el registro deja de ser fiable como reflejo completo de la realidad jurídica del inmueble, lo que debilita la eficacia práctica del principio de fe pública registraral.</p>	
<p>¿Considera que la protección del tercero registraral en el Perú es real o meramente declarativa cuando compite con títulos extrarregistrales consolidados? ¿Por qué?</p>	<p>En estos supuestos, la protección del tercero registraral resulta meramente declarativa y no plenamente real, pues si bien el artículo 2014 del Código Civil consagra formalmente la protección del adquirente de buena fe, en la práctica dicha protección se ve restringida cuando compite con derechos extrarregistrales consolidados como la prescripción adquisitiva. Ello se debe a la interpretación objetiva y restrictiva que la jurisprudencia ha desarrollado respecto del requisito de la buena fe, exigiendo al tercero una diligencia</p>	

Preguntas	Respuestas	Entrevistado: Nombre/ Cargo / Profesión
<p>¿Considera que el conflicto entre usucapiente y tercero registral obedece a un problema de diseño normativo, de aplicación jurisprudencial o de funcionamiento institucional de SUNARP?</p>	<p>El conflicto responde a una combinación de los tres factores, pero el problema central es de diseño normativo deficiente. La normativa reconoce la adquisición de propiedad por prescripción, pero no ha establecido mecanismos eficaces de publicidad temprana de la posesión con vocación adquisitiva. A ello se suma una aplicación jurisprudencial oscilante y un funcionamiento institucional limitado de SUNARP, que solo publicita actos formales inscritos, mas no situaciones posesorias relevantes. Esta triple falencia genera un sistema fragmentado que expone al tercero a riesgos innecesarios.</p>	<p>-</p> <p>Christian Reif Torres Torres</p>
<p>¿En qué medida la ausencia de inscripción previa de la prescripción adquisitiva quiebra la presunción de veracidad registral prevista por el artículo 2014 del Código Civil?</p>	<p>La quiebra de la presunción es total en términos prácticos, porque el tercero confía en una información que formalmente es válida, pero materialmente incompleta. El artículo 2014 parte de la idea de que el registro refleja la verdad jurídica del predio; cuando existe una posesión prolongada no inscrita, esa “verdad registral” es solo aparente. En consecuencia, la buena fe del tercero se convierte en una confianza sin respaldo real, lo que desnaturaliza la finalidad del principio registral.</p>	<p>Abogado Principal del Estudio Jurídico Torres & Torres.</p> <p>Magister en Derecho</p>
<p>¿Considera que la protección del tercero registral en el Perú es real o meramente</p>	<p>En la práctica, la protección del tercero es predominantemente declarativa. Aunque la norma lo protege en abstracto, en la realidad procesal existen numerosos casos donde el tercero</p>	

<p>declarativa cuando compite con títulos extrarregistrales consolidados? ¿Por qué?</p>	<p>pierde el bien frente a un usucapiente con posesión prolongada acreditada. Esto demuestra que la protección no es sólida ni predecible, pues depende del criterio del juez y del contexto probatorio. La fe pública registral no opera como garantía absoluta.</p>	
---	---	--

Preguntas	Respuestas	Entrevistado: Nombre/ Cargo / Profesión
<p>¿Considera que el conflicto entre usucapiente y tercero registral obedece a un problema de diseño normativo, de aplicación jurisprudencial o de funcionamiento institucional de SUNARP?</p>	<p>Considero que corresponde a un problema de diseño normativo, toda vez que el registro no es constitutivo para ser propietario y los procesos en el poder judicial siguen un camino independiente al de la inscripción, mientras que en el poder judicial se ventilan derechos respecto a un inmueble, en Sunarp se pueden presentar múltiples actos (compra y venta, donaciones, permutas, etc.) respecto al mismo inmueble.</p>	<p>-</p>
<p>¿En qué medida la ausencia de inscripción previa de la prescripción adquisitiva quiebra la presunción de veracidad registral prevista por el artículo 2014 del Código Civil?</p>	<p>La ausencia de la inscripción previa de prescripción adquisitiva no es el único supuesto que quiebra la presunción de veracidad registral del 2014, la razón principal es la desconexión entre Poder Judicial y SUNARP, ya que, si la parte afectada no solicita una anotación de demanda, una medida cautelar y/o cualquier otra comunicación para Sunarp, no existen los mecanismos técnicos ni legales para que Sunarp pueda frenar cualquier acto de disposición que se realice sobre el predio.</p>	<p>Diana Fiorella Torres Pezo Registrador Publico de la Zona Registral N.º VI - Pucallpa Abogado</p>
<p>¿Considera que la protección del tercero registral en el Perú es real o meramente declarativa cuando compite</p>	<p>La protección del tercero registral se cumple en un supuesto ideal, en el que todos los involucrados reconozcan la importancia de la inscripción; al no ser el registro constitutivo de derechos, todas las protecciones</p>	

con títulos extrarregistrales consolidados? ¿Por qué?	siguen la misma naturaleza, son declarativas.	
---	---	--

- **Tabla 1 Entrevistas: OE1:** *Examinar como la falta de inscripción oportuna de la prescripción adquisitiva afecta la protección registral del tercero adquirente de buena fe en el sistema jurídico peruano.*

Preguntas	Respuestas	Entrevistado: Nombre/ Cargo / Profesión
¿Cree usted que la falta de inscripción de la prescripción adquisitiva constituye una falla estructural del sistema registral, o es una consecuencia natural de la prevalencia histórica otorgada a la posesión en el derecho peruano?	La prescripción es un derecho declarativo que muchas veces no se inscribe por defectos formales, errores de identificación o falta de impulso procesal. Esta omisión genera conflictos posteriores cuando ya existe un tercero que adquirió confiando en el registro. Por ello, la falla no es solo histórica, sino también estructural del sistema de publicidad registral.	-
¿En qué medida la ausencia de inscripción previa de la prescripción adquisitiva quiebra la presunción de veracidad registral prevista por el artículo 2014 del Código Civil?	Cuando el registro no refleja la realidad posesoria se genera un desfase entre el derecho material y el derecho formal, lo que ocasiona conflictos de titularidad, procesos judiciales prolongados y pérdidas patrimoniales. El sistema deja de cumplir su función preventiva y se debilita la seguridad jurídica.	Marwin Paima Chuquipiondo Encargado de la Oficina de Asesoría Jurídica de la Dirección Regional de Agricultura.
¿Cuál es el límite real de la buena fe registral cuando el registro no publicita situaciones posesorias con vocación de prescripción?	El límite de la buena fe registral está en el momento en que aparece un derecho preferente no inscrito, como es la prescripción. La buena fe no puede sostenerse indefinidamente si existe un título material que acredita mejor derecho. Incluso puede configurarse mala fe en el tercero si se demuestra que conocía o podía conocer la situación posesoria del predio.	Abogado

Preguntas	Respuestas	Entrevistado: Nombre/ Cargo / Profesión
¿Cree usted que la falta de inscripción de la prescripción adquisitiva constituye una falla estructural del sistema registral, o es una consecuencia natural de la prevalencia histórica otorgada a la posesión en el derecho peruano?	Es una falla estructural del sistema registral derivada de una concepción histórica que priorizó la posesión material sin exigir su inmediata publicidad. El problema no es que exista la prescripción, sino que el sistema no ha evolucionado para integrarla oportunamente al registro. Esa omisión estructural es la que hoy genera conflictos de oponibilidad y desprotección del tercero.	-
¿En qué medida la ausencia de inscripción previa de la prescripción adquisitiva quiebra la presunción de veracidad registral prevista por el artículo 2014 del Código Civil?	Se generan riesgos sistémicos graves, tales como: incremento de litigiosidad, debilitamiento del tráfico inmobiliario, pérdida de confianza en el registro, encarecimiento de las transacciones y vulneración del derecho de propiedad. Además, se traslada al ciudadano el costo de una falla institucional que corresponde al Estado prevenir.	Christian Reif Torres Torres Abogado Principal del Estudio Jurídico Torres & Torres. Magister en Derecho
¿Cuál es el límite real de la buena fe registral cuando el registro no publicita situaciones posesorias con vocación de prescripción?	El límite real de la buena fe registral es la falta de información que el propio sistema omite brindar. El tercero solo puede actuar sobre lo que el registro le muestra. Si el sistema no publicita la posesión prolongada, no puede exigirse al adquirente que asuma riesgos que jurídicamente le son invisibles. Más allá de ese límite, la buena fe pierde eficacia protectora.	

Preguntas	Respuestas	Entrevistado: Nombre/ Cargo / Profesión
¿Cree usted que la falta de inscripción de la prescripción adquisitiva constituye una falla estructural del sistema registral, o es una consecuencia natural de la prevalencia histórica otorgada a	Constituye una falla estructural del sistema, pues el ordenamiento no ha diseñado mecanismos legales suficientes para que la fe pública registral opere de manera absoluta frente a un derecho adquirido por	-

la posesión en el derecho peruano?	usucapión que se mantiene durante años en el plano extrarregistral. La posesión prolongada ha sido históricamente privilegiada, pero ello no justifica la ausencia de un canal obligatorio de incorporación temprana al registro.	<p>Ramon Edgardo Lucas Isidro</p> <p>Jefe Zonal de SUNARP de la Zona Registral N.ºVI - Pucallpa</p> <p>Magister en Derecho</p>
¿En qué medida la ausencia de inscripción previa de la prescripción adquisitiva quiebra la presunción de veracidad registral prevista por el artículo 2014 del Código Civil?	<p>Los principales riesgos sistémicos son:</p> <p>a) Inseguridad jurídica y falta de previsibilidad, al no existir certeza sobre la titularidad real del bien.</p> <p>b) Riesgos económicos y financieros, al afectar la validez de las transacciones y el acceso al crédito.</p> <p>c) Afectación de la función social del registro, pues este deja de cumplir su rol como instrumento de orden público destinado a brindar seguridad al tráfico patrimonial.</p>	
¿Cuál es el límite real de la buena fe registral cuando el registro no publicita situaciones posesorias con vocación de prescripción?	El límite real de la fe pública registral se encuentra en la diligencia exigible al tercero adquirente. Cuando el tercero no verifica la situación posesoria del predio, la protección registral se transforma en una protección condicionada y no absoluta, lo que permite que el derecho real extrarregistral del usucapiente pueda prevalecer.	

Preguntas	Respuestas	Entrevistado: Nombre/ Cargo / Profesión
¿Cree usted que la falta de inscripción de la prescripción adquisitiva constituye una falla estructural del sistema registral, o es una consecuencia natural de la prevalencia histórica otorgada a la posesión en el derecho peruano?	Considero que más que una falla del propio sistema registral es una falla del sistema jurídico en general, que no otorga mecanismos a todas las entidades de poder estar interconectadas, el problema no surgiría si el poder judicial tenga manera de comunicar a Sunarp el trámite de un proceso de prescripción y en todo caso Sunarp tenga las	-

	<p>herramientas legales y técnicas de poder cautelar el status quo del predio en tanto se ventile la prescripción.</p> <p>Se debe tener presente también que la prescripción no solo puede ser tramitada judicialmente, existen prescripciones notariales y administrativas, teniendo en cuenta además que de inscribir la transferencia se rompe la presunción de que el poseedor posee en calidad de propietario, toda vez que el propietario registral habría efectuado acto de disposición, situación sobre la cual debe pronunciarse el ente a cargo de la prescripción.</p>	<p>Diana Fiorella Torres Pezo</p> <p>Registrador Publico de la Zona Registral N.º VI - Pucallpa</p> <p>Abogado</p>
¿En qué medida la ausencia de inscripción previa de la prescripción adquisitiva quiebra la presunción de veracidad registral prevista por el artículo 2014 del Código Civil?	<p>Falta de articulación entre entidades, que muchas veces cada una en el ámbito de su competencia resuelve de manera contrapuesta, siendo el único afectado el usuario.</p> <p>Se debe tener presente que en las prescripciones se puede solicitar una anotación preventiva, sin embargo, ello no es obligatorio.</p>	
¿Cuál es el límite real de la buena fe registral cuando el registro no publicita situaciones posesorias con vocación de prescripción?	<p>Tal como está el panorama, no bastaría que el tercero argumente buena fe solo con el conocimiento de la partida, sino que el comprador diligente deberá incluso verificar físicamente el predio materia de compra, a efecto de advertir la existencia de poseedores.</p>	

- **Tabla 1 Entrevistas: OE2:** *Identificar los criterios jurisprudenciales aplicados por las autoridades judiciales y registrales frente a los conflictos entre el derecho adquirido por prescripción adquisitiva y el derecho del tercero registral de buena fe.*

Preguntas	Respuestas	Entrevistado: Nombre/ Cargo / Profesión
¿Percibe una línea dominante o más bien una dispersión argumentativa al resolver la	Actualmente no existe una línea uniforme. La problemática aún no tiene una solución definitiva en la jurisprudencia peruana.	-

tensión entre usucapación y buena fe registral?	Algunos pronunciamientos priorizan la buena fe del tercero; otros protegen al prescribiente. Esta falta de uniformidad mantiene la inseguridad jurídica.	<p>Marwin Paima Chuquipiondo</p> <p>Encargado de la Oficina de Asesoría Jurídica de la Dirección Regional de Agricultura.</p> <p>Abogado</p>
¿Debería la Corte Suprema emitir un pleno casatorio que establezca jerarquía entre posesión prolongada e inscripción registral? ¿Qué parámetros debería definir?	<p>Sí, es necesario que se emita un Pleno Casatorio, el cual debe definir claramente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El alcance real del artículo 2014. • La prevalencia entre derecho inscrito y derecho prescrito. • El momento en que la prescripción produce efectos frente a terceros. • El rol de las anotaciones preventivas. 	
¿Cómo resolvería usted un escenario donde el usucapiente cumple todos los requisitos sustantivos, pero el tercero adquiere confiando en un asiento registral impecable y actualizado?	La solución debe analizarse caso por caso. Sin embargo, el derecho preferente suele corresponder al usucapiente, dado que su derecho ya existe materialmente. El tercero puede ejercer mecanismos de protección como la reversión de actos anteriores o la interposición de una acción reivindicatoria cuando corresponda.	

Preguntas	Respuestas	Entrevistado: Nombre/ Cargo / Profesión
¿Percibe una línea dominante o más bien una dispersión argumentativa al resolver la tensión entre usucapación y buena fe registral?	Existe una clara dispersión argumentativa. No hay una línea jurisprudencial uniforme. Algunos fallos protegen al tercero por fe pública registral; otros priorizan la función social de la posesión. Esto evidencia la falta de una doctrina jurisprudencial consolidada y la ausencia de un precedente vinculante claro.	-
¿Debería la Corte Suprema emitir un pleno casatorio que establezca jerarquía entre posesión prolongada e inscripción registral?	<p>Sí, es urgente un Pleno Casatorio. Este debería definir, como mínimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La jerarquía entre posesión prolongada e inscripción registral. 	<p>Christian Reif Torres Torres</p> <p>Abogado Principal del Estudio Jurídico Torres & Torres.</p>

inscripción registral? ¿Qué parámetros debería definir?	<ul style="list-style-type: none"> • El carácter oponible o no de la prescripción no inscrita. • El alcance real del artículo 2014 del Código Civil. • Los efectos temporales de la sentencia de prescripción frente a terceros. Sin estos parámetros, la inseguridad jurídica continuará.	Magister en Derecho
¿Cómo resolvería usted un escenario donde el usucapiente cumple todos los requisitos sustantivos, pero el tercero adquiere confiando en un asiento registral impecable y actualizado?	Desde una perspectiva de seguridad jurídica, debe prevalecer el tercero registral, porque actuó conforme al sistema diseñado por el Estado. La posesión, aunque legítima, no fue publicitada. El usucapiente pudo y debió inscribir su derecho. La carga de la desprotección no puede recaer en quien confió legítimamente en el registro.	

Preguntas	Respuestas	Entrevistado: Nombre/ Cargo / Profesión
¿Percibe una línea dominante o más bien una dispersión argumentativa al resolver la tensión entre usucapición y buena fe registral?	Se ha venido consolidando una línea dominante que prioriza la posesión diligente del usucapiente, siempre que el tercero no haya cumplido con la debida diligencia en la verificación de la posesión. Esto evidencia un desplazamiento progresivo de la fe pública registral cuando se acredita una posesión calificada.	-
¿Debería la Corte Suprema emitir un pleno casatorio que establezca jerarquía entre posesión prolongada e inscripción registral? ¿Qué parámetros debería definir?	Sí, resulta imprescindible la emisión de un Pleno Casatorio, el cual debe centrarse principalmente en la delimitación del concepto de buena fe objetiva, la diligencia exigible al tercero, el momento de oponibilidad de la prescripción, y la jerarquización entre posesión prolongada e inscripción registral.	Ramon Edgardo Lucas Isidro Jefe Zonal de SUNARP de la Zona Registral N.ºVI - Pucallpa
¿Cómo resolvería usted un escenario donde el	Bajo el actual desarrollo jurisprudencial, debe priorizarse la prescripción adquisitiva contra tabulas, cuando se acredite que el	Magister en Derecho

usucapiente cumple todos los requisitos sustantivos, pero el tercero adquiere confiando en un asiento registral impecable y actualizado?	tercero no cumplió con la debida diligencia básica de verificar la posesión material del bien. No puede considerarse verdadero tercero de buena fe registral a quien no verifica la situación real del predio.	
--	--	--

Preguntas	Respuestas	Entrevistado: Nombre/ Cargo / Profesión
¿Percibe una línea dominante o más bien una dispersión argumentativa al resolver la tensión entre usucapción y buena fe registral?	En realidad cuando se trata de una prescripción tramitada judicialmente el registrador tiene una calificación atenuada, en mérito al art. 2011 del Código Civil, por lo que si encuentra alguna inadecuación con el antecedente registral, como por ejemplo que el predio ya no pertenezca a la persona que se está prescribiendo, comunica dicha circunstancia al Juzgado y este evalúa y puede apercibir al registrador y ordenar la inscripción (siempre con una resolución motivada) por ende, el poder judicial tiene siempre la última palabra, esto es concordante con la naturaleza no contenciosa del registro.	- Diana Fiorella Torres Pezo
¿Debería la Corte Suprema emitir un pleno casatorio que establezca jerarquía entre posesión prolongada e inscripción registral? ¿Qué parámetros debería definir?	En realidad, más que un pleno casatorio se deberá gestionar una articulación entre entidades, más aún si se ventilan derechos reales o cualquier otro derecho inscribible, a efecto de crear contraposición entre lo registrado y la realidad extraregistral. Quizá no cambiar a un registro constitutivo, pero sí dotar a ambas entidades la posibilidad de articular los casos y no depender de la petición de alguna de las partes.	Registrador Publico de la Zona Registral N.º VI - Pucallpa Abogado
¿Cómo resolvería usted un escenario donde el	Como registrador público en partes judiciales tenemos la calificación atenuada, es decir solo nos ceñimos a revisar	

<p>usucapiente cumple todos los requisitos sustantivos, pero el tercero adquiere confiando en un asiento registral impecable y actualizado?</p>	<p>aspectos formales del título, en el caso de inadecuación con la partida, en este caso porque obra a favor de persona distinta al titular al cual se sigue la prescripción, se comunica lo advertido al juzgado, quienes están facultados en aperebir al registrador, más aún cuando la sentencia de prescripción adquisitiva tiene la calidad de cosa juzgada.</p>	
---	---	--

- **Tabla 1 Entrevistas: OE3:** *Determinar de qué manera la modificación de la titularidad registral por prescripción adquisitiva genera situaciones de inseguridad jurídica para el tercero adquirente de buena fe en las transacciones inmobiliarias.*

Preguntas	Respuestas	Entrevistado: Nombre/ Cargo / Profesión
<p>¿Qué reformas estructurales deberían implementarse para equilibrar seguridad registral con justicia posesoria?</p>	<p>La mejor alternativa es fortalecer las anotaciones preventivas, de modo que las posesiones con vocación de prescripción puedan advertirse oportunamente en el registro. De esta manera, se evitaría que los terceros adquieran sin conocer la verdadera situación jurídica del predio.</p>	<p>-</p>
<p>¿Cree usted que la prescripción adquisitiva — tal como se aplica hoy— contribuye a la seguridad jurídica o más bien la erosiona?</p>	<p>La prescripción como institución es necesaria, pero su aplicación actual genera conflictos, especialmente cuando no se inscribe oportunamente. El problema no es la prescripción en sí, sino su falta de integración efectiva al sistema registral.</p>	<p>Marwin Paima Chuqipiondo Encargado de la Oficina de Asesoría Jurídica de la Dirección Regional de Agricultura.</p>
<p>¿Los mecanismos de debida diligencia inmobiliaria en el Perú (verificación de posesión, informes notariales, certificados registrales) son suficientes para blindar al tercero?</p>	<p>No son suficientes mientras el sistema de anotaciones preventivas no sea fortalecido. El tercero puede cumplir con todos los actos de verificación formal, pero aun así quedar expuesto a derechos no publicitados.</p>	<p>Abogado</p>

Preguntas	Respuestas	Entrevistado: Nombre/ Cargo / Profesión
¿Qué reformas estructurales deberían implementarse para equilibrar seguridad registral con justicia posesoria?	Se requieren: <ul style="list-style-type: none"> • Un sistema de anotación preventiva obligatoria de posesión prolongada. • Plazos perentorios para la inscripción de la prescripción. • Interconexión efectiva entre municipalidades, juzgados y SUNARP. • Sanciones por omisión de inscripción. • Creación de un registro auxiliar de posesiones prolongadas. 	- Christian Reif Torres Torres
¿Cree usted que la prescripción adquisitiva — tal como se aplica hoy— contribuye a la seguridad jurídica o más bien la erosiona?	En su diseño teórico contribuye a la seguridad jurídica, pero en su aplicación práctica actual la erosiona, porque opera al margen del sistema registral. Mientras no exista una articulación obligatoria entre prescripción y registro, seguirá siendo una fuente de inseguridad para terceros.	Abogado Principal del Estudio Jurídico Torres & Torres. Magister en Derecho
¿Los mecanismos de debida diligencia inmobiliaria en el Perú (verificación de posesión, informes notariales, certificados registrales) son suficientes para blindar al tercero?	No son suficientes. La verificación de posesión, los certificados registrales y los informes notariales no permiten detectar posesiones con vocación de prescripción si estas no han sido formalizadas. Por tanto, el tercero sigue expuesto incluso actuando con máxima diligencia.	

Preguntas	Respuestas	Entrevistado: Nombre/ Cargo / Profesión
¿Qué reformas estructurales deberían implementarse para equilibrar seguridad registral con justicia posesoria?	Debe implementarse un sistema registral de carácter constitutivo, en el cual la propiedad solo nazca con la inscripción. La posesión, en sí misma, no sería inscribible, pero sí debería existir un sistema de alertas o anotaciones que permita advertir tempranamente la existencia de situaciones posesorias prolongadas.	-

¿Cree usted que la prescripción adquisitiva — tal como se aplica hoy— contribuye a la seguridad jurídica o más bien la erosiona?	Actualmente, la prescripción adquisitiva contribuye a la seguridad jurídica en cuanto regulariza la posesión, pero la erosiona cuando entra en conflicto con la protección del titular registral amparado por la fe pública, generando tensiones estructurales aún no resueltas por el sistema.	<p>Ramon Edgardo Lucas Isidro</p> <p>Jefe Zonal de SUNARP de la Zona Registral N.ºVI - Pucallpa</p> <p>Magister en Derecho</p>
¿Los mecanismos de debida diligencia inmobiliaria en el Perú (verificación de posesión, informes notariales, certificados registrales) son suficientes para blindar al tercero?	No resultan suficientes por sí solos. La protección del tercero exige la concurrencia copulativa de los requisitos legales de onerosidad, inscripción y titularidad registral, junto con la acreditación de la buena fe objetiva, demostrada a través de la verificación efectiva de la posesión del predio.	

Preguntas	Respuestas	Entrevistado: Nombre/ Cargo / Profesión
¿Qué reformas estructurales deberían implementarse para equilibrar seguridad registral con justicia posesoria?	En el caso de prescripciones judiciales es el Juez quien puede apereibir la inscripción, en el caso que se inscriba la prescripción y ya se haya celebrado un contrato de compra venta o cualquier otra transferencia, se podría crear candados con el poder judicial para que cuando se tramite este tipo de procesos se comunique a Sunarp para que realice una especie de anotación que publicite que se está ventilando dicho derecho y quien consulte la partida pueda estar advertido de ello; esto sin perjuicio que el comprador o adquirente de buena fe haya agotado las vías de un adquirente diligente.	<p>-</p> <p>Diana Fiorella Torres Pezo</p> <p>Registrador Publico de la Zona Registral N.º VI - Pucallpa</p> <p>Abogado</p>
¿Cree usted que la prescripción adquisitiva — tal como se aplica hoy— contribuye a la seguridad	La prescripción adquisitiva es un mecanismo de adquisición de la propiedad por el transcurso del tiempo, es un mecanismo efectivo para aquellos casos en los que el título que mantiene el	

jurídica o más bien la erosiona?	poseedor adolezca de defectos que imposibilita la inscripción o en los casos en que el poseedor carezca de título, por ende, no considero que la prescripción erosione la seguridad jurídica, al contrario, permite sanearla cuando demostrar la titularidad sea mucho más engorrosa.	
¿Los mecanismos de debida diligencia inmobiliaria en el Perú (verificación de posesión, informes notariales, certificados registrales) son suficientes para blindar al tercero?	No, toda vez que la situación de hecho puede modificarse minuto a minuto, al contrario esos mecanismos de debida diligencia encarecen el tráfico jurídico, toda vez que el adquirente diligente deberá ejecutar muchas más acciones para tratar de calzar en la protección del tercero de buena fe.	

• **Tabla 2 Doctrina:**

Objetivos:	Respuestas	Autor
OG: Analizar las implicancias jurídicas que se generan para el tercero adquirente de buena fe cuando la propiedad inscrita es modificada por una prescripción adquisitiva no inscrita previamente en los registros públicos, en el contexto del sistema registral peruano.	Cuando la prescripción adquisitiva no se inscribe, la información que ofrece el registro deja de ser fiable. El tercero cree estar adquiriendo un derecho claro, pero en realidad desconoce un hecho determinante: que existe una posesión consolidada capaz de desplazar al titular inscrito. La principal implicancia jurídica, entonces, es que la fe pública registral se vuelve insuficiente y el adquirente queda expuesto a perder el bien sin haber actuado negligentemente.	Ángeles Espinoza
OE1: Examinar como la falta de inscripción oportuna de la prescripción adquisitiva afecta la protección registral del tercero adquirente de buena fe en el sistema jurídico peruano.	La protección del tercero depende del principio de publicidad. Si la prescripción no está inscrita, el registro deja de cumplir su función informativa. En ese momento, el tercero queda sin herramientas para prever riesgos y su buena fe pierde eficacia práctica. La falta de inscripción es la razón por la que	

	la protección registral se vuelve relativa.	
OE2: Identificar los criterios jurisprudenciales aplicados por las autoridades judiciales y registrales frente a los conflictos entre el derecho adquirido por prescripción adquisitiva y el derecho del tercero registral de buena fe.	La falta de inscripción genera incertidumbre jurisprudencial porque los jueces se ven obligados a ponderar entre la posesión y la inscripción sin un criterio uniforme. Esto explica por qué algunas sentencias privilegian al tercero registral, mientras otras priorizan al poseedor. La dispersión jurisprudencial es consecuencia directa de la desarticulación entre registro y realidad.	
OE3: Determinar de qué manera la modificación de la titularidad registral por prescripción adquisitiva genera situaciones de inseguridad jurídica para el tercero adquirente de buena fe en las transacciones inmobiliarias.	La inseguridad aparece cuando el registro cambia la titularidad por un derecho que nunca fue publicitado. Esto genera desconfianza en el tráfico inmobiliario porque los adquirentes ya no pueden asumir que la información registral es suficiente para garantizar la validez de su compra.	

Objetivos:	Respuestas	Autor
OG: Analizar las implicancias jurídicas que se generan para el tercero adquirente de buena fe cuando la propiedad inscrita es modificada por una prescripción adquisitiva no inscrita previamente en los registros públicos, en el contexto del sistema registral peruano.	La prescripción no inscrita genera un desequilibrio jurídico porque un derecho material consolidado —la posesión prolongada— puede imponerse sobre un derecho inscrito que el tercero considera seguro. El conflicto no es entre dos derechos individuales, sino entre dos sistemas: la realidad posesoria y la publicidad registral. Ese choque provoca que el adquirente, aun actuando conforme a la ley, termine soportando las consecuencias de un derecho que nunca se publicitó.	Pacora Piedra
OE1: Examinar como la falta de inscripción oportuna de la prescripción adquisitiva afecta la protección registral del tercero adquirente de buena fe en el sistema jurídico peruano.	El tercero adquirente no puede defenderse contra algo que desconoce. Al no inscribirse la prescripción, el sistema registral traslada injustamente la carga del riesgo al adquirente, pese a que	

	este cumplió con consultar el registro. Esta omisión deja un vacío en la protección registral, porque el sistema no le permite identificar la existencia de un derecho que podría desplazarlo.	
OE2: Identificar los criterios jurisprudenciales aplicados por las autoridades judiciales y registrales frente a los conflictos entre el derecho adquirido por prescripción adquisitiva y el derecho del tercero registral de buena fe.	Los tribunales oscilaron entre proteger la seguridad del registro o dar relevancia al derecho material adquirido por la posesión. Esta variación de criterios demuestra que la jurisprudencia ha intentado corregir un problema que debería resolverse desde el sistema registral. Mientras no exista una regla clara, los criterios judiciales seguirán siendo contradictorios.	
OE3: Determinar de qué manera la modificación de la titularidad registral por prescripción adquisitiva genera situaciones de inseguridad jurídica para el tercero adquirente de buena fe en las transacciones inmobiliarias.	La modificación tardía de la titularidad provoca un riesgo patrimonial real para el tercero. Esta inestabilidad afecta las transacciones porque ningún adquirente puede prever que el derecho inscrito será desplazado por una prescripción consolidada silenciosamente al margen del registro.	

Objetivos:	Respuestas	Autor
OG: Analizar las implicancias jurídicas que se generan para el tercero adquirente de buena fe cuando la propiedad inscrita es modificada por una prescripción adquisitiva no inscrita previamente en los registros públicos, en el contexto del sistema registral peruano.	El registro promete seguridad jurídica, pero cuando existen derechos no inscritos que pueden modificar la titularidad, esa promesa se debilita. Las implicancias jurídicas afectan al tercero porque adquiere confiando en un sistema que no refleja la realidad jurídica del predio. El problema se manifiesta en la pérdida de estabilidad de los títulos y en el debilitamiento del tráfico inmobiliario.	
OE1: Examinar como la falta de inscripción oportuna de la prescripción adquisitiva afecta la protección registral del tercero adquirente de buena fe en el sistema jurídico peruano.	La falta de inscripción crea una ruptura entre lo que el registro muestra y lo que existe en la realidad. Esa desconexión impide que la buena fe del tercero tenga valor jurídico pleno. El adquirente actúa	Goodwin Portocarrero

	diligentemente, pero el sistema no le ofrece una fotografía completa de la situación jurídica del inmueble. Allí se produce la afectación directa a la protección registral.	
OE2: Identificar los criterios jurisprudenciales aplicados por las autoridades judiciales y registrales frente a los conflictos entre el derecho adquirido por prescripción adquisitiva y el derecho del tercero registral de buena fe.	La falta de uniformidad jurisprudencial refleja la fragilidad del sistema. Cuando un juez protege al tercero, prioriza la estabilidad del tráfico jurídico; cuando protege al poseedor, prioriza la justicia material. Esa dualidad muestra que el sistema no ofrece una guía clara y obliga a los tribunales a resolver caso por caso.	
OE3: Determinar de qué manera la modificación de la titularidad registral por prescripción adquisitiva genera situaciones de inseguridad jurídica para el tercero adquirente de buena fe en las transacciones inmobiliarias.	La inseguridad jurídica se materializa cuando los actos traslativos se vuelven inestables debido a la falta de correspondencia entre la titularidad inscrita y la realidad extrarregistral. La confianza en las transacciones inmobiliarias se erosiona cuando un comprador puede perder el bien por un derecho no publicitado.	

- **Tabla 3 Jurisprudencia:**

Objetivos:	Respuestas	Autor
OG: Analizar las implicancias jurídicas que se generan para el tercero adquirente de buena fe cuando la propiedad inscrita es modificada por una prescripción adquisitiva no inscrita previamente en los registros públicos, en el contexto del sistema registral peruano.	El tercero de buena fe debe ser protegido cuando adquiere confiando en la información registral. Si la prescripción no está inscrita, no puede perjudicarlo. La implicancia jurídica fundamental es que el registro genera confianza legítima, y modificar la titularidad por un derecho no publicitado altera esa confianza.	
OE1: Examinar como la falta de inscripción oportuna de la prescripción adquisitiva afecta la protección registral del tercero adquirente de buena fe en el sistema jurídico peruano.	La falta de inscripción de la prescripción genera indefensión para el tercero, porque la buena fe registral presupone que el registro esté actualizado. Si no lo está, la función protectora se debilita.	Casación 2140-2014

OE2: Identificar los criterios jurisprudenciales aplicados por las autoridades judiciales y registrales frente a los conflictos entre el derecho adquirido por prescripción adquisitiva y el derecho del tercero registral de buena fe.	El criterio aplicado es claro: la protección del tercero prevalece cuando la prescripción no está inscrita. Se prioriza la seguridad del tráfico jurídico	
OE3: Determinar de qué manera la modificación de la titularidad registral por prescripción adquisitiva genera situaciones de inseguridad jurídica para el tercero adquirente de buena fe en las transacciones inmobiliarias.	Modificar la titularidad en favor del usucapiente sin que el hecho haya sido inscrito previamente rompe la confianza del tercero y del mercado inmobiliario.	

Objetivos:	Respuestas	Autor
OG: Analizar las implicancias jurídicas que se generan para el tercero adquirente de buena fe cuando la propiedad inscrita es modificada por una prescripción adquisitiva no inscrita previamente en los registros públicos, en el contexto del sistema registral peruano.	Una sentencia que declara una prescripción adquisitiva no es oponible al tercero si no ha sido inscrita. La titularidad solo se modifica frente a terceros desde su inscripción. La implicancia jurídica radica en que el sistema registral no puede alterar derechos de quienes confiaron en el registro.	
OE1: Examinar como la falta de inscripción oportuna de la prescripción adquisitiva afecta la protección registral del tercero adquirente de buena fe en el sistema jurídico peruano.	Mientras la prescripción no esté inscrita, no puede afectar la esfera jurídica del tercero. La falta de inscripción es el elemento que determina si la protección registral opera o no.	
OE2: Identificar los criterios jurisprudenciales aplicados por las autoridades judiciales y registrales frente a los conflictos entre el derecho adquirido por prescripción adquisitiva y el derecho del tercero registral de buena fe.	El criterio intermedio consiste en exigir que la prescripción sea inscrita para que produzca efectos frente al tercero. Hasta ese momento, prevalece el derecho inscrito	Casación 3352-2017
OE3: Determinar de qué manera la modificación de la titularidad registral por prescripción adquisitiva genera situaciones de inseguridad jurídica para el tercero adquirente de buena fe en las transacciones inmobiliarias.	La inseguridad jurídica surge cuando una sentencia de prescripción no inscrita termina afectando negocios ya celebrados. Ello genera imprevisibilidad en la estabilidad de los actos traslativos.	

Objetivos:	Respuestas	Autor
<p>OG: Analizar las implicancias jurídicas que se generan para el tercero adquirente de buena fe cuando la propiedad inscrita es modificada por una prescripción adquisitiva no inscrita previamente en los registros públicos, en el contexto del sistema registral peruano.</p>	<p>establece que la sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio no despliega efectos frente a terceros mientras no sea inscrita en el Registro de Predios, reafirmando el principio de publicidad registral como eje de la seguridad jurídica. Este criterio tiene una implicancia directa en la protección del tercero adquirente de buena fe, pues mientras el derecho del usucapiente no esté inscrito, el tercero que adquiere confiando en el registro debe ser protegido.</p> <p>Desde esta perspectiva, la Corte reconoce que la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir la propiedad, pero su eficacia frente a terceros queda condicionada a su inscripción, lo que impide que el tercero sea sorprendido por derechos ocultos. Así, la implicancia jurídica principal es que el sistema registral mantiene su función de garantía de seguridad jurídica para el tráfico inmobiliario, siempre que la prescripción no inscrita no sea utilizada de manera retroactiva contra quien confió legítimamente en el registro.</p>	<p>Casación 4165-2017</p>
<p>OE1: Examinar como la falta de inscripción oportuna de la prescripción adquisitiva afecta la protección registral del tercero adquirente de buena fe en el sistema jurídico peruano.</p>	<p>confirma que la falta de inscripción oportuna de la prescripción adquisitiva impide su oponibilidad frente al tercero adquirente de buena fe, reforzando el valor del artículo 2014 del Código Civil. La Corte Suprema sostiene que, aun cuando el usucapiente haya cumplido con los requisitos sustantivos de la prescripción (posesión pacífica, pública, continua y como propietario), mientras dicho derecho no sea publicitado registralmente, no</p>	

	<p>puede afectar válidamente al tercero que adquiere confiando en la información registral vigente.</p> <p>En ese sentido, esta casación evidencia que la omisión en la inscripción de la prescripción no perjudica al tercero, sino que limita los efectos externos del derecho del usucapiente, protegiendo así la fe pública registral. Este criterio demuestra que la inscripción es un requisito imprescindible para la eficacia del derecho prescriptorio frente a terceros, y que su ausencia no puede trasladar el riesgo jurídico al adquirente diligente.</p>	
<p>OE2: Identificar los criterios jurisprudenciales aplicados por las autoridades judiciales y registrales frente a los conflictos entre el derecho adquirido por prescripción adquisitiva y el derecho del tercero registral de buena fe.</p>	<p> fija un criterio claro en torno a la solución del conflicto entre usucapiente y tercero registral: la prescripción adquisitiva solo adquiere eficacia frente a terceros a partir de su inscripción registral, privilegiando de manera expresa el principio de publicidad y la protección del tercero de buena fe.</p> <p>A diferencia de otras casaciones que priorizan el derecho material del poseedor, esta ejecutoria suprema adopta un enfoque garantista del tráfico jurídico inmobiliario, sosteniendo que no puede sacrificarse la seguridad jurídica del tercero por un derecho que, aun siendo válido, no ha cumplido con el deber mínimo de publicidad. En consecuencia, el criterio aplicado por la Corte en esta casación es el de la prevalencia de la fe pública registral frente a la prescripción no inscrita, consolidando una línea protectora del tercero adquirente.</p>	
<p>OE3: Determinar de qué manera la modificación de la titularidad registral por prescripción</p>	<p>reconoce que la modificación de la titularidad registral por prescripción adquisitiva sin</p>	

<p>adquisitiva genera situaciones de inseguridad jurídica para el tercero adquirente de buena fe en las transacciones inmobiliarias.</p>	<p>publicidad previa constituye una fuente directa de inseguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. La Corte advierte que permitir que una prescripción no inscrita desplace derechos adquiridos por terceros supondría desnaturalizar por completo el sistema registral, eliminando la confianza en el registro como fuente de certeza y previsibilidad.</p> <p>Por ello, el criterio adoptado busca evitar que el tercero sea afectado por situaciones posesoria ocultas, garantizando que cualquier modificación de la titularidad tenga previamente un reflejo registral. Esta posición protege la estabilidad de las relaciones contractuales, reduce la litigiosidad posterior y evita el colapso del tráfico patrimonial formal. En consecuencia, la inseguridad jurídica solo se materializa cuando la prescripción se reconoce sin respetar el principio de publicidad, vulnerando la confianza legítima del adquirente.</p>	
--	--	--

4.2. Discusión de los Resultados

La discusión de resultados se construye a partir del contraste sistemático de tres niveles de evidencia: (i) **doctrina especializada**, representada por Ángeles Espinoza, Pacora Piedra y Goodwin Portocarrero; (ii) **jurisprudencia nacional**, con énfasis en las Casaciones N.º 2140-2014, 3352-2017 y 4165-2017; y (iii) **evidencia empírica cualitativa**, obtenida mediante entrevistas semiestructuradas al Mg. Cristian Reif Torres Torres (Abogado Principal del Estudio Jurídico Torres & Torres), al Abg. Marwin Paima Chuquipiondo (Encargado de la Oficina de Asesoría Jurídica de la Dirección Regional de Agricultura de Ucayali), al Abg. Ramón Edgardo Lucas Isidro (Jefe Zonal (e) de SUNARP – Zona Registral N.º VI, Pucallpa) y a la Abg. Diana Fiorella Torres Pezo (Registradora Pública – Zona Registral N.º VI, Pucallpa).

El diálogo entre estas fuentes permite identificar un patrón transversal: el conflicto entre prescripción adquisitiva no inscrita y la tutela del tercero registral **no responde a casos excepcionales**, sino a una tensión estructural derivada de la distancia entre la **realidad posesoria** y la **publicidad registral**, agravada por la falta de articulación institucional y por la variabilidad interpretativa en sede judicial.

- **Respecto al Objetivo General**

En el plano doctrinal, se advierte un punto de partida común: la fe pública registral solo cumple su finalidad protectora si el registro ofrece una representación suficientemente fiel de la situación jurídica del predio. Ángeles Espinoza enfatiza que cuando el registro no incorpora oportunamente situaciones con potencial modificadorio de titularidad, la confianza del adquirente se construye sobre una base formalmente correcta, pero jurídicamente incompleta. Desde esa misma lógica, Pacora Piedra sitúa el núcleo del problema en la falta de incorporación oportuna de la prescripción adquisitiva al sistema de publicidad, pues la usucapión opera durante años fuera del registro y aparece tardíamente, con capacidad de alterar la titularidad que el tercero creyó consolidada. Goodwin Portocarrero, por su parte, refuerza la idea de una brecha entre la protección prometida por el sistema y su eficacia real cuando compiten derechos extrarregistrales con la inscripción.

La jurisprudencia examinada reproduce esta tensión, al anclar la oponibilidad de la prescripción en el momento de su inscripción. La Casación N.º 2140-2014 se orienta a reforzar la tutela del tercero que contrata confiando en la publicidad registral. La Casación N.º 3352-2017 enfatiza que la sentencia que declara prescripción no despliega efectos frente a terceros mientras no acceda al registro. A su vez, la Casación N.º 4165-2017 mantiene el mismo eje: la eficacia plena frente a terceros depende de la inscripción, lo que reafirma la centralidad del principio de publicidad como filtro de oponibilidad.

Las entrevistas amplían el análisis desde el funcionamiento real del sistema. El Mg. Cristian Reif subraya que el tercero adquiere bajo un esquema institucional diseñado para generar confianza; por ello, desplazarlo por un derecho que no fue publicitado equivale a trasladarle un costo que corresponde al propio sistema. El Abg. Marwin Paima describe la prescripción como un derecho de carácter declarativo que, en la práctica, puede superar la apariencia registral, mostrando que el artículo 2014 no actúa como blindaje absoluto frente a derechos materiales emergentes. Desde SUNARP, el Abg. Ramón Lucas reconoce una limitación estructural: el registro trabaja sobre títulos formales y no cuenta con instrumentos suficientes para advertir, por sí mismo, situaciones posesorias prolongadas no formalizadas. Finalmente, la Abg. Diana Torres identifica un elemento decisivo: sin anotaciones de demanda, medidas cautelares u otras comunicaciones formales, la desconexión entre Poder Judicial, notarías y SUNARP permite que el tráfico continúe “limpio” en la partida registral, aun cuando la titularidad se discuta paralelamente en sede judicial.

En conjunto, la implicancia jurídica más relevante no se agota en la eventual pérdida del bien por parte del tercero. El problema central es la **fractura de la confianza registral**, porque el registro deja de operar como un instrumento que reduce riesgos y pasa a ser una fotografía parcial del estado jurídico del predio. Ese quiebre impacta directamente en la seguridad del tráfico

inmobiliario y revela una articulación todavía insuficiente entre prescripción adquisitiva y sistema registral.

- **Respecto del Objetivo Específico 1**

La doctrina coincide en que la falta de inscripción oportuna debilita la función preventiva del registro. Ángeles Espinoza advierte que la fe pública registral pierde eficacia cuando el registro omite información jurídicamente relevante para terceros. Pacora Piedra refuerza este enfoque al señalar que la ausencia de inscripción priva al adquirente de una información esencial, pues el riesgo jurídico existe, pero no es advertible a través de la publicidad formal. Goodwin Portocarrero complementa la idea al mostrar que la protección del tercero queda condicionada a un registro que no necesariamente refleja la integridad de la situación jurídica del inmueble.

La jurisprudencia utilizada en la investigación encamina el análisis hacia una regla práctica: la prescripción no inscrita carece de oponibilidad frente a terceros. La Casación N.º 2140-2014 sostiene que una prescripción no inscrita no puede perjudicar al tercero que contrata bajo fe pública registral. La Casación N.º 3352-2017 refuerza el criterio al situar la eficacia frente a terceros en el momento de inscripción de la sentencia. En la misma dirección, la Casación N.º 4165-2017 mantiene el acento en la inscripción como condición para oponibilidad, incluso ante posesiones calificadas.

Las entrevistas coinciden con ese diagnóstico, pero muestran el problema operativo: aunque la inscripción sea determinante para oponibilidad, el sistema permite que la prescripción transcurra sin publicidad temprana. El Abg. Marwin Paima describe el desfase entre derecho material y registro, debilitando la presunción de veracidad. El Mg. Cristian Reif cuestiona que el riesgo recaiga sobre el tercero diligente cuando el propio sistema no brinda alertas oportunas. El Abg. Ramón Lucas indica que, sin mecanismos preventivos, el registro seguirá mostrando solo una parte del fenómeno jurídico. La Abg. Diana Torres insiste en la necesidad de articulación: sin anotaciones o comunicaciones judiciales, el registro no tiene herramientas para advertir procesos en trámite.

En ese marco, el efecto más relevante de la falta de inscripción oportuna no es únicamente técnico; es práctico: la tercera contrata sin información completa, con una protección que depende de un registro que llega tarde a reflejar la realidad jurídica del predio.

- **Respecto del Objetivo Específico 2**

La doctrina revisada (Ángeles Espinoza, Pacora Piedra y Goodwin Portocarrero) pone el acento en un punto crítico: aun cuando el sistema reconoce formalmente reglas de publicidad y oponibilidad, en la práctica el conflicto entre prescripción adquisitiva y fe pública registral se resuelve con alta dependencia del caso concreto. Ello ocurre porque la protección del tercero no se agota en la lectura literal del artículo 2014 del Código Civil, sino que se conecta con estándares de buena fe objetiva, exigencias de diligencia y criterios probatorios que no siempre se aplican de manera uniforme. Esta situación impacta directamente en la previsibilidad del tráfico inmobiliario, elevando la litigiosidad y los costos de transacción.

En el plano jurisprudencial, las Casaciones N.º 2140-2014, 3352-2017 y 4165-2017 permiten identificar un eje común: la prescripción adquisitiva requiere acceso registral para desplegar eficacia plena frente a terceros, reforzando el principio de publicidad. Sin embargo, el espacio de mayor controversia no se ubica tanto en la regla general, sino en el modo en que los tribunales valoran los elementos que definen al “tercero protegido”: la intensidad de la diligencia exigible, la forma de acreditar la buena fe y la evaluación de conductas que pueden convertir la confianza registral en una protección condicionada. Así, el conflicto persiste no por ausencia total de criterios, sino por la falta de parámetros homogéneos para su aplicación.

Las entrevistas refuerzan esta lectura. El Mg. Cristian Reif advierte que, aun con reglas registrales claras, el desenlace puede variar en función del estándar judicial aplicado para medir diligencia y buena fe, lo que alimenta la incertidumbre. El Abg. Marwin Paima señala que el carácter declarativo de la prescripción, sumado a su inscripción tardía, tensiona la tutela del tercero cuando se enfrenta a un derecho material ya consolidado. Desde SUNARP, el Abg. Ramón Lucas indica que la predictibilidad se ve afectada porque el registro califica títulos formales, mientras que la controversia sustantiva se define en sede judicial con criterios probatorios que no siempre son consistentes. A su turno, la Registradora Pública Diana Torres subraya que la falta de interconexión efectiva entre Poder Judicial y SUNARP —especialmente cuando no se tramitan anotaciones preventivas— facilita que el registro no advierta el conflicto oportunamente, trasladando el problema a un escenario litigioso posterior.

En ese marco, la necesidad de un Pleno Casatorio se justifica no solo para reiterar la importancia de la inscripción, sino para fijar estándares aplicables con claridad: qué se entiende por buena fe objetiva, cuál es la diligencia mínima exigible al adquirente, cómo opera la carga probatoria, y qué rol cumplen las anotaciones preventivas como mecanismo de advertencia temprana. Sin estos parámetros, la regla general de publicidad resulta insuficiente para garantizar predictibilidad y estabilidad en los conflictos entre usucapiente y tercero registral.

- **Respecto del Objetivo Específico 3**

La doctrina examinada coincide en que las modificaciones tardías de titularidad registral, derivadas de prescripciones no publicitadas oportunamente, generan incertidumbre en el mercado inmobiliario. Ángeles Espinoza advierte que el registro pierde su función de certeza cuando permite que la titularidad se altere por derechos que no se anunciaron en el circuito de publicidad. Pacora Piedra destaca que el tercero asume un riesgo patrimonial que no puede prever si solo utiliza los canales formales disponibles. Goodwin Portocarrero observa que esta situación erosiona la confianza en el registro y desincentiva transacciones formales, al elevar costos de verificación y litigio.

La jurisprudencia permite comprender el alcance del problema: la regla de oponibilidad por inscripción busca contener efectos perjudiciales sobre terceros, pero al mismo tiempo evidencia el daño que produce la publicidad tardía. La Casación N.º 2140-2014 enfatiza la tutela del tercero. La Casación N.º 3352-2017 refuerza la inscripción como condición de eficacia. La Casación N.º 4165-2017 mantiene el criterio y, con ello, confirma que la prescripción sin

publicidad no debe producir efectos contra terceros; sin embargo, el conflicto aparece precisamente porque la prescripción se inscribe cuando ya hubo tráfico previo.

Las entrevistas muestran la dimensión económica y procesal de esta inseguridad. El Mg. Cristian Reif sostiene que ni una diligencia reforzada garantiza blindaje total si el sistema no publica oportunamente riesgos relevantes. El Abg. Marwin Paima señala que el sistema continúa trasladando al tercero las consecuencias de un conflicto estructural. El Abg. Ramón Lucas reconoce que modificaciones tardías debilitan la credibilidad del registro. La Abg. Diana Torres describe efectos prácticos recurrentes: observaciones por tracto sucesivo, pedidos de rectificación, tensiones entre asiento vigente y sentencia firme, además del incremento de procesos de reivindicación, mejor derecho y nulidad.

La inseguridad jurídica, por tanto, no se manifiesta solo en el resultado judicial final, sino desde antes: en la desconfianza, el encarecimiento de transacciones y el aumento de litigiosidad, con efectos directos sobre el tráfico formal.

- **Síntesis final de la discusión**

El contraste entre doctrina, jurisprudencia y entrevistas permite formular cinco afirmaciones estructurales que explican el problema investigado:

La prescripción adquisitiva no inscrita funciona como el núcleo del conflicto, al operar durante años fuera del registro y emerger cuando ya existe tráfico formal basado en la publicidad registral.

La fe pública registral aparece como protección formal, pero de eficacia práctica limitada, en tanto el sistema no garantiza que el registro advierta oportunamente riesgos jurídicos relevantes para el adquirente.

La predictibilidad se ve afectada por la variabilidad interpretativa, particularmente en la valoración de la buena fe objetiva, la diligencia exigible y la carga probatoria, lo que incrementa litigios y costos de transacción.

El sistema carece de mecanismos preventivos suficientemente eficaces, sobre todo por la falta de interconexión entre Poder Judicial, notarías y SUNARP, y por la no obligatoriedad de anotaciones en muchos supuestos.

El impacto excede al caso individual, pues la inseguridad generada afecta al tráfico inmobiliario formal y debilita la función del registro como instrumento de orden público, abriendo incluso el debate sobre responsabilidad estatal por fallas de diseño y funcionamiento.

El punto de salida no es eliminar la prescripción adquisitiva, sino integrarla tempranamente al sistema de publicidad, mediante mecanismos preventivos eficaces, articulación institucional real y criterios jurisprudenciales uniformes que devuelvan previsibilidad y confianza al tráfico patrimonial.

CAPITULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones

- **Conclusión 1**

El análisis integrado de la doctrina especializada, la jurisprudencia nacional y las entrevistas a operadores jurídicos y registrales permite afirmar que el sistema jurídico-registral peruano presenta una debilidad estructural en la protección del tercero adquirente de buena fe cuando la titularidad inscrita es posteriormente modificada por una prescripción adquisitiva no publicitada oportunamente. Esta debilidad no se explica por la ausencia de normas que reconozcan la fe pública registral, sino por la distancia existente entre la protección formal prevista en el ordenamiento y su eficacia real frente a derechos posesorios consolidados que permanecen fuera del registro.

La confianza legítima depositada por el adquirente en la información registral se ve afectada cuando el sistema admite que un derecho no publicitado despliegue efectos capaces de alterar situaciones jurídicas consolidadas. En estos escenarios, el registro deja de cumplir plenamente su función de instrumento de certeza, afectando su credibilidad como mecanismo de seguridad jurídica y debilitando el rol preventivo que debería desempeñar en el tráfico inmobiliario.

La problemática no se origina en la prescripción adquisitiva como institución jurídica, cuya función social resulta indiscutible, sino en su deficiente articulación con el sistema registral. La coexistencia prolongada de derechos posesorios no inscritos con actos de transferencia celebrados sobre la base del registro evidencia una fractura estructural entre la realidad posesoria y la realidad registral que el ordenamiento jurídico aún no ha logrado resolver de manera satisfactoria.

- **Conclusión 2**

La falta de inscripción oportuna de la prescripción adquisitiva incide directamente en la eficacia de la protección registral del tercero adquirente de buena fe, al impedir que este acceda a información relevante sobre riesgos jurídicos asociados a la posesión prolongada del inmueble. Cuando el registro no refleja la existencia de situaciones posesorias con vocación adquisitiva, la función preventiva del sistema registral se ve desnaturalizada y la adquisición inmobiliaria se realiza sobre una base informativa incompleta.

La doctrina coincide en que la fe pública registral pierde efectividad material cuando el registro no contiene todos los elementos que integran la situación jurídica del predio. Aunque la jurisprudencia ha establecido que la prescripción solo produce efectos frente a terceros desde su inscripción, la práctica revela que esta regla resulta insuficiente para garantizar una protección efectiva mientras subsistan vacíos en los mecanismos de formalización y publicidad temprana del derecho prescriptorio.

Esta situación traslada al adquirente los riesgos derivados de una omisión que no le es imputable, pese a haber actuado conforme a los parámetros de diligencia razonable exigidos por el propio sistema. En consecuencia, la ausencia de inscripción oportuna no solo afecta al tercero

de manera individual, sino que compromete la coherencia y la función protectora del sistema de seguridad jurídica patrimonial.

- **Conclusión 3**

El estudio jurisprudencial demuestra que, si bien existe coincidencia en reconocer la relevancia de la inscripción para la oponibilidad de la prescripción adquisitiva frente a terceros, persiste una aplicación desigual de los criterios que delimitan la protección del adquirente de buena fe. La variabilidad se manifiesta principalmente en la valoración de la buena fe objetiva, la diligencia exigible al adquirente y la carga probatoria aplicable en cada caso concreto.

Esta falta de parámetros homogéneos genera incertidumbre jurídica y dificulta la predictibilidad de las decisiones judiciales, afectando tanto a los particulares como a los operadores del sistema. La ausencia de un pronunciamiento jurisprudencial vinculante que precise estos estándares impide la consolidación de una doctrina judicial clara y estable, debilitando la función orientadora de la jurisprudencia suprema y complicando la actuación posterior del registro.

La inseguridad derivada de esta situación no solo incrementa la litigiosidad, sino que también afecta la estabilidad de los asientos registrales y la confianza de los ciudadanos en el sistema de administración de justicia y en el registro como instrumento de orden público.

- **Conclusión 4**

La modificación de la titularidad registral como consecuencia de una prescripción adquisitiva no inscrita oportunamente genera un entorno de inseguridad jurídica que impacta directamente en el tráfico inmobiliario formal. Esta inseguridad se manifiesta en el aumento de procesos judiciales de reivindicación, mejor derecho de propiedad y nulidad de actos jurídicos, así como en el encarecimiento de las transacciones debido a mayores exigencias de verificación y prevención de riesgos.

Los mecanismos actuales de debida diligencia inmobiliaria resultan insuficientes, en tanto se concentran casi exclusivamente en la revisión formal del registro, sin incorporar de manera obligatoria la evaluación de la realidad posesoria del predio. Como consecuencia, incluso el adquirente más diligente puede verse expuesto a la aparición posterior de derechos no publicitados.

Este escenario afecta no solo al tercero adquirente de buena fe, sino también al funcionamiento regular del mercado inmobiliario, debilitando la confianza en el sistema registral y comprometiendo su función como garante de la seguridad jurídica patrimonial.

5.2 Recomendación

- **Recomendacion 1**

Se recomienda que el **Estado peruano**, a través del **Congreso de la República**, impulse una reforma normativa integral que articule de manera efectiva la prescripción adquisitiva con el sistema registral. Esta reforma debe orientarse a garantizar que los derechos posesorios con

vocación adquisitiva no permanezcan fuera del circuito de publicidad jurídica durante largos periodos, evitando conflictos tardíos que afecten a terceros adquirentes de buena fe.

La reforma debe concebir la prescripción adquisitiva como una institución necesariamente integrada al sistema registral, de modo que la inscripción deje de ser entendida como una facultad meramente opcional y se consolide como un deber jurídico orientado a la protección del tráfico patrimonial y la transparencia del mercado inmobiliario.

- **Recomendación 2**

Se recomienda incorporar de manera expresa en la normativa civil y registral la **obligatoriedad de la publicidad preventiva** de los procesos de prescripción adquisitiva, mediante la anotación preventiva de la demanda judicial, del procedimiento notarial o del trámite administrativo correspondiente, desde el inicio del procedimiento. Esta anotación debe operar con carácter imperativo y no depender de la iniciativa de las partes.

Asimismo, resulta necesario establecer **plazos perentorios** para la inscripción definitiva de la prescripción una vez firme el pronunciamiento correspondiente, bajo sanción de inoponibilidad frente a terceros. Estas medidas permitirían advertir oportunamente a los adquirentes sobre posibles modificaciones futuras de la titularidad registral y reducir significativamente los conflictos por doble titularidad.

- **Recomendación 3**

Se recomienda que la **Corte Suprema de Justicia de la República** convoque a un **Pleno Casatorio Civil** destinado específicamente a la relación entre prescripción adquisitiva y fe pública registral. Este pronunciamiento debe fijar criterios vinculantes sobre el alcance del artículo 2014 del Código Civil, los estándares de buena fe objetiva y diligencia exigible al adquirente, el momento en que la prescripción produce efectos frente a terceros y el rol de las anotaciones preventivas.

La difusión y capacitación sistemática de estos criterios entre jueces, registradores, notarios y abogados permitiría uniformar la aplicación del derecho, dotar de predictibilidad a las decisiones judiciales y fortalecer la confianza de los ciudadanos en el sistema de justicia y en el registro.

- **Recomendación 4**

Se recomienda fortalecer de manera obligatoria los **mecanismos de debida diligencia inmobiliaria**, incorporando no solo la verificación formal del registro, sino también la evaluación extrarregistral de la realidad posesoria del predio como requisito previo a la transferencia de dominio.

Para ello, resulta pertinente exigir inspecciones físicas del inmueble realizadas por peritos acreditados, municipalidades o notarios; implementar registros complementarios de situaciones posesorias prolongadas administrados de forma coordinada entre SUNARP y los gobiernos locales; e incorporar informes de ocupación y uso del predio como parte integrante de los procedimientos notariales de compraventa.

Estas medidas permitirán reducir la litigiosidad, proteger de manera más efectiva al tercero adquirente de buena fe y fortalecer el funcionamiento del mercado inmobiliario formal.

CAPITULO VI: REFERENCIAS

Aguilera Eguía, R. (2014). ¿Revisión sistemática, revisión narrativa o metaanálisis? *Revista de la Sociedad Española del Dolor*.
https://scielo.isciii.es/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1134-80462014000600010

Altamirano Sequeira, B. S., & Uriarte Aburto, D. M. (2019). *La fundamentación jurídica del proceso de saneamiento de la información en el Registro Público de la Propiedad Inmueble*. Universidad Centroamericana – Nicaragua.
<http://repositorio.uca.edu.ni/5047/1/UCANI5698.pdf>

Ángeles Espinoza, H. E. (2019). *El tercero de buena fe en el registro de predios a propósito de la Ley N.º 30313* (Tesis de pregrado). Universidad de Lima, Perú.
http://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/10014/Angeles_Espinoza_Henry.pdf

Arribals, F., & Lau, E. (2011). Acerca de la prescripción adquisitiva: ¿saliendo de la “caverna”? *Themis, Revista de Derecho*, (60).
https://www.academia.edu/44452908/ACERCA_DE_LA_PRESCRIPCI%C3%93N_ADQUISITIVA_SALIENDO_DE_LA_CAVERNA

Avendaño Arana, F. (2011). La fe pública registral. *Themis, Revista de Derecho*.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9059/9470>

Avendaño Valdez, J., & del Risco Sotil, L. F. (2012). Pautas para la aplicación del principio de fe pública registral. *Ius et Veritas*, (45).
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997/12565>

Ávila, P. (2012). Regularización de la tenencia del suelo urbano en Brasil: avances recientes y desafíos. *Journal de Ciencias Sociales*.
<https://dspace.palermo.edu/ojs/index.php/jcs/article/download/153/18/>

Barboza de las Casas, G. (2016). La oponibilidad de derechos en general: una reconstrucción teórica. *ResearchGate*.
<https://www.studocu.com/cl/document/universidad-gabriela-mistral/derecho-civil/gerson-barboza-pendiente-interconexion/39564308>

Becerra Sosaya, M. A. (2016). *El tercero registral en el derecho societario y su protección jurídica* (Tesis). Universidad de Lima, Perú.
https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/1304/Becerra_Sosaya_Marco.pdf

Bullard Gonzales, A. (1987). La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble. *Themis, Revista de Derecho*.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10675>

Cárdenas Manrique, C. (2015). La buena fe en la prescripción adquisitiva corta. *Derecho y Cambio Social*.
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5456848.pdf>

Chirinos Quiroz, R. A. (2020). *El tercero registral en el derecho societario* (Tesis). Pontificia Universidad Católica del Perú.
<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/18966/CHIRINOS QUIROZ RICARDO ALONSO.pdf>

Coca Guzmán, S. J. (2020). ¿Qué es la prescripción adquisitiva de dominio? *Pasión por el Derecho*.
<https://lpderecho.pe/prescripcion-adquisitiva-de-dominio-derechos-reales/>

De Amorim Silva, E. A. (2020). El instituto de usucapación extrajudicial como forma de desjudicialización de demandas. *Revista Científica Multidisciplinar Núcleo do Conhecimento*.
<https://www.nucleodoconhecimento.com.br/ley/usucapion-extrajudicial>

De la Cruz Palma, J. D., & Pérez Fuentes, R. S. (2022). *Prevalencia del derecho usucapiente frente al tercero adquirente de buena fe registral en Puente Piedra, 2021*.
<https://hdl.handle.net/11537/29798>

Gallego Sampedro, S. (2020). *La usucapio en Roma* (Trabajo de fin de grado). Universidad de Valladolid, España.
https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/46936/TFG-D_01044.pdf

Goodwin Portocarrero, M. L. (2020). *El tercero registral frente al derecho de propiedad en el sistema jurídico peruano actual* (Tesis). Universidad César Vallejo, Perú.
<https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/65958/Goodwin PML-SD.pdf>

Gordillo Cañas, A. (2008). El principio de fe pública registral. *Estudios Monográficos. Boletín Oficial del Estado*, España.
https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2006-20050900656

Huanca Quispe, G. A. (2013). Oponibilidad de derechos reales: inidoneidad para probar el mejor derecho de propiedad. *Derecho y Cambio Social*.
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5490736.pdf>

Hurtado Ezkenazi, S. N. (2022). *Publicidad registral y seguridad jurídica del tercero de buena fe en compraventa de inmuebles, Zona Registral N.º IX – Lima, 2021* (Tesis). Universidad César Vallejo, Perú.
<https://hdl.handle.net/20.500.12692/103476>

IUSLatin. (2022). Requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio.
<https://iuslatin.pe/requisitos-de-la-prescripcion-adquisitiva-de-dominio/>

López Hernández, E. (2008). El principio de la fe pública registral ante la inscripción de documentos apócrifos. *Revista Mexicana de Derecho*.

<https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-mexicana-derecho/article/download/14067/12556>

Pacora Piedra, A. F. (2020). *Análisis de la seguridad jurídica del tercero de buena fe y la vulnerabilidad del verdadero propietario registral, Oficina Registral Huacho – 2018* (Tesis). Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, Perú.
https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UNJF_7bcb512ab47ffb7448ea3ee98d197943

Palacios Pareja, E. (2007). Legitimidad para obrar y usucapión en la jurisprudencia. *Foro Jurídico*, (7).
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/18461>

Papaño, R. J., Kiper, C. M., Dillon, G. A., & Causse, J. R. (2007). *Manual de derechos reales*. Editorial Astrea, Argentina.
<https://biblioteca.usat.edu.pe/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=26096>

Peñañiel Poveda, N. I. (2019). *La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos de la negativa de inscripción de los actos traslaticios de dominio* (Tesis). Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Ecuador.
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/13816/1/T-UCSG-PRE-JUR-DER-MD-261.pdf>

Real Academia Española & Asociación de Academias de la Lengua Española. (2022). Prescripción adquisitiva. *Diccionario del español jurídico*.
<https://dpej.rae.es/lema/prescripción-adquisitiva>

Romero Gutiérrez, C. F., & Torres Rostrán, M. M. (2015). *Procedimiento de inscripción registral en el registro de la propiedad inmueble del departamento de León*. Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, León.
<http://riul.unanleon.edu.ni:8080/jspui/bitstream/123456789/5311/1/231360.pdf>

Sánchez Kohn, P. (2023). Métodos de investigación: qué son y cómo elegirlos. *QuestionPro*.
<https://www.questionpro.com/blog/es/metodos-de-investigacion/>

Sánchez Saldaña, C. A. (2016). *Los derechos reales y el tercero registral en la provincia de Ferreñafe* (Tesis). Universidad Señor de Sipán, Perú.
<https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/4192/Sanchez%20Salda%C3%B1a.pdf>

Torres Díaz, L. I. (2015). *La pacificidad para acceder a la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en el distrito de Calleria – Pucallpa* (Tesis). Universidad Nacional Hermilio Valdizán, Perú.
https://repositorio.unheval.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13080/1815/TM_Torres_Diaz_Liz.pdf

Ubaldo Chura, S. T. (2022). *El derecho de propiedad frente al tercero registral de buena fe en la jurisprudencia nacional*.
<http://hdl.handle.net/20.500.12773/15002>

Corte Suprema de Justicia de la República. (2014). *Casación N.º 2140-2014*, Lima. <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2022/03/Casacion-2140-2019-Arequipa-LPDerecho.pdf>

Corte Suprema de Justicia de la República. (2017). *Casación N.º 3352-2017*, Lima. <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/09/Casacion-3012-2015-Lambayeque-LPDerecho.pdf>

Corte Suprema de Justicia de la República. (2015). *Casación N.º 4165-2017*, Lambayeque. <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2024/08/Casacion-4165-2017-Lima-LPDerecho .pdf>

CAPITULO VII: ANEXOS

Anexo 1. Instrumento de recolección de documentos

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: **“Implicancias jurídicas del tercero adquirente de buena fe, cuando existe un cambio de titularidad de prescripción adquisitiva”**

Entrevistado: **Marwin Paima Chuquipiondo**

Cargo/profesión/grado académico: **Abogado, Encargado de la Oficina de Asesoría Jurídica de la Dirección Regional de Agricultura**

Objetivo General

Analizar las implicancias jurídicas que se generan para el tercero adquirente de buena fe cuando la propiedad inscrita es modificada por una prescripción adquisitiva no inscrita previamente en los registros públicos, en el

1. **¿Considera que el conflicto entre usucapiente y tercero registral obedece a un problema de diseño normativo, de aplicación jurisprudencial o de funcionamiento institucional de SUNARP?**

El conflicto se origina principalmente en las **limitaciones normativas del artículo 2014 del Código Civil**, el cual protege al tercero solo hasta que se produce el acto que menciona dicho artículo. Esta protección no es absoluta y se ve condicionada por la existencia de derechos no inscritos que luego son declarados. Asimismo, se advierte que el derecho que se adquiere por prescripción es **un derecho declarativo**, que no

siempre se inscribe oportunamente por deficiencias formales como errores de datos, de nombres u omisiones administrativas. En ese contexto, el derecho preferente suele recaer en el usucapiente.

2. **¿En qué medida la ausencia de inscripción previa de la prescripción adquisitiva quiebra la presunción de veracidad registral prevista por el artículo 2014 del Código Civil?**

El artículo 2014 protege al tercero **solo hasta que ocurre el acto jurídico que pone en evidencia la existencia de un mejor derecho**, por lo tanto, su alcance es limitado. La falta de inscripción previa de la prescripción rompe la correspondencia entre el registro y la realidad jurídica del predio, pues el derecho del usucapiente ya existe, aunque no esté publicitado. En ese sentido, la presunción del registro no es absoluta ni inmutable.

3. **¿Considera que la protección del tercero registral en el Perú es real o meramente declarativa cuando compite con títulos extrarregistrales consolidados? ¿Por qué?**

La protección es **principalmente declarativa**, ya que en la práctica el tercero puede verse desplazado por un derecho de prescripción ya consolidado. El derecho preferente termina siendo el del prescribiente, en tanto el derecho de propiedad **no es absoluto** y admite limitaciones. Existen mecanismos legales para que el propietario no inscrito haga valer su derecho frente al titular registral.

Objetivo Especifico 1

Examinar como la falta de inscripción oportuna de la prescripción adquisitiva afecta la protección registral del tercero adquirente de buena fe en el sistema jurídico peruano.

4. **¿Cree usted que la falta de inscripción de la prescripción adquisitiva constituye una falla estructural del sistema registral, o es una consecuencia natural de la prevalencia histórica otorgada a la posesión en el derecho peruano?**

La prescripción es un derecho declarativo que muchas veces no se inscribe por defectos formales, errores de identificación o falta de impulso procesal. Esta omisión genera conflictos posteriores cuando ya existe un tercero que adquirió confiando en el registro. Por ello, la falla no es solo histórica, sino también estructural del sistema de publicidad registral.

5. ¿Qué riesgos sistémicos identifica cuando la base de datos registral no refleja la realidad posesoria del predio?

Cuando el registro no refleja la realidad posesoria se genera un desfase entre el derecho material y el derecho formal, lo que ocasiona conflictos de titularidad, procesos judiciales prolongados y pérdidas patrimoniales. El sistema deja de cumplir su función preventiva y se debilita la seguridad jurídica.

6. ¿Cuál es el límite real de la buena fe registral cuando el registro no publicita situaciones posesorias con vocación de prescripción?

El límite de la buena fe registral está en el momento en que aparece un derecho preferente no inscrito, como es la prescripción. La buena fe no puede sostenerse indefinidamente si existe un título material que acredita mejor derecho. Incluso puede configurarse mala fe en el tercero si se demuestra que conocía o podía conocer la situación posesoria del predio.

Objetivo Especifico 2

Identificar los criterios jurisprudenciales aplicados por las autoridades judiciales y registrales frente a los conflictos entre el derecho adquirido por prescripción adquisitiva y el derecho del tercero registral de buena fe.

7. ¿Percibe una línea dominante o más bien una dispersión argumentativa al resolver la tensión entre usucapión y buena fe registral?

Actualmente no existe una línea uniforme. La problemática aún no tiene una solución definitiva en la jurisprudencia peruana. Algunos pronunciamientos priorizan la buena

fe del tercero; otros protegen al prescribiente. Esta falta de uniformidad mantiene la inseguridad jurídica.

8. ¿Debería la Corte Suprema emitir un pleno casatorio que establezca jerarquía entre posesión prolongada e inscripción registral? ¿Qué parámetros debería definir?

Sí, es necesario que se emita un **Pleno Casatorio**, el cual debe definir claramente:

- El alcance real del artículo 2014.
- La prevalencia entre derecho inscrito y derecho prescrito.
- El momento en que la prescripción produce efectos frente a terceros.
- El rol de las anotaciones preventivas.

9. ¿Cómo resolvería usted un escenario donde el usucapiente cumple todos los requisitos sustantivos, pero el tercero adquiere confiando en un asiento registral impecable y actualizado?

La solución debe analizarse caso por caso. Sin embargo, el **derecho preferente suele corresponder al usucapiente**, dado que su derecho ya existe materialmente. El tercero puede ejercer mecanismos de protección como la **reversión de actos anteriores** o la interposición de una **acción reivindicatoria** cuando corresponda.

Objetivo Especifico 3

Determinar de qué manera la modificación de la titularidad registral por prescripción adquisitiva genera situaciones de inseguridad jurídica para el tercero adquirente de buena fe en las transacciones inmobiliarias.

1. ¿Qué reformas estructurales deberían implementarse para equilibrar seguridad registral con justicia posesoria?

La mejor alternativa es **fortalecer las anotaciones preventivas**, de modo que las posesiones con vocación de prescripción puedan advertirse oportunamente en el registro. De esta manera, se evitaría que los terceros adquieran sin conocer la verdadera situación jurídica del predio.

2. ¿Cree usted que la prescripción adquisitiva —tal como se aplica hoy— contribuye a la seguridad jurídica o más bien la erosiona?

La prescripción como institución es necesaria, pero **su aplicación actual genera conflictos**, especialmente cuando no se inscribe oportunamente. El problema no es la prescripción en sí, sino su falta de integración efectiva al sistema registral.

3. ¿Los mecanismos de debida diligencia inmobiliaria en el Perú (verificación de posesión, informes notariales, certificados registrales) son suficientes para blindar al tercero?

No son suficientes mientras el sistema de anotaciones preventivas no sea fortalecido. El tercero puede cumplir con todos los actos de verificación formal, pero aun así quedar expuesto a derechos no publicitados.

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: **“Implicancias jurídicas del tercero adquirente de buena fe, cuando existe un cambio de titularidad de prescripción adquisitiva”**

Entrevistado: **Cristian Reif Torres Torres**

Cargo/profesión/grado académico: **Magister en Derecho, Abogado Principal del Estudio Jurídico Torres & Torres**

Objetivo General

Analizar las implicancias jurídicas que se generan para el tercero adquirente de buena fe cuando la propiedad inscrita es modificada por una prescripción adquisitiva no inscrita previamente en los registros públicos, en el

1. ¿Considera que el conflicto entre usucapiente y tercero registral obedece a un problema de diseño normativo, de aplicación jurisprudencial o de funcionamiento institucional de SUNARP?

El conflicto responde a una combinación de los tres factores, pero el problema central es de **diseño normativo deficiente**. La normativa reconoce la adquisición de propiedad por prescripción, pero no ha establecido mecanismos eficaces de publicidad temprana de la posesión con vocación adquisitiva. A ello se suma una **aplicación jurisprudencial oscilante** y un **funcionamiento institucional limitado de SUNARP**, que solo publicita

actos formales inscritos, mas no situaciones posesorias relevantes. Esta triple falencia genera un sistema fragmentado que expone al tercero a riesgos innecesarios.

2. **¿En qué medida la ausencia de inscripción previa de la prescripción adquisitiva quiebra la presunción de veracidad registral prevista por el artículo 2014 del Código Civil?**

La quiebra de la presunción es **total en términos prácticos**, porque el tercero confía en una información que formalmente es válida, pero materialmente incompleta. El artículo 2014 parte de la idea de que el registro refleja la verdad jurídica del predio; cuando existe una posesión prolongada no inscrita, esa “verdad registral” es solo aparente. En consecuencia, la buena fe del tercero se convierte en una confianza sin respaldo real, lo que desnaturaliza la finalidad del principio registral.

3. **¿Considera que la protección del tercero registral en el Perú es real o meramente declarativa cuando compite con títulos extrarregistrales consolidados? ¿Por qué?**

En la práctica, la protección del tercero es **predominantemente declarativa**. Aunque la norma lo protege en abstracto, en la realidad procesal existen numerosos casos donde el tercero pierde el bien frente a un usucapiente con posesión prolongada acreditada. Esto demuestra que la protección no es sólida ni predecible, pues depende del criterio del juez y del contexto probatorio. La fe pública registral no opera como garantía absoluta.

Objetivo Especifico 1

Examinar como la falta de inscripción oportuna de la prescripción adquisitiva afecta la protección registral del tercero adquirente de buena fe en el sistema jurídico peruano.

4. **¿Cree usted que la falta de inscripción de la prescripción adquisitiva constituye una falla estructural del sistema registral, o es una consecuencia natural de la prevalencia histórica otorgada a la posesión en el derecho peruano?**

Es una **falla estructural del sistema registral** derivada de una concepción histórica que priorizó la posesión material sin exigir su inmediata publicidad. El problema no es que exista la prescripción, sino que el sistema no ha evolucionado para integrarla

oportunamente al registro. Esa omisión estructural es la que hoy genera conflictos de oponibilidad y desprotección del tercero.

5. **¿Qué riesgos sistémicos identifica cuando la base de datos registral no refleja la realidad posesoria del predio?**

Se generan **riesgos sistémicos graves**, tales como: incremento de litigiosidad, debilitamiento del tráfico inmobiliario, pérdida de confianza en el registro, encarecimiento de las transacciones y vulneración del derecho de propiedad. Además, se traslada al ciudadano el costo de una falla institucional que corresponde al Estado prevenir.

6. **¿Cuál es el límite real de la buena fe registral cuando el registro no publicita situaciones posesorias con vocación de prescripción?**

El límite real de la buena fe registral es **la falta de información que el propio sistema omite brindar**. El tercero solo puede actuar sobre lo que el registro le muestra. Si el sistema no publicita la posesión prolongada, no puede exigirse al adquirente que asuma riesgos que jurídicamente le son invisibles. Más allá de ese límite, la buena fe pierde eficacia protectora.

Objetivo Especifico 2

Identificar los criterios jurisprudenciales aplicados por las autoridades judiciales y registrales frente a los conflictos entre el derecho adquirido por prescripción adquisitiva y el derecho del tercero registral de buena fe.

7. **¿Percibe una línea dominante o más bien una dispersión argumentativa al resolver la tensión entre usucapión y buena fe registral?**

Existe una **clara dispersión argumentativa**. No hay una línea jurisprudencial uniforme. Algunos fallos protegen al tercero por fe pública registral; otros priorizan la función social de la posesión. Esto evidencia la falta de una doctrina jurisprudencial consolidada y la ausencia de un precedente vinculante claro.

8. **¿Debería la Corte Suprema emitir un pleno casatorio que establezca jerarquía entre posesión prolongada e inscripción registral? ¿Qué parámetros debería definir?**

Sí, es **urgente** un Pleno Casatorio. Este debería definir, como mínimo:

- La jerarquía entre posesión prolongada e inscripción registral.
- El carácter oponible o no de la prescripción no inscrita.
- El alcance real del artículo 2014 del Código Civil.
- Los efectos temporales de la sentencia de prescripción frente a terceros.
Sin estos parámetros, la inseguridad jurídica continuará.

9. **¿Cómo resolvería usted un escenario donde el usucapiente cumple todos los requisitos sustantivos, pero el tercero adquiere confiando en un asiento registral impecable y actualizado?**

Desde una perspectiva de seguridad jurídica, **debe prevalecer el tercero registral**, porque actuó conforme al sistema diseñado por el Estado. La posesión, aunque legítima, no fue publicitada. El usucapiente pudo y debió inscribir su derecho. La carga de la desprotección no puede recaer en quien confió legítimamente en el registro.

Objetivo Especifico 3

Determinar de qué manera la modificación de la titularidad registral por prescripción adquisitiva genera situaciones de inseguridad jurídica para el tercero adquirente de buena fe en las transacciones inmobiliarias.

10. **¿Qué reformas estructurales deberían implementarse para equilibrar seguridad registral con justicia posesoria?**

Se requieren:

- Un sistema de **anotación preventiva obligatoria de posesión prolongada**.
- Plazos perentorios para la inscripción de la prescripción.
- Interconexión efectiva entre municipalidades, juzgados y SUNARP.
- Sanciones por omisión de inscripción.
- Creación de un registro auxiliar de posesiones prolongadas.

11. **¿Cree usted que la prescripción adquisitiva —tal como se aplica hoy— contribuye a la seguridad jurídica o más bien la erosiona?**

En su diseño teórico contribuye a la seguridad jurídica, pero **en su aplicación práctica actual la erosiona**, porque opera al margen del sistema registral. Mientras no exista una articulación obligatoria entre prescripción y registro, seguirá siendo una fuente de inseguridad para terceros.

12. ¿Los mecanismos de debida diligencia inmobiliaria en el Perú (verificación de posesión, informes notariales, certificados registrales) son suficientes para blindar al tercero?

No son suficientes. La verificación de posesión, los certificados registrales y los informes notariales no permiten detectar posesiones con vocación de prescripción si estas no han sido formalizadas. Por tanto, el tercero sigue expuesto incluso actuando con máxima diligencia.

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: **“Implicancias jurídicas del tercero adquirente de buena fe, cuando existe un cambio de titularidad de prescripción adquisitiva”**

Entrevistado: **Ramon Edgardo Lucas Isidro**

Cargo/profesión/grado académico: **Abogado, Jefe Zonal (e) de la Zona Registral N.º VI - SUNARP**

Objetivo General

Analizar las implicancias jurídicas que se generan para el tercero adquirente de buena fe cuando la propiedad inscrita es modificada por una prescripción adquisitiva no inscrita previamente en los registros públicos, en el

1. ¿Considera que el conflicto entre usucapiente y tercero registral obedece a un problema de diseño normativo, de aplicación jurisprudencial o de funcionamiento institucional de SUNARP?

Desde una perspectiva técnica, el conflicto obedece principalmente a un problema de diseño normativo. El ordenamiento peruano no ha tipificado de manera clara ni sistemática la forma de resolver el conflicto entre la prescripción adquisitiva y la fe pública registral,

a diferencia de otros sistemas jurídicos como el español, donde la Ley Hipotecaria regula expresamente estos supuestos. En el Perú existe una coexistencia normativa entre ambas instituciones, pero sin una fórmula legal de armonización que permita una solución previsible del conflicto.

2. ¿En qué medida la ausencia de inscripción previa de la prescripción adquisitiva quiebra la presunción de veracidad registral prevista por el artículo 2014 del Código Civil?

La ausencia de inscripción de la prescripción adquisitiva afecta directamente la presunción de veracidad registral del artículo 2014 del Código Civil, en la medida en que compromete el elemento esencial para su aplicación: la buena fe del tercero adquirente. Cuando existe un derecho extrarregistral no publicitado, la información contenida en el registro deja de ser fiable como reflejo completo de la realidad jurídica del inmueble, lo que debilita la eficacia práctica del principio de fe pública registral.

3. ¿Considera que la protección del tercero registral en el Perú es real o meramente declarativa cuando compite con títulos extrarregistrales consolidados? ¿Por qué?

Objetivo Específico 1

Examinar como la falta de inscripción oportuna de la prescripción adquisitiva afecta la protección registral del tercero adquirente de buena fe en el sistema jurídico peruano.

En estos supuestos, la protección del tercero registral resulta meramente declarativa y no plenamente real, pues si bien el artículo 2014 del Código Civil consagra formalmente la protección del adquirente de buena fe, en la práctica dicha protección se ve restringida cuando compite con derechos extrarregistrales consolidados como la prescripción adquisitiva. Ello se debe a la interpretación objetiva y restrictiva que la jurisprudencia ha desarrollado respecto del requisito de la buena fe, exigiendo al tercero una diligencia intensa que, en muchos casos, desnaturaliza la protección registral prometida por el sistema.

4. ¿Cree usted que la falta de inscripción de la prescripción adquisitiva constituye una

falla estructural del sistema registral, o es una consecuencia natural de la prevalencia histórica otorgada a la posesión en el derecho peruano?

Constituye una falla estructural del sistema, pues el ordenamiento no ha diseñado mecanismos legales suficientes para que la fe pública registral opere de manera absoluta frente a un derecho adquirido por usucapión que se mantiene durante años en el plano extrarregistral. La posesión prolongada ha sido históricamente privilegiada, pero ello no justifica la ausencia de un canal obligatorio de incorporación temprana al registro.

5. ¿Qué riesgos sistémicos identifica cuando la base de datos registral no refleja la realidad posesoria del predio?

Los principales riesgos sistémicos son:

- a) **Inseguridad jurídica y falta de previsibilidad**, al no existir certeza sobre la titularidad real del bien.
- b) **Riesgos económicos y financieros**, al afectar la validez de las transacciones y el acceso al crédito.
- c) **Afectación de la función social del registro**, pues este deja de cumplir su rol como instrumento de orden público destinado a brindar seguridad al tráfico patrimonial.

6. ¿Cuál es el límite real de la buena fe registral cuando el registro no publicita situaciones posesorias con vocación de prescripción?

El límite real de la fe pública registral se encuentra en la diligencia exigible al tercero adquirente. Cuando el tercero no verifica la situación posesoria del predio, la protección registral se transforma en una protección condicionada y no absoluta, lo que permite que el derecho real extrarregistral del usucapiente pueda prevalecer.

Objetivo Especifico 2

Identificar los criterios jurisprudenciales aplicados por las autoridades judiciales y registrales frente a los conflictos entre el derecho adquirido por prescripción adquisitiva y el derecho del tercero registral de buena fe.

7. ¿Percibe una línea dominante o más bien una dispersión argumentativa al resolver la tensión entre usucapión y buena fe registral?

Se ha venido consolidando una línea dominante que prioriza la posesión diligente del usucapiente, siempre que el tercero no haya cumplido con la debida diligencia en la verificación de la posesión. Esto evidencia un desplazamiento progresivo de la fe pública registral cuando se acredita una posesión calificada.

8. ¿Debería la Corte Suprema emitir un pleno casatorio que establezca jerarquía entre posesión prolongada e inscripción registral? ¿Qué parámetros debería definir?

Sí, resulta imprescindible la emisión de un Pleno Casatorio, el cual debe centrarse principalmente en la delimitación del concepto de buena fe objetiva, la diligencia exigible al tercero, el momento de oponibilidad de la prescripción, y la jerarquización entre posesión prolongada e inscripción registral.

9. ¿Cómo resolvería usted un escenario donde el usucapiente cumple todos los requisitos sustantivos, pero el tercero adquiere confiando en un asiento registral impecable y actualizado?

Bajo el actual desarrollo jurisprudencial, debe priorizarse la prescripción adquisitiva contra tabulas, cuando se acredite que el tercero no cumplió con la debida diligencia básica de verificar la posesión material del bien. No puede considerarse verdadero tercero de buena fe registral a quien no verifica la situación real del predio.

Objetivo Especifico 3

Determinar de qué manera la modificación de la titularidad registral por prescripción adquisitiva genera situaciones de inseguridad jurídica para el tercero adquirente de buena fe en las transacciones inmobiliarias.

10. ¿Qué reformas estructurales deberían implementarse para equilibrar seguridad registral con justicia posesoria?

Debe implementarse un sistema registral de carácter constitutivo, en el cual la propiedad solo nazca con la inscripción. La posesión, en sí misma, no sería inscribible, pero sí debería existir un sistema de alertas o anotaciones que permita advertir tempranamente la existencia de situaciones posesorias prolongadas.

11. ¿Cree usted que la prescripción adquisitiva —tal como se aplica hoy— contribuye a la seguridad jurídica o más bien la erosiona?

Actualmente, la prescripción adquisitiva contribuye a la seguridad jurídica en cuanto regulariza la posesión, pero la erosiona cuando entra en conflicto con la protección del titular registral amparado por la fe pública, generando tensiones estructurales aún no resueltas por el sistema.

12. ¿Los mecanismos de debida diligencia inmobiliaria en el Perú (verificación de posesión, informes notariales, certificados registrales) son suficientes para blindar al tercero?

No resultan suficientes por sí solos. La protección del tercero exige la concurrencia copulativa de los requisitos legales de onerosidad, inscripción y titularidad registral, junto con la acreditación de la buena fe objetiva, demostrada a través de la verificación efectiva de la posesión del predio.

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: **“Implicancias jurídicas del tercero adquirente de buena fe, cuando existe un cambio de titularidad de prescripción adquisitiva”**

Entrevistado: **Diana Fiorella Torres Pezo**

Cargo/profesión/grado académico: **Registrador Publico - Abogado**

Objetivo General

Analizar las implicancias jurídicas que se generan para el tercero adquirente de buena fe cuando la propiedad inscrita es modificada por una prescripción adquisitiva no inscrita previamente en los registros públicos, en el

1. **¿Considera que el conflicto entre usucapiente y tercero registral obedece a un problema de diseño normativo, de aplicación jurisprudencial o de funcionamiento institucional de SUNARP?**

Considero que corresponde a un problema de diseño normativo, toda vez que el registro no es constitutivo para ser propietario y los procesos en el poder judicial siguen un camino independiente al de la inscripción, mientras que en el poder judicial se ventilan derechos respecto a un inmueble, en Sunarp se pueden presentar múltiples actos (compra y venta, donaciones, permutas, etc.) respecto al mismo inmueble.

2. **¿En qué medida la ausencia de inscripción previa de la prescripción adquisitiva quiebra la presunción de veracidad registral prevista por el artículo 2014 del Código Civil?**

La ausencia de la inscripción previa de prescripción adquisitiva no es el único supuesto que quiebra la presunción de veracidad registral del 2014, la razón principal es la desconexión entre Poder Judicial y SUNARP, ya que, si la parte afectada no solicita una anotación de demanda, una medida cautelar y/o cualquier otra comunicación para Sunarp, no existen los mecanismos técnicos ni legales para que Sunarp pueda frenar cualquier acto de disposición que se realice sobre el predio.

3. **¿Considera que la protección del tercero registral en el Perú es real o meramente declarativa cuando compete con títulos extrarregistrales consolidados? ¿Por qué?**

La protección del tercero registral se cumple en un supuesto ideal, en el que todos los involucrados reconozcan la importancia de la inscripción; al no ser el registro constitutivo de derechos, todas las protecciones siguen la misma naturaleza, son declarativas.

Objetivo Especifico 1

Examinar como la falta de inscripción oportuna de la prescripción adquisitiva afecta la protección registral del tercero adquirente de buena fe en el sistema jurídico peruano.

4. ¿Cree usted que la falta de inscripción de la prescripción adquisitiva constituye una falla estructural del sistema registral, o es una consecuencia natural de la prevalencia histórica otorgada a la posesión en el derecho peruano?

Considero que más que una falla del propio sistema registral es una falla del sistema jurídico en general, que no otorga mecanismos a todas las entidades de poder estar interconectadas, el problema no surgiría si el poder judicial tenga manera de comunicar a Sunarp el trámite de un proceso de prescripción y en todo caso Sunarp tenga las herramientas legales y técnicas de poder cautelar el status quo del predio en tanto se ventile la prescripción.

Se debe tener presente también que la prescripción no solo puede ser tramitada judicialmente, existen prescripciones notariales y administrativas, teniendo en cuenta además que de inscribir la transferencia se rompe la presunción de que el poseedor posee en calidad de propietario, toda vez que el propietario registral habría efectuado acto de disposición, situación sobre la cual debe pronunciarse el ente a cargo de la prescripción.

5. ¿Qué riesgos sistémicos identifica cuando la base de datos registral no refleja la realidad posesoria del predio?

Falta de articulación entre entidades, que muchas veces cada una en el ámbito de su competencia resuelve de manera contrapuesta, siendo el único afectado el usuario.

Se debe tener presente que en las prescripciones se puede solicitar una anotación preventiva, sin embargo, ello no es obligatorio.

6. ¿Cuál es el límite real de la buena fe registral cuando el registro no publicita situaciones posesorias con vocación de prescripción?

Tal como está el panorama, no bastaría que el tercero argumente buena fe solo con el conocimiento de la partida, sino que el comprador diligente deberá incluso verificar físicamente el predio materia de compra, a efecto de advertir la existencia de poseedores.

Objetivo Especifico 2

Identificar los criterios jurisprudenciales aplicados por las autoridades judiciales y registrales frente a los conflictos entre el derecho adquirido por prescripción adquisitiva y el derecho del tercero registral de buena fe.

7. ¿Percibe una línea dominante o más bien una dispersión argumentativa al resolver la tensión entre usucapión y buena fe registral?

En realidad cuando se trata de una prescripción tramitada judicialmente el registrador tiene una calificación atenuada, en mérito al art. 2011 del Código Civil, por lo que si encuentra alguna inadecuación con el antecedente registral, como por ejemplo que el predio ya no pertenezca a la persona que se está prescribiendo, comunica dicha circunstancia al Juzgado y este evalúa y puede apereibir al registrador y ordenar la inscripción (siempre con una resolución motivada) por ende, el poder judicial tiene siempre la última palabra, esto es concordante con la naturaleza no contenciosa del registro.

8. ¿Debería la Corte Suprema emitir un pleno casatorio que establezca jerarquía entre posesión prolongada e inscripción registral? ¿Qué parámetros debería definir?

En realidad, más que un pleno casatorio se deberá gestionar una articulación entre entidades, más aún si se ventilan derechos reales o cualquier otro derecho inscribible, a efecto de crear contraposición entre lo registrado y la realidad extraregstral.

Quizá no cambiar a un registro constitutivo, pero sí dotar a ambas entidades la posibilidad de articular los casos y no depender de la petición de alguna de las partes.

9. ¿Cómo resolvería usted un escenario donde el usucapiante cumple todos los requisitos sustantivos, pero el tercero adquiere confiando en un asiento registral impecable y actualizado?

Como registrador público en partes judiciales tenemos la calificación atenuada, es decir solo nos ceñimos a revisar aspectos formales del título, en el caso de inadecuación con la partida, en este caso porque obra a favor de persona distinta al titular al cual se sigue la prescripción, se

comunica lo advertido al juzgado, quienes están facultados en apercibir al registrador, más aún cuando la sentencia de prescripción adquisitiva tiene la calidad de cosa juzgada.

Objetivo Especifico 3

Determinar de qué manera la modificación de la titularidad registral por prescripción adquisitiva genera situaciones de inseguridad jurídica para el tercero adquirente de buena fe en las transacciones inmobiliarias.

10. ¿Qué reformas estructurales deberían implementarse para equilibrar seguridad registral con justicia posesoria?

Resulta necesario:

En el caso de prescripciones judiciales es el Juez quien puede apercibir la inscripción, en el caso que se inscriba la prescripción y ya se haya celebrado un contrato de compra venta o cualquier otra transferencia, se podría crear candados con el poder judicial para que cuando se tramite este tipo de procesos se comunique a Sunarp para que realice una especie de anotación que publicite que se está ventilando dicho derecho y quien consulte la partida pueda estar advertido de ello; esto sin perjuicio que el comprador o adquirente de buena fe haya agotado las vías de un adquirente diligente.

11. ¿Cree usted que la prescripción adquisitiva —tal como se aplica hoy— contribuye a la seguridad jurídica o más bien la erosiona?

La prescripción adquisitiva es un mecanismo de adquisición de la propiedad por el transcurso del tiempo, es un mecanismo efectivo para aquellos casos en los que el título que mantiene el poseedor adolezca de defectos que imposibilita la inscripción o en los casos en que el poseedor carezca de título, por ende, no considero que la prescripción erosione la seguridad jurídica, al contrario, permite sanearla cuando demostrar la titularidad sea mucho más engorrosa.

12. ¿Los mecanismos de debida diligencia inmobiliaria en el Perú (verificación de posesión, informes notariales, certificados registrales) son suficientes para blindar al tercero?

No, toda vez que la situación de hecho puede modificarse minuto a minuto, al contrario, esos mecanismos de debida diligencia encarecen el tráfico jurídico, toda vez que el adquirente diligente deberá ejecutar muchas más acciones para tratar de calzar en la protección del tercero de buena fe.

Anexo 2: Evaluación de rigurosidad del instrumento (un experto)

Anexo 3: Consentimiento informado

Anexo 4: Carta de aprobación de la institución para investigación (si procede)

Anexo 5: Aprobación del comité de ética (si corresponde)

Anexo 6: Informe de Turnitin




12% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Texto citado
- ▶ Texto mencionado
- ▶ Coincidencias menores (menos de 8 palabras)

Fuentes principales

- 7%  Fuentes de Internet
- 3%  Publicaciones
- 9%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Fuentes principales

- 7% Fuentes de Internet
- 3% Publicaciones
- 9% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Fuentes principales

Las fuentes con el mayor número de coincidencias dentro de la entrega. Las fuentes superpuestas no se mostrarán.

1	Internet	hdl.handle.net	<1%
2	Trabajos entregados	Universidad Privada San Juan Bautista on 2025-11-22	<1%
3	Trabajos entregados	Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas on 2025-12-05	<1%
4	Internet	tesis.ucsm.edu.pe	<1%
5	Trabajos entregados	Pontificia Universidad Catolica del Peru on 2025-07-11	<1%
6	Trabajos entregados	Universidad Andina del Cusco on 2025-10-17	<1%
7	Trabajos entregados	Universidad Cesar Vallejo on 2025-05-28	<1%
8	Internet	www.coursehero.com	<1%
9	Trabajos entregados	Universidad Continental on 2020-02-03	<1%
10	Trabajos entregados	Universidad Wiener on 2025-10-18	<1%
11	Trabajos entregados	Brigham Young University on 2024-10-28	<1%