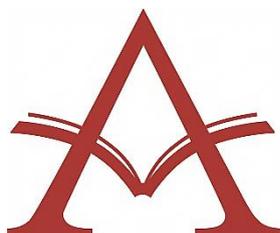


**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS**



**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TRABAJO DE INVESTIGACION**

**Adquiriente del bien inmueble por prescripción adquisitiva, frente a  
tercero de buena fe que adquiere el mismo inmueble de titular inscrito en  
el Registro Público, Lima 2021**

**PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO**

**AUTORA:**

**CRISANTO VARONA, DORIS CLEMENCIA  
(ORCID: 0000-0002-2285-1821)**

**ASESORA:**

**Dra. Moscoso Valenzuela, Gladys Margarita  
(ORCID: 0000-0002-8252-4025)**

**LINEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO PENAL, CIVIL Y CORPORATIVO**

**LIMA, PERÚ**

**DICIEMBRE, 2021**



## Resumen

La presente investigación relacionada al ADQUIRIENTE DE BIEN INMUEBLE POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, frente a TERCERO DE BUENA FE QUE ADQUIERE EL MISMO INMUEBLE DE TITULAR INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO, LIMA 2021, este tema se tomó como objeto de estudio debido a que en nuestro país y en el mundo existe un conflicto entre ambas figuras jurídicas que data desde muchos años atrás, y, sigue vigente, siendo nuestro objetivo, analizar los derechos del adquirente amparado en la buena fe y publicidad registral, frente a los derechos del adquirente por prescripción adquisitiva, en el año 2021; en base a los estudios existentes, al derecho comparado, analizar, y, luego llegar a conclusiones dogmáticas más que estadísticas, sobre quien tiene mayor derecho conforme a ley, el que adquiere un inmueble por posesión, continua, pacífica y pública, es decir, por prescripción adquisitiva, o el tercero de buena fe que adquiere la titularidad del mismo inmueble, amparado en la publicidad que brinda el registro público.

La presente investigación es de tipo jurídico – social, de nivel descriptivo, cualitativo, hermenéutica. El método de investigación utilizado es el método inductivo – deductivo y análisis – síntesis, fundamentado en análisis de documentos, trabajos anteriores y actuales, nacionales e internacionales, los cuales han sido contrastados con la norma vigente en nuestro código civil, código penal, últimas modificaciones y precisiones realizadas al artículo 2014 del código civil, en sentencia emitida por el tribunal Constitucional y con las normas y jurisprudencia relacionadas a nuestro objeto de estudio.

En nuestro ordenamiento jurídico, la figura legal de la prescripción adquisitiva, una vez inscrita en el registro, tiene efectos ERGA OMNES; siendo oponible y teniendo primacía sobre el adquirente de buena fe que adquiere de titular inscrito en el registro; siendo la única excepción que sido sujeta de revisión judicial y anulados sus efectos cuando se ha

demostrado en la vía penal que hubo delito, involucrando al derecho penal, un ejemplo emblemático en nuestro país, es el caso Orellana, que involucró a centros de Arbitraje, registradores públicos y diversos profesionales que se descubrió que habían formado una red de corrupción, que se apropiaba de inmuebles usando diversas modalidades, usando poderes o títulos falsificados, o vía prescripción adquisitiva, o, del titular inscrito en el registro, perjudicando al verdadero dueño que ocupaba el inmueble con justo título, siendo su grave error no haber inscrito su titularidad en el registro público.

En la actualidad tratando de evitar este tipo de delitos la RENIEC, ha implementado innovaciones tecnológicas para una mejor identificación de las personas; se dan en menor grado escrituras públicas falsificadas, y, se ha anulado la suplantación de personas, pero, el problema de prescripciones adquisitivas dolosas, y, el problema de terceros de “buena fe” que adquieren el mismo inmueble de titular inscrito en el registro público, sigue vigente.

Por lo antes señalado el tema no debe de tomarse de una forma muy paramentada, sino, que tiene varias aristas, muchas de estas han sido precisadas en la última resolución del Tribunal Constitucional, modificando parte del artículo 2014 del Código Civil, **sobre los derechos del tercero de Buena fe.**

**Palabra clave:** Prescripción adquisitiva, código civil, tercero de buena fe que adquiere inmueble de titular inscrito en el registro público, buena y publicidad registral.

## Summary

The present investigation related to the ACQUIRER OF PROPERTY BY ACQUISITI OPPOSITE PRESCRIPTION, OPPOSITE THIRD IN GOOD FAITH THAT ACQUIRES THE SAME PROPERTY FROM THE OWNER REGISTERED IN THE PUBLIC REGISTRY, LIMA 2021, this topic was taken as an object of study because in our country and in the world there is a conflict between both legal figures dating from many years ago, and, is still in force, being our objective, to analyze the rights of the acquirer protected in good faith and registry publicity, opposite the rights of the acquirer by purchasing prescription, in the year 2021; Based on existing studies, comparative law, analyze, and then reach dogmatic conclusions rather than statistics, about who has the greatest right under the law, who acquires a property by possession, continuous, peaceful and public, that is, by acquisitive prescription, or the third party in good faith who acquires the ownership of the same property, protected by the publicity provided by the public registry.

The present investigation is of a legal-social type, descriptive, qualitative, hermeneutical level. The research method used is the inductive - deductive and analysis - synthesis method, based on the analysis of documents, previous and current, national and international works, which have been contrasted with the current norm in our civil code, penal code, latest modifications and clarifications made to article 2014 of the civil code, in a sentence issued by the Constitutional court and with the norms and jurisprudence related to our object of study.

In our legal system, the legal figure of the acquisitive prescription, once registered in the registry, has ERGA OMNES effects; being opposable and having primacy over the acquirer in good faith who acquires from the owner registered in

the registry; The only exception being subject to judicial review and its effects annulled when it has been proven in criminal proceedings that there was a crime, involving criminal law, an emblematic example in our country, is the Orellana case, which involved arbitration centers, public registrars and various professionals who were discovered to have formed a network of corruption, which appropriated real estate using various modalities, used forged powers or titles, or via acquisitive prescription, or, of the owner registered in the registry, harming the true owner who he occupied the property with just title, his grave error being not having registered his ownership in the public registry.

Currently trying to avoid this type of crime, RENIEC has implemented technological innovations for a better identification of people; Forged public deeds are given to a lesser degree, and the impersonation of persons has been annulled, but, the problem of fraudulent purchasing requirements, and the problem of "good faith" third parties who acquire the same property as the registered owner public, it is still valid.

Due to the aforementioned, the subject should not be taken in a very paramented way, but rather, that it has several edges, many of these have been specified in the last resolution of the Constitutional Court, modifying part of article 2014 of the Civil Code, on the rights of the third in good faith.

Key word: Purchasing prescription, civil code, third party in good faith that acquires property from the owner registered in the public registry, good and publicity.

## Tabla de contenido

### Contenido

<b>UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMERICAS.....</b>	<b>1</b>
<b>TRABAJO DE INVESTIGACION.....</b>	<b>1</b>
<b>Lima 2021 .....</b>	<b>1</b>
<b>Resumen .....</b>	<b>iii</b>
<b>Summary .....</b>	<b>v</b>
<b>Tabla de contenido.....</b>	<b>vii</b>
<b>Introducción.....</b>	<b>1</b>
<b>1. MARCO TEÒRICO.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Antecedentes .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1.1. Antecedentes Nacionales.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Bases teóricas .....</b>	<b>5</b>
<b>• La usucapión en el derecho comparado: .....</b>	<b>6</b>
<b>acuerdo o contrato de transmisión sumado a la inscripción en el registro, este hecho ha7</b>	
<b>• Ejemplo que ilustra el tema tratado y cuando la prescripción ingresa al ámbito del derecho penal: .....</b>	<b>12</b>
<b>3. Conclusiones.....</b>	<b>14</b>
<b>4. APORTES DE LA INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>16</b>
<b>5. Recomendaciones.....</b>	<b>18</b>
<b>6. Referencias Bibliográficas .....</b>	<b>20</b>

## Introducción

El presente trabajo de investigación es muy importante, porque, la Prescripción adquisitiva o Usucapión en el Perú, se ha convertido en una de las formas más usadas para obtener la titularidad de un bien inmueble. Bien inmueble del cual se ha ostentado, la posesión en forma pacífica, continua, publica de buena o mala fe; dependiendo los plazos para interponerla, de la forma en que se posee el bien; de buena fe, con justo título o de mala fe, sin tener título alguno; sin embargo, existen muchos hechos que se presentan frente a esta figura legal, algunos positivos y otros negativos, relacionados al uso que se da a esta figura legal; siendo usada en la mayoría de las veces para sanear la posesión de un bien inmueble del cual, si bien es cierto no se cuenta con algún título, pero, es ocupada por muchos años, y el ocupante se comporta como dueño, cumpliendo con las obligaciones de un dueño, frente a la municipalidad, pago de predios, arbitrios; en otras oportunidades se cuenta con justo título, siendo usada la prescripción para sanear un predio imposible de inscribir, debido a que el título con que se cuenta es un documento simple o contrato imperfecto imposible de ser elevado a escritura pública, hecho que convierte en imposible el inscribir el derecho de titularidad en el registro, debido a que el título que se tiene no guarda las formalidades de ley, siendo en este caso una figura legal que ayuda a el bienestar social.

Sin embargo, no hay que perder de vista el mal uso que personas inescrupulosas le han dado a esta figura legal, apropiándose de inmuebles que en realidad no ocupaban, sino, que eran ocupados por terceros que no tenían medios económicos para sanear su inmueble, a pesar de contar con un título no inscrito; estos terceros de mala fe en complicidad con autoridades inescrupulosos, se apropiaban indebidamente del inmueble, inscribiéndolo en los registros públicos, despojándolos y desalojando de su propiedad a los verdaderos

propietarios; protegidos por el imperio de la ley, que da a la prescripción adquisitiva una vez que es inscrita en el registro público se apropiaban de un bien en forma indebida.

La investigación realizada pertenece al ámbito del derecho civil, corporativo, pero, en algunos casos cuando se prueba que ha existido dolo en el trámite de la prescripción adquisitiva, que se han cometido delitos tipificados en el derecho penal, entonces, involucra también el ámbito del derecho penal.

Frente a esta figura legal de prescripción adquisitiva; se encuentra la figura legal del tercero de buena fe que adquiere el mismo inmueble del titular inscrito en el registro, cuando estas dos figuras legales concurren, sobre un mismo inmueble, como resolvemos el problema, quien es el verdadero adquiriente del inmueble

Nuestro Código civil respecto a la prescripción adquisitiva señala en el: **Artículo 950**: La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

En el artículo 2014 del Código Civil Peruano, y, las precisiones realizadas por el TC, respecto al artículo señalado, en los casos que un tercero de buena fe, adquiera un inmueble de titular inscrito en el registro; el tribunal determina que para que exista buena fe deben de realizarse varias acciones en la práctica, además, de creer en lo que consta inscrito en el registro público; para evitar más casos en que los verdaderos propietarios que ocupan su inmueble, con título no inscrito en el registro público, debido a que no cuentan con recursos económicos, o no tienen una buena educación, falta de cultura, o que están en desventaja frente a terceros que se aprovechan de esta situación y los despojan de su propiedad, a través de falsificación de documentos, o suplantación de identidad, o vía venta del inmueble a tercero, supuestamente de “buena fe”, del titular inscrito en el registro.

## **1. MARCO TEÒRICO**

### **1.1. Antecedentes**

#### **1.1.1. Antecedentes Nacionales**

Quispe Menéndez, M., & Torres Nalvarte, J. A. (2019). Mejor derecho de propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio o Buena Fe Pública Registral del último adquirente.

La interrogante del trabajo es determinar quién tiene el mejor derecho, si el poseedor del inmueble que adquirió a través de la figura legal de prescripción adquisitiva, pero, que aún no es declarado judicialmente propietario del bien, o al que adquirió el mismo inmueble del titular inscrito en los registros públicos.

El objetivo es determinar la forma en que se va a otorgar el mejor derecho a uno de estos adquirentes del mismo bien inmueble. Se arriban a las siguientes conclusiones: El mejor derecho lo tiene la persona que adquiere el inmueble a través de la figura jurídica de *usucapion*, aunque no haya sido declarado judicialmente propietario del bien, según señala porque la sentencia emitida por el juez es declarativa y no constitutiva. Asimismo, que la Buena fe registral, no solo debe presumirse, sino, que hay que verificar que la persona que está vendiendo el inmueble al amparo de que consta con derecho inscrito en el registro público, es la misma que tiene en posesión el bien.

Angulo Castro, T. L. (2016). La prescripción adquisitiva de propiedad frente al último adquirente.

En esta tesis, el tesista busca desarrollar la problemática existente entre el que ha adquirido la propiedad a través de la figura de prescripción adquisitiva, no declarado judicialmente aun; frente al tercero de Buena fe que adquiere la titularidad del mismo bien de su anterior titular registral. Tras una profunda investigación concluyó que quien tienen el mejor derecho o prevalencia de su derecho es el que adquirió el inmueble a través de la figura jurídica de

la prescripción adquisitiva, aunque aún no exista sentencia, toda vez que esta es meramente declarativa.

### **1.1.2. Antecedentes Internacionales**

Méndez Pérez, E.J (2018). La adquisición de la propiedad mediante la posesión.

El presente trabajo cumplió con el análisis de la doctrina y jurisprudencia referente a la posesión y la figura de la usucapión o también conocida como prescripción adquisitiva. Analizó a su vez, su evolución histórica en nuestro país, así como en el derecho comparado. Llega a la conclusión de que a través de la figura de la usucapión podemos pasar de ser simples poseedores para convertirnos en propietarios de un bien inmueble y que el único requisito indispensable para concretarse dicha figura es que la persona que este poseyendo posea el bien como si el mismo propietario lo estuviera poseyendo, esto es, con una posesión pacífica, actuando o no de buena fe. Aclara también que la figura de la prescripción no solo se da en bienes inmuebles sino también en muebles.

Baracaldo Gómez, A.M (2021). “La constitucionalización de la usucapión en la práctica del derecho”: La presente investigación se dio con la intención de aclarar los caminos que deben de seguir los operadores jurídicos basándose en los lineamientos otorgados por la jurisprudencia de la corte constitucional a partir del año 2000. Menciona también que hay bienes que son imprescriptibles, como, por ejemplo, los que pertenecen al estado o que son entidades públicas.

## 2. Bases teóricas

Usucapión; Conocida también como prescripción adquisitiva, es la pérdida de la titularidad de un derecho u obligación debido al abandono de una cosa por el titular inscrito en el registro público, quien no ejerció los derechos de uso y disfrute del bien que le otorga la ley, y tampoco cumplió con las obligaciones relacionadas al mismo, estas fueron asumidas por el poseedor quien se comporta por años como dueño, y, cumplidos los plazos que la ley señala, demanda la prescripción adquisitiva o usucapión. (conceptos jurídicos.com).

- Antecedentes de la Palabra usucapión

Etimológicamente el termino Usucapión del latín usus – capere (coger por el uso) obtener el dominio de un bien, por usarlo en forma continuada, a través de muchos años, la posesión debía de ser de buena fe, no se debía perjudicar los derechos de ninguna persona, es decir, no debía existir oposición, nadie debía de reclamar la cosa. (**Garanley. Abogados**),

La *usucapión* romana, igual que la prescripción adquisitiva actual exigía como requisito que el poseedor de la cosa debía conducirse como dueño, poseyendo el bien en forma pacífica, de forma continuada, y, por el plazo determinado o señalado en la ley.

En la *Usucapio* Romana, se exigía la buena fe, y esta dependía de no ocasionar perjuicio a ninguna persona, siendo la única forma de usucapir motivo social y justificado.

En la ley romana, igual que en nuestra legislación, existían dos tipos de usucapión, pero, estaba fundamentada en la buena fe, la cual el plazo era más cortos, y, usucapión con mala fe, plazos más largos. No todas las cosas eran susceptibles de ser materia de *Usucapio*, solo era aplicada sobre las *res habilis* (cosas idóneas o usucapibles).

La *usucapio*, fue prohibida en algunos ordenamientos jurídicos, como en el Derecho Canónico, en el que la califican como antiética y pecaminosa, porque el usucapiente se apropia de la cosa que le pertenece a otro dueño, incurriendo así en delito de apropiarse indebidamente de un bien.

- **La usucapión en el derecho comparado:**

La usucapión es conocida en otros ordenamientos jurídicos como el francés, el español o el canónico, con el término de prescripción adquisitiva.

COMO SE HA ESTUDIADO, la figura legal de Usucapion tiene su origen en el derecho romano, como una forma de convertir en dueño, titular del dominio de un bien inmueble a un poseedor, que, si bien es cierto no había comprado el inmueble lo poseía de Buena fe en forma continuada, permanente, por muchos años.

En el Sistema angloamericano, existe una figura jurídica, parecida a la prescripción adquisitiva de dominio, la “posesión adversa”, se denomina así, porque si una persona se encuentra en posesión de un bien, durante el plazo que la ley señala, la reclama en propiedad, yendo contra la titularidad del propietario verdadero que no demanda su derecho, la consecuencia, es que el poseedor, será declarado dueño.

Como se puede apreciar la figura de prescripción adquisitiva también está en el sistema Angloamericano, y, el nombre de posesión adversa, es porque el inmueble se encuentra en posesión de una persona que tiene intereses adversos (opuestos) a los del dueño verdadero, siendo, el interés del ocupante, el de declararse propietario de la cosa que posee, despojando de la titularidad al propietario real, en esta legislación también se condena el abandono de la cosa por el propietario real.

En el Sistema jurídico alemán, es distinto porque para que se produzca la traslación de dominio de la propiedad, es necesario que se configuren dos aspectos, **que este firmado el**

**acuerdo o contrato de transmisión sumado a la inscripción en el registro**, este hecho ha generado que existan pocas prescripciones en el sistema Alemán, porque la inscripción en el registros brinda una verdadera seguridad jurídica, debido a que las transferencias para que produzcan una verdadera traslación del dominio del inmueble obligatoriamente debe estar inscrita en el registro

En Sistema español, la usucapion contra tabulas “Aun en el caso de tratarse de un tercero adquirente propiamente protegido por la fe pública registral, esta protección se desvanece frente a una usucapión consumada o que pueda consumarse dentro del año siguiente a la adquisición si el tercero conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes antes de perfeccionarse su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta del transmitente”

Lo señalado por el derecho español se acerca más a la realidad peruana, especialmente a las condiciones especiales señaladas por el TC en la modificación del artículo 2014 del Código Civil peruano.

- La usucapión o prescripción adquisitiva en el derecho peruano

En el Perú, la prescripción adquisitiva, ha estado presente en los códigos civiles de 1852, 1936 y 1984.

- En el código civil de 1852, la prescripción adquisitiva de dominio y la prescripción extintiva, ambas estaban reguladas juntas en el titulo 27, indicándose que el poseedor de buena fe para convertirse en propietario debería poseer el inmueble por 10 años y debía contar con posesión continua y justo título, y, el poseedor de mala fe, para convertirse en propietario, debía tener la posesión del inmueble por el plazo de 40 años, en forma continua.

- Según el Código civil de 1936, el poseedor para adquirir un inmueble a través de prescripción adquisitiva, en 10 años debía contar con justo título y buena fe; y, en el caso de prescripción de largo plazo o de mala fe, no es una exigencia legal el tener justo título, y, al plazo de posesión exigido por ley, paso de 40 a 30 años.
- En este código civil, se incluye el registro público en la sección de derechos reales **“con este elemento nació la controversia entre el tercero que adquiere del propietario registral y aquel que lo hace por prescripción”**.

Como podemos deducir de lo antes señalado, en el código civil de 1936, nace el conflicto entre el adquirente por prescripción adquisitiva, y el adquirente de buena fe del propietario inscrito en el registro, justamente por la creación legal del Registro Público.

En la actualidad según el artículo 950 del código civil peruano, los plazos han sufrido modificaciones sustanciales, se puede demandar por prescripción adquisitiva larga, sin justo título, debiendo acreditar la posesión continua, pacífica y publica por diez años; o demandar prescripción adquisitiva corta, siendo requisito indispensable contar con justo título y buena fe, debiendo acreditarse la posesión del bien por un periodo de cinco años; de igual forma en el derecho Frances existen dos tipos de prescripción adquisitiva una larga y otra abreviada, siendo el requisito para definir la prescripción adquisitiva a demandar, sin se cuenta con justo título y, buena fe, o no se tiene título, en ambos casos el poseedor debe comportarse como propietario, a su vez el derecho Frances ha tenido influencia del Derecho Romano. (Art. 950, **código civil**)

El tribunal Constitucional, emitió la sentencia 207/2020 Constitucional pleno jurisdiccional expediente 0018-2015-PI/TC Sentencia del Tribunal constitucional 5 de marzo de 2020 Tribunal caso 1101 Tercero de buena fe.

Esta sentencia, trata de esclarecer un poco el panorama y hace una serie de precisiones de cuando se debe considerar al tercero de buena fe, se precisa que este, no solo debe de tomar en cuenta lo inscrito en el Registro Público, sino, que debe de verificar los títulos archivados, verificar in situ el inmueble, para tener un amplio conocimiento del estado real del inmueble, en buena cuenta, señala que es muy importante lo inscrito en los Registros públicos, pero, también es importante verificar quien ostenta la posesión del bien, y, en que calidad ostenta dicha posesión. El tribunal hace hincapié en lo que dispone el propio artículo 2014 del código civil, “la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”. (TC, expediente 0018-2015-PI/TC)

- Análisis de nuestro tema en el derecho peruano:

Según lo que hemos estudiado, en el derecho Romano se señala que existe la usucapión obtenida de mala fe, la cual es condenada porque es apropiarse indebidamente del bien que es de otro dueño, lo cual constituye un delito de apropiación indebida, en la actualidad esto sigue vigente, hay inmuebles que tienen propietarios con título no inscrito en el registro público y son despojados por terceros que usan de mala fe la figura legal de prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, hecho que en derecho penal, constituye un delito de apropiación ilícita.

Sin embargo, la prescripción adquisitiva, en su gran mayoría sirve para regularizar la posesión de posesionarios que, sin contar con ningún título, u otros con justo título, vía prescripción adquisitiva, se convierten en propietarios de un bien que en registros públicos

tiene titular inscrito, quien ha abandonado el bien, por largos años, y, es castigado con el despojo de la titularidad de la cosa.

El experto en Derecho Civil Alberto Vásquez Ríos señala que “justo título es aquel acto jurídico constitutivo de derecho, que reúne todos los requisitos exigidos por ley, cuyo fin es transmitir la propiedad de un bien, pero viciado por carecer el transferente del derecho de disponer de dicho bien, y que, sin embargo, es la causa jurídica que ha producido la posesión del prescribiente”. Vásquez (2010,p:175)

Lo Señalado por el Dr. Vásquez Ríos, es lo que se ajusta a la realidad, porque en el caso del prescribiente con justo título, este obtiene la posesión mediante título que ostenta, el cual a la vez por carecer de alguna formalidad exigida por ley, es imposible que sea formalizado en escritura pública, en consecuencia, no puede ser inscrito en los registros públicos. Vásquez (2010,p:175)

Según nuestro ordenamiento jurídico, la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva de bien inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, denominada usucapión extraordinaria; y, si el usucapiente cuenta con justo título y buena fe, el plazo es de cinco años, denominada usucapión ordinaria; según lo señalado en el Segundo Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2229-2008 Lambayeque).

En el Segundo Pleno Casatorio Civil, que cuando un propietario abandona su propiedad, por otro lado, un posesionario se comporta como propietario del bien, triunfa quien ostenta la posesión. (2do pleno casatorio)

Por otro lado tenemos al adquiriente del mismo inmueble del titular inscrito en el registro público, amparado en la publicidad que brinda el registro público, en este caso, ya

existe más luz, porque el Tribunal Constitucional, ha señalado una serie de condiciones que deben cumplir un adquirente del mismo inmueble del titular inscrito en el registro, para que sea sujeto de buena fe, debe de estudiar los títulos archivados que originaron la inscripción del titular registral del cual va a adquirir el bien, conocer el inmueble in situ, para constatar quien tiene la posesión del bien inmueble, verificar en que calidad posee el bien, si es inquilino, ocupante precario, o propietario con título no inscrito, estas condiciones son muy importantes, porque son parte de nuestra realidad; si bien es cierto puede existir un propietario que no inscribió la titularidad de su inmueble en el registro público por diversas razones, por falta de medios económicos, por falta de cultura, por desconocimiento, esto no debe de ser justificación para que se le despoje de la cosa, que es de su propiedad; además, según las normas de nuestro país, la titularidad de un inmueble se obtiene cuando es firmado el contrato, documento en el que conste el traslado de dominio a tu favor, la inscripción en el registro público, es una formalización para que la titularidad goce de publicidad registral, en conclusión, no siempre el titular inscrito en el registro público es el real propietario de la cosa, y, la forma de verificarlo es inspeccionando in situ el inmueble materia de transferencia.

En la figura jurídica de prescripción adquisitiva, se le priva del derecho al propietario inscrito en el registro, reiteramos como un castigo por el abandono en el tiempo de la cosa, por no ejercer los derechos que le da la ley en su calidad de propietario, (derechos de uso y disfrute del bien), debiendo también cumplir con las obligaciones que le corresponden por ser propietario del inmueble; el propietario por años abandona su bien, por ello no merece la protección del ordenamiento jurídico, y, el castigo a un propietario negligente es la pérdida de la titularidad del bien inmueble; la cual es otorgada al que ostenta la posesión como dueño, **posesión pacífica**, en este caso debe de existir una ausencia total de denuncias penales por usurpación del bien, demandas civiles de desalojo, procesos de reivindicación

del bien, demandas de nulidad de acto jurídico, es decir una total ausencia de denuncias o procesos judiciales; **continua**, se debe poseer la cosa sin interrupciones, salvo las normales de una posesión que ejercería cualquier propietario de un inmueble, y, publica, los vecinos son conocedores de que la persona posee el bien, lo usa como dueño, y, cumple con los impuestos que corresponden al bien que posee.

El adquirente vía la figura legal de prescripción adquisitiva, consolida su titularidad en el momento en que se cumple el plazo de la anotación preventiva sobre la prescripción adquisitiva inscrita en el registro, y, adquiere la calidad de ERGA ONMES, cuando es inscrita la transferencia en forma definitiva a favor del poseedor en el registro.

- **Ejemplo que ilustra el tema tratado y cuando la prescripción ingresa al ámbito del derecho penal:**

Existen dos adquirentes del mismo inmueble, uno que es el propietario inscrito en el registro, pero, no tiene posesión del inmueble; el otro tiene posesión del inmueble, y cuenta con título, pero no ha inscrito su dominio en el registro público; el tercero de buena fe adquiere el dominio del propietario inscrito en el registro público e inscribe su dominio en el registro público.

En la actualidad para tener la calidad de TERCERO DE BUENA FE, no basta con confiar en la publicidad que brinda el registro público, no se puede decir tengo buena fe porque adquirí el inmueble de propietario inscrito en el registro público, no basta con verificar la copia literal del inmueble donde consta que el vendedor es el real propietario del inmueble, sino, hay que verificar in situ, inspeccionar el inmueble que se va a adquirir, para constatar quien tiene la posesión del mismo, conversar con el posesionario para ver en qué calidad ocupa el inmueble, de esta forma se despejarían todas las dudas respecto a la

situación real del bien que se está adquiriendo, y tener la certeza de que estas obteniendo la titularidad del bien inmueble del verdadero dueño de la cosa.

Sino se tuvieron estas precauciones, se puede perder el derecho de ser declarado tercero de buena fe, y, en consecuencia, perder el inmueble adquirido del propietario inscrito en el registro público.

En la actualidad en el derecho peruano, las leyes han ampliado las precauciones, según el derecho penal, se debe de verificar con quien se está contratando, investigar si el inmueble tiene procedencia lícita, si no se encuentra involucrado en un tema penal, por investigación de tráfico ilícito de drogas, lavado de activos, apropiación ilícita, peculado, etc. caso contrario se corre el riesgo de perder la titularidad del inmueble.

En los casos antes señalados, aunque pensemos que nuestro derecho esta protegido, no es así, en nuestro marco jurídico está contemplada la Extinción de la propiedad, o Extinción de dominio, demanda que sería postulada por el Estado, si se produce el hecho de que el inmueble adquirido está vinculado a una supuesta comisión del delito.

En la legislación peruana, específicamente el DECRETO SUPREMO, N° 007-2019-JUS, el cual prescribe “Que, mediante Decreto Legislativo N° 1373, Decreto Legislativo de Extinción de Dominio, se crea la figura jurídica de la extinción de **dominio**, con la finalidad de garantizar la licitud de los derechos reales que recaen sobre los bienes patrimoniales, evitando el ingreso al comercio en el territorio nacional o extrayendo de éste los bienes que provengan de actividades ilícitas o estén destinados a ellas”.( D.S. Nro. 007-2019-JUS)

### 3. Conclusiones

Como primera conclusión, el tema que se ha tratado no es un tema de poca trascendencia, no solo involucra al derecho civil, sino, también al derecho penal, porque, no basta adquirir un bien del propietario inscrito en el registro para ser CALIFICADO COMO TERCERO DE BUENA FE, hay que tomar una serie de precauciones, diligencias, caso contrario, puedes perder la titularidad del inmueble, frente a otro propietario que ocupaba el inmueble, o frente al estado por la procedencia ilícita del bien inmueble.

En la prescripción adquisitiva, al menos en nuestro país, donde la corrupción en un mal nacional enquistado en todos los estamentos del estado, y, en parte de la sociedad, también se deben de realizar precisiones, para determinar si dicha prescripción adquisitiva, puede ser calificada como de BUENA FE, si ha sido realizada por el verdadero ocupante del inmueble, o, es una prescripción adquisitiva, para despojar al ocupante del inmueble, quien no solo es ocupante, sino que es el real propietario, pero, su título no está inscrito en el registro público, y, finalmente es despojado de su titularidad y de la posesión de su propiedad.

Después de analizar a los diversos autores que han escrito sobre temas relacionados al ADQUIRIENTE DE BIEN INMUEBLE POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA, frente a TERCERO DE BUENA FE QUE ADQUIERE DE TITULAR INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO, LIMA 2021, la jurisprudencia, y el marco jurídico existente, podemos concluir que el derecho respecto a estas dos figuras jurídicas ha ido evolucionando, que se ha ido ajustando a la realidad, debido a los innumerables casos que se han presentado en nuestro país, reiteramos un caso emblemático que hizo público la existencia de este gran problema, fue el caso ORELLANA.

Las instituciones como son RENIEC, notarias, han ido tomando provisiones tratando de evitar suplantación de personas, poderes falsos, y así cautelar los derechos de personas indefensas que, por su precaria economía, o precarios conocimientos no formalizaron e inscribieron su derecho de propiedad en el registro público, continuando inscrito como titular del derecho un tercero, que si bien es cierto ostenta titularidad registral, en la realidad, no es el verdadero dueño de la cosa, como se señalaría en el derecho Romano.

La figura Jurídica por prescripción adquisitiva, brinda seguridad jurídica, en el momento en que es inscrito en el registro público el derecho del poseedor como adquiriente del inmueble adquiere calidad de cosa juzgada, su titularidad tiene efectos ERGA OMNES, es casi imposible que el adquiriente pierda su derecho o titularidad sobre el bien inmueble, salvo, como se indicaba en el derecho Romano, que se haya cometido un delito, un ilícito, volvemos al caso Orellana, se prescribió inmuebles que estaban inscritos a nombre de personas que en la realidad ya no eran dueños del inmueble, y, que estaban en posesión de sus verdaderos dueños, los cuales no tenían su derecho inscrito en el registro público, por motivos de precaria situación económica, falta de conocimientos, estas personas estaban en desventaja, el Legislativo, debe de cautelar los derechos de estos poseedores con justo título, que no gozan de publicidad registral.

El problema del adquiriente por prescripción adquisitiva y el adquiriente de buena fe de inmueble del titular inscrito en el registro público, es un tema que data de años, según lo prescrito en la jurisprudencia, peruana, la prescripción adquisitiva es oponible al derecho inscrito, es decir, es oponible al derecho del que adquiere del titular inscrito en el registro público, amparado en la buena fe registral, en consecuencia, la prescripción adquisitiva legalmente tiene mejor derecho de propiedad frente al tercero de buena fe que adquiere el mismo inmueble de titular registral.

#### 4. APORTES DE LA INVESTIGACIÓN

Después de haber estudiado, analizado a la doctrina internacional y nacional, así como a la legislación existente sobre nuestro objeto de investigación, el ADQUIRIENTE DE BIEN INMUEBLE POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, frente a TERCERO ADQUIREINTE DE BUENA FE DE TITULAR INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO, LIMA 2021, podemos realizar el siguiente aporte

La realidad peruana, ha demostrado que en ambos negocios jurídicos, existen muchos casos de MALA FE, pero, no la mala fe que está señalado en la ley sobre la prescripción adquisitiva, sino, mala fe, en el extremo de incurrir en delitos, ilícitos al usar cualquier de estas dos figuras legales, delitos que se encuentran tipificados en nuestro marco jurídico penal, personas inescrupulosas que usando ambas figuras legales, se han apropiado de inmuebles por un lado adquiriendo de titulares inscritos en el registro público, pero, que no se tenían en posesión la cosa; aprovechándose de un propietario, que poseía su inmueble, pero, no tenía título inscrito en los registros públicos, ya sea por no tener medios económicos, o carecer de conocimientos para darse cuenta del riesgo, peligro, inseguridad jurídica en la que se encontraba al no tener su titularidad inscrita en el registro público, al no gozar de publicidad registral, es decir, no era consciente de que podía perder su propiedad, por ello, en estos casos se debe de modificar la ley de prescripción adquisitiva, protegiendo a estos poseedores con justo título, se debe de crear el marco jurídico para declarar la nulidad inmediata de estas prescripciones adquisitivas dolosas, obtenidas por personas que viven al margen de la ley, en complicidad con autoridades corruptas, si bien es cierto la prescripción tiene plazos legales, y, es publicada en el diario oficial el Peruano, pero, que ciudadano común y corriente lee el diario el peruano, para ver los avisos de prescripción adquisitiva, por ello, aunque una prescripción adquisitiva este inscrita en el registro, si se prueba que el poseedor no es el usucapiente, y, que el verdadero poseedor del bien contaba con justo título,

se debe declarar la nulidad de la prescripción, reiteramos aunque ya este inscrita en el registro público, debiendo señalarse plazos cortos para evitar que el prescribiente transfiera el inmueble a otra persona, amparando en la buena fe registral, en la publicidad que brinda el registro público.

Y, por otro lado, en relación al TERCERO ADQUIRIENTE DE BUENA FE DE TITULAR INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO, LIMA 2021, en realidad el tribunal registral, en la revisión del artículo 2014 del Código Civil , ha precisado las circunstancias en que se puede considerar si el tercero, realmente goza de BUENA FE, porque la titularidad inscrita en el registro público respecto a un inmueble es importante, pero, también es importante, la posesión del inmueble, y, que calidad tiene el poseedor, si es inquilino, precario, o propietario sin derecho inscrito en el registro público; estas circunstancias son las existentes en nuestra realidad, no se puede actuar solo a nivel de registro, sobre todo cuando la realidad es de fácil verificación, porque es muy fácil apersonarse al inmueble, ingresar al mismo, y conversar con los ocupantes, si estos señalan ser los propietarios, verificar sus títulos, y un hecho muy importante, ver si cuentan con los autovaluos inscritos a su nombre, que coincidan con las fechas del contrato mediante el cual han adquirido el inmueble, y, los pagos sobre los impuestos a la propiedad y al uso de la misma. (predios y arbitrios).

## 5. Recomendaciones

- Jueces, notarios, abogados, o cualquier autoridad encargada de brindar seguridad jurídica, en el trámite de la figura legal de prescripción adquisitiva, debe verificar in situ que el prescribiente realmente ocupe el inmueble que está prescribiendo, para no perjudicar los derechos de los verdaderos poseedores del bien, los cuales como hemos señalado muchas veces ostentan justo título, es decir, son los propietarios del inmueble, solo que no cuentan con derecho inscrito en el registro; muy distinta es una prescripción que es demandada por el verdadero ocupante del bien inmueble, en este caso el propietario inscrito es castigado por abandonar el inmueble, no ejerciendo sus derechos, y obligaciones, respecto al inmueble, derechos que son ejercidos por años por el prescribiente, quien actúa como dueño.
- Los cuidados que deben de tomar las autoridades intervinientes en una prescripción adquisitiva, señalamos que en la actualidad muchas de ellas son tomadas por notarios, jueces, pero, a su iniciativa porque no están obligados, por la ley de prescripción adquisitiva; es que la autoridad directamente o a través de su representante se apersona al inmueble, ingrese al mismo, que tome fotos del interior del inmueble en dichas fotos deben de estar las personas que demandan la prescripción adquisitiva. Asimismo, debe de conversar con cualquiera de los colindantes del inmueble, para preguntar si conocen al prescribiente, hacerles firmar el acta, o, en su defecto tomar sus generales de ley, en conclusión, se debe de tener la certeza plena de que el inmueble materia de prescripción adquisitiva está ocupado realmente por el usucapiente, y, no se está despojando de su propiedad a una persona que está en una situación de desventaja, por motivos económicos o culturales.

- De igual manera al adquirir un bien inmueble de titular inscrito en el registro, **para gozar de buena fe**, se debe de verificar si el dueño inscrito en los registros es el verdadero dueño, y, si el inmueble es ocupado por tercero, si no lo es, este indicativo debe de ser motivo de tomar precauciones conversar con el ocupante, si señala ser propietario que no ha inscrito su titularidad en el registro público, pedirle los documentos que lo acreditan como tal, autovaluos, recibos de agua, luz, etc. Documentos que produzcan certeza que dice la verdad; por ejemplo, un indicador de que la titularidad tiene un origen ilícito, es cuando existen transferencias seguidas en plazos cortos inscritas en la partida registral del inmueble, regularmente, esto significa que se está tratando de convertir al tercer comprador del bien inmueble, en tercero de buena fe; la existencia de este solo hecho debe de motivarnos a investigar más sobre el inmueble que se va a adquirir.

## 6. Referencias Bibliográficas

Arribas Irazola, G., & Lau, E. (2011). *Acerca de la prescripción adquisitiva: ¿saliendo de la "caverna"?*

Termera Barrios, Francisco & Mantilla Espinosa, Fabricio (2006). *El concepto de derechos reales. Revista de Derecho privado, (36)*

*Usucapión: Adquisición de la propiedad por uso continuado.* (2017, octubre 3). Garanley Abogados. <https://garanley.com/civil/usucapion/>

Wikipedia contributors. (s/f). *Usucapión*. Wikipedia, The Free Encyclopedia.

<https://es.wikipedia.org/w/index.php?title=Usucapi%C3%B3n&oldid=133519637>

Zumaeta Muñoz P. (2018). *Temas de Derecho Procesal civil*. Lima: Editorial Jurista Editores E.I.R.L.

Quispe Menéndes, M., & Torres Nalvarte, J. A. (2019). *Mejor derecho de propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio o Buena Fe Pública Registral del último adquirente.*

Angulo Castro, T. L. (2016). *La prescripción adquisitiva de propiedad frente al último adquirente.*

Pérez, M., & Josefina, E. (2018). *La adquisición de la propiedad mediante la posesión.*

Baracaldo Gómez, Á. M. (2021). *La constitucionalización de la usucapion en la práctica del derecho-Análisis jurisprudencial* (Doctoral dissertation, Universidad del Rosario).