

**UNIVERSIDAD NACIONAL
JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN**



ESCUELA DE POSGRADO

TESIS

**DERECHO PREFERENTE DEL TITULAR DE LA USUCAPIÓN FRENTE AL
DERECHO DEL TERCERO ADQUIRIENTE DE BUENA FE REGISTRAL**

PRESENTADO POR:

JORGE FRANCISCO MANTILLA CARBAJAL

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN DERECHO, CON
MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

ASESOR:

DR. SILVIO MIGUEL RIVERA JIMÉNEZ

HUACHO - 2019

**DERECHO PREFERENTE DEL TITULAR DE LA USUCAPIÓN
FRENTE AL DERECHO DEL TERCERO ADQUIRIENTE DE BUENA
FE REGISTRAL**

JORGE FRANCISCO MANTILLA CARBAJAL

TESIS DE MAESTRÍA

ASESOR: DR. SILVIO MIGUEL RIVERA JIMÉNEZ

**UNIVERSIDAD NACIONAL
JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN
ESCUELA DE POSGRADO
MAESTRO EN DERECHO, CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL
HUACHO
2019**



DEDICATORIA

A Dios por bendecir mi caminar y permitir lograr mis objetivos.

A mis padres Felipe y Bertha, que desde el cielo son mis grandes guías.

A mi esposa Lucy, por su cariño y apoyo incondicional.

A mis hijos Jonathan, Verónica y Sofía, por ser el estímulo para seguir creciendo profesionalmente.

Jorge Francisco Mantilla Carbajal.

AGRADECIMIENTO

A mi familia por ser el apoyo constante en mi formación profesional.

A mi Asesor de Tesis Dr. Silvio Rivera Jimenez, por hacer posible la realización de este estudio.

A mis maestros, por impartir sus conocimientos y permitir lograr nuestras metas trazadas.



ÍNDICE

DEDICATORIA.....	iii
AGRADECIMIENTO	iv
RESUMEN	ix
ABSTRACT	xi

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la realidad problemática	1
1.2 Formulación del problema	4
1.2.1 Problema general	4
1.2.2 Problemas específicos	4
1.3 Objetivos de la investigación	5
1.3.1 Objetivo general	5
1.3.2 Objetivos específicos	5
1.4 Justificación de la investigación	5
1.5 Delimitaciones del estudio	6
1.6 Viabilidad del estudio	6

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la investigación	7
2.1.1 Investigaciones internacionales	7
2.1.2 Investigaciones nacionales.....	9
2.2 Bases teóricas	11
2.3 Definición de términos básicos	17
2.4 Hipótesis de investigación	21
2.4.1 Hipótesis general	21
2.4.2 Hipótesis específicas	21
2.5 Operacionalización de las variables	22

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1	Diseño metodológico	23
3.2	Población y muestra	24
3.2.1	Población.....	24
3.2.2	Muestra.....	24
3.3	Técnicas de recolección de datos	24
3.4	Técnicas para el procesamiento de la información	24

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1	Análisis de resultados.....	26
4.2	Contrastación de hipótesis	35

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN

5.1	Discusión de resultados	38
-----	-------------------------------	----

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1	Conclusiones.....	40
6.2	Recomendaciones	41

REFERENCIAS

7.1	Fuentes bibliográficas	
7.2	Fuentes hemerográficas	
7.3	Fuentes electrónicas	

ANEXOS

Matriz de consistencia.	46
Cuestionario de preguntas	48

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N° 1: Cree que la usucapión es un medio de prueba sólido para adquirir la propiedad	26
Tabla N° 2: Considera que la buena fe registral del adquirente de la propiedad prevalece frente a la usucapión.	27
Tabla N° 3: Los actos constitutivos materiales de la posesión deberían prevalecer frente a las formalidades o solemnidades contractuales para adquirir la propiedad.	29
Tabla N° 4: El ejercicio material de la posesión permanente es un derecho inherente de la propiedad.	30
Tabla N° 5: Considera como medio de prueba científica al principio de buena fé.	31
Tabla N° 6: Cree que el artículo 2014° del Código Civil soluciona el conflicto de una justicia material frente a una justicia formal.	32
Tabla N° 7: Considera que debe prevalecer el tecnicismo probatorio de la buena fe frente a la situación de hecho material de la posesión.	33
Tabla N° 8: Considera que la usucapión debe estar subordinada a documentos formales o títulos solemnes.	34

INDICE DE FIGURAS.

Figura N° 1 Cree que la Usucapion es un medio de prueba sólido para adquirir la propiedad.	26
Figura N° 2 Considera que la buena fe registral del adquiriente de la propiedad prevalece frente a la usucapición.	27
Figura N° 3 Los actos constitutivos materiales de la posesión deberían prevalecer frente a las formalidades o solemnidades contractuales para adquirir la propiedad.	29
Figura N° 4 El ejercicio material de la posesión permanente es un derecho inherente de la propiedad.	30
Figura N° 5 Considera como medio de prueba científica al principio de buena fé.	31
Figura N° 6 Cree que el artículo 2014° del Código Civil soluciona el conflicto de una justicia material frente a una justicia formal.	32
Figura N° 7 Considera que debe prevalecer el tecnicismo probatorio de la buena fe frente a la situación de hecho material de la posesión.	33
Figura N° 8 Considera que la usucapición debe estar subordinada a documentos formales o títulos solemnes.	34

RESUMEN

Objetivo: El alcance de la investigación fue: “Determinar la unidad de solución justa entre el derecho preferente del titular de la usucapión frente al derecho del tercero adquirente de buena fe registral.

Método: diseño metodológico no experimental de corte transversal, de tipo básico, de nivel descriptivo correlacional y de enfoque cuantitativo. La población lo constituyó profesionales Abogados especializados en Derecho Civil, en las materias de los Derechos Reales, Registral y Notarial, de la provincia de Huaura y la muestra estuvo representada por veinte (20) elementos.

Resultados: Se operacionalizó las variables en su enfoque conceptual y operacional, se precisó indicadores y validado ocho (08) preguntas, donde se corroboró que la usucapión es un medio de prueba sólido para adquirir la propiedad; y que, los actos constitutivos materiales de la posesión deberían prevalecer frente a las formalidades o solemnidades contractuales para adquirir la propiedad, y que el ejercicio material de la posesión permanente es un derecho inherente de la propiedad debiendo prevalecer sobre el tecnicismo probatorio de la buena fe registral.

Conclusiones: frente a la discordia de nuestras variables de investigación “derecho preferente del titular de la usucapión” frente al “tercero adquirente de buena fe registral”, debe prevalecer el primero, por el principio de primacía de la realidad, de sus antecedentes históricos, su evolución epistemológica y naturaleza jurídica de la posesión, que fue anterior a la génesis de los Sistemas Registrales. Y porque, se debe dar preferencia a la realidad fáctica posesoria, que a la que surge, de las formalidades de los documentos.

Palabras clave: Derecho reales, Usucapión y buena fe registral.



ABSTRACT

Objective: The scope of the investigation was: "Determine the unit of fair solution between the preferential right of the holder of the usucapion against the right of the third party acquiring in good faith registration. **Method:** non-experimental cross-sectional methodological design, basic type, descriptive correlational level and quantitative approach. The population was constituted by professionals specialized in Civil Law, in the areas of Real, Registered and Notarial Rights, of the province of Huaura and the sample was represented by twenty (20) elements. **Results:** The variables were operationalized in their conceptual and operational approach, indicators were specified and eight (08) questions validated, where it was corroborated that the usucapion is a solid means of proof to acquire the property; and that, the material constitutive acts of possession should prevail over formalities or contractual solemnities to acquire property, and that the material exercise of permanent possession is an inherent right of property and must prevail over the probative technicality of good faith front. **Conclusions:** in the face of the discord of our research variables "preferential right of the holder of the usucapion" against the "third party acquiring in good faith", the former should prevail, by the principle of primacy of reality, of its historical antecedents, its epistemological evolution and legal nature of possession, which was prior to the genesis of the Registry Systems. And because, preference must be given to the factual reality of possession, that to which it arises, of the formalities of the documents.

Keywords: Real law, Usucapión and good faith registration.

INTRODUCCIÓN

La investigación buscó: conocer la prevalencia entre el derecho del titular de la usucapión frente al tercero adquirente de buena fe registral, los resultados del estudio apuntaron que, frente a una controversia judicial entre las dos variables enunciadas, debe prevalecer el primero, por antonomasia y primacía de la realidad, por ser la posesión una institución jurídica material y permanente del bien inmueble, constituyendo un medio de prueba objetivo y de anterior data a los sistemas registrales que surge de las formalidades de los documentos,

La redacción del Código Civil no le da preferencia a ninguna de las variables de investigación “derecho preferente de usucapión” y “derecho de tercero adquirente de buena fe registral”, queda pues, en los criterios del juez valorarlas para resolver la situación de conflicto, y la ponderación de la buena fe, debe debatirse y determinarse en el proceso (Casación 1174-2007, de fecha 05 de junio de 2008) para contar con una suficiente base de justicia.

Habiéndonos planteado como problema ¿Cuál, sería la unidad de solución justa entre el derecho preferente del titular de la usucapión frente al derecho del tercero adquirente de buena fe registral?, como justificación práctica, tenemos que los objetivos por alcanzar nos permitió incidir en una solución justa a los problemas del derecho preferente del titular de la usucapión frente al derecho del tercero adquirente de buena fe registral. Se planteó razonamientos lógicos e inferencias proposicionales tendientes a lograr cambios a los problemas planteados y la justificación teórica de la investigación buscó construir rigurosamente un marco teórico conceptual, sus antecedentes, orígenes y la naturaleza jurídica relevante de nuestras variables de estudio “derecho preferente del titular de la

usucapión” y “derecho del tercero adquirente de buena fe”, a fin de buscar explicaciones y alcanzar soluciones justas al problema.

En el Capítulo II, el marco teórico con rigurosidad jurídica, el Diseño metodológico del Capítulo III, para comprobar las hipótesis nos permitió medir los resultados, contrastarlas y discutir las arribando a conclusiones y recomendaciones, referencias y anexos.



CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la realidad problemática

Analizar la pugna que reviste nuestro problema de investigación consistente en el “derecho preferente del titular de la usucapión frente al derecho del tercero adquirente de buena fe registral”, lo idóneo sería buscar una solución intermedia a la confrontación de una justicia material contra una justicia formal.

Si partimos del principio de primacía de la realidad frente a la discordia de la posesión sobre el registro, diremos que la realidad fáctica de los hechos y lo que surge de las formalidades de los documentos, se debe dar preferencia a lo primero, por ser éste, el ejercicio material y permanente de un derecho inherente a la propiedad.

Pese a los antecedentes latinos de la usucapión, creemos que para nuestra realidad sigue siendo una institución fundamental como lo fue para el derecho romano; el avance tecnológico fruto de la investigación científica, viene sistematizando el Derecho de nuestros tiempos, como lo es la tecnología registral, con medios más expeditivos de transferencia de la propiedad, brindando protección y seguridad jurídica, así como, confianza en las transacciones; sin embargo, creemos que ello

no significa un garrotazo a la antigua concepción de la prescripción adquisitiva de dominio, por ser ésta un forma originaria de adquirir la propiedad, por lo que se considera que la usucapión por antonomasia es más característico que el registro y su tracto sucesivo.

El mérito de la Ley N° 30313 del cinco de marzo del dos mil quince, modifica el artículo 2014° del Código Civil quedando redactado el principio de buena fe pública registral del siguiente modo: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

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

El presente texto normativo al parecer no protegería el derecho del tercero adquirente de buena fe, ya que este principio así redactado favorecería a un tercero que adquiere en virtud de un negocio jurídico oneroso y al cual se le salvaguarda frente a la nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución que sufra el acto previo. Es decir, se trataría de un dispositivo de seguridad jurídica aplicable solo a las adquisiciones contractuales, supuesto no aplicable a la usucapión, por tratarse simplemente de hechos exclusivamente constitutivos, dejándose entrever que al tercero que se ampara en la fe pública se le protege contra ineficacias contractuales en el título del transmitente, precisándose al respecto que en la prescripción adquisitiva no hay transferencia de propiedad, ni anomalías pactadas u

contractuales, por lo que se deduce que la norma no regularía el conflicto entre usucapiones y el tercero inscrito.

En este extremo la falta de precisión y coherencia en la redacción de la primera parte del artículo 2014° dejaría texturas jurídicas abiertas a interpretaciones ambiguas, máxime si el tecnicismo jurídico argumentativo del Derecho no es una ciencia formal exacta, y lo reformado debería en todo caso haber obligado que **“el tercero adquirente no se debe ver afectado por situaciones fácticas que ocurran en la esfera extra registral”** que podrían dar lugar a que opere la prescripción adquisitiva.

En lo que respecta a la presunción de la “buena fe” del tercero adquirente, el testista considera que es un medio probatorio técnico más no una prueba científica, ya que este principio subjetivo se encuentra en el razonamiento abstracto del tercero y por más que el operador busque medir su grado de certeza, siempre adolecerá de rigurosidad y exactitud probatoria, de ahí que no se debe confiar únicamente en la información registral, debería existir la posibilidad razonable y mínima de interesarse por la situación posesoria del bien, de hacerse ello se percatarían si la posesión viene siendo ejercida por otro en el inmueble. En una situación de conflicto, el juez en el debate debería ponderar esta última situación a fin de que su criterio se encuadre en determinar si hubo o no buena fe, conforme la Casación 1174-2007, de fecha 05 de junio de 2008, que concluyó que el estado de buena o mala fe de determinada persona es algo que debe debatirse y determinarse en el proceso. La solución a darse en estos litigios debe contar con una suficiente base de justicia, dejando de lado salidas facilistas en aras de la simple seguridad jurídica.

El artículo 950° del C. C. es bastante elocuente, ya que el título de prescripción adquisitiva es prueba plena de la propiedad, en consecuencia la partida donde se inscribe tiene preferencia sin importar si esa hoja registral es menos antigua. Concluimos diciendo que los hechos jurídicos reconocidos por ley tales como la usucapión no pueden estar subordinados a documentos formales o títulos solemnes; de serlo, entonces tendríamos un sistema jurídico que regularía solo formalismos y no la realidad material de los hechos. Para lo cual, en el desarrollo de la investigación exploraremos fáctica y teóricamente nuestras variables de estudio “derecho preferente del titular de la usucapión” y “derecho del tercero adquirente de buena fe” y así poderlos describir con originalidad, rigurosidad y veracidad, del tratamiento actual que le vienen dando los operadores judiciales encargados de su manipulación, específicamente en los Juzgados Civiles de Huacho del Distrito Judicial de Huaura, para medir a través de indicadores el efecto de su resultado controversial, si se cumple con los fines y de ser el caso, plantear supuestos debidamente confrontados de solución tentativa a los problemas habidos.

1.2 Formulación del problema.

1.2.1 Problema general

¿Cuál, sería la unidad de solución justa entre el derecho preferente del titular de la usucapión frente al derecho del tercero adquirente de buena fe registral?

1.2.2 Problemas específicos

¿En qué medida, la sistematización tecnológica registral del tercero adquirente de buena fe prevalecería frente a la transferencia de propiedad por usucapión?

¿Cómo, los Juzgados Civiles de Huacho vienen tratando las controversias entre el derecho preferente del titular de la usucapión frente al derecho del tercero adquirente de buena fe?

1.3 Objetivos de la investigación.

1.3.1 Objetivo general

- Determinar la unidad de solución justa entre el derecho preferente del titular de la usucapación frente al derecho del tercero adquirente de buena fe registral.

1.3.2 Objetivos específicos

- Analizar si la sistematización tecnológica registral del tercero adquirente de buena fe prevalecería frente a la transferencia de propiedad por usucapación.
- Evaluar el tratamiento que se viene dando a las controversias del derecho preferente del titular de la usucapación frente al derecho del tercero adquirente de buena fe, en los Juzgados Civiles de Huacho.

1.4 Justificación de la investigación.

Justificación práctica

Los objetivos por alcanzar nos permitirán incidir en una solución justa a los problemas del derecho preferente del titular de la usucapación frente al derecho del tercero adquirente de buena fe registral.

Frente a los resultados obtenidos plantearemos razonamientos lógicos e inferencias proposicionales tendientes a lograr cambios a los problemas planteados.

Justificación teórica

La investigación busca construir rigurosamente un marco teórico conceptual, sus antecedentes, orígenes y la naturaleza jurídica relevante de nuestras variables de estudio “derecho preferente del titular de la usucapación” y “derecho del tercero adquirente de buena fe”, a fin de buscar explicaciones y alcanzar soluciones justas al problema.

1.5 Delimitaciones del estudio.

DELIMITACIÓN ESPACIAL

La investigación es de arraigo nacional, pero geográficamente el estudio se centra en el Juzgado Civil de Huacho.

DELIMITACIÓN SOCIAL

El grupo social objeto de estudio lo constituyen, jueces y personal administrativo del Juzgado Civil, demandantes, demandados y abogados especializados entre otros.

DELIMITACIÓN TEMPORAL

Comprenderá el análisis, valoración e interpretación de los expedientes relacionados al rotulado de nuestro tema de investigación, de corte transversal correspondiente al año 2017.

DELIMITACIÓN CONCEPTUAL

De nuestras variables de investigación del cual precisaremos su dimensión conceptual, sus indicadores e índices que nos interesa para nuestra investigación.

1.6 Viabilidad del estudio

Es viable la presente investigación por cuanto se realizará con recursos propios para su financiamiento.

Para la obtención de información en la elaboración del proyecto e informe final de la tesis, se estima contar con la colaboración de los Juzgados Civiles de Huacho. Y datos estadísticos de la Oficina de Informática de la Corte Superior del Distrito Judicial de Huaura.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la investigación

2.1.1 Investigaciones internacionales

(D'ors, 1968) Como antecedente de la usucapión nos refiere:

En principio, la usucapión solo subsanaba la falta de propiedad del transmitente, lo cual manifiesta la necesidad de un justo título y buena fe.

Por eso, no podían ser adquiridas por usucapión las cosas hurtadas o tomadas con violencia, ni los fundos ubicados en las provincias, por cuanto estos no se regían por el “ius civile”. Posteriormente, se admitió que en las provincias el poseedor no perturbado durante diez años (o veinte si el propietario vivía en otra ciudad) quedara protegido frente a la reclamación del propietario mediante una especie de reclamación procesal que recibió el nombre de “prescripción de largo tiempo” (*longi temporis praescriptio*).

Esta defensa estaba dirigida principalmente para los poseedores de inmuebles, pero se aplicaba también a inmuebles poseídos por extranjeros, o incluso por romanos cuando la usucapión quedaba excluida por tratarse de una cosa hurtada. Aquí ya están claramente delineadas las dos modalidades de esta figura: la primera, propia del Derecho romano antiguo y clásico, que exigía, además de la posesión, el justo título y la buena fe del poseedor; la segunda, propia del Derecho romano postclásico, ya no exigía esos requisitos. La primera recibió con el tiempo el nombre de “usucapión

ordinaria o corta, mientras la segunda fue denominada “usucapión extraordinaria o larga”.

(Mesinas, 2014) en la Editorial del Diálogo con la Jurisprudencia sobre las Inconsistencias sobre la prescripción adquisitiva: registrales y judiciales nos dice: Como figura jurídica, la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes inmuebles tiene una aplicación práctica constante; no sólo en materia de inmuebles urbanos sino particularmente en el área rural. Se trata de una muy utilizada forma de adquirir la propiedad, sea con la ocupación de predios abandonados por sus titulares o, de repente, como producto de invasiones ilegales, tan comunes en nuestro país. Y como no han sido poco los problemas al aplicarse la normativa sobre la prescripción adquisitiva, por tratarse además de una situación socialmente muy conflictiva, en los últimos tiempos la jurisprudencia se ha pronunciado con insistencia sobre la figura, tratándola a nivel supremo e incluso en plenos jurisdiccionales superiores (p. 9)

(Josserand, Derecho Civil Tomo I, 1950), nos dice que:

La verdadera función del usucapión no es facilitarle las cosas al usurpador, como a veces algunos ingenuos pretenden creer, sino servir de prueba definitiva de la propiedad a efectos que cualquier adquirente, incluso a título derivado, pueda ampararse en la posesión a título de su dueño por el término de ley, de tal manera que la usucapión sirve para subsanar la eventual irregularidad o nulidad de los títulos.

La importancia de la usucapión como esencia misma de la propiedad (en tanto es la prueba por excelencia del derecho de propiedad) es destacada, por ejemplo, en la jurisprudencia francesa en el ámbito de la acción reivindicatoria, ya que el demandante solamente vence al demandado poseedor, cuando aquel pruebe con su título un derecho más antiguo que la posesión de su contradictor.

(Diez-Picazo, 1995) “el tiempo es un poder al cual ningún ser humano puede sustraerse; lo que ha existido largo tiempo, nos aparece solo eso como algo firme e incommovible y es un mal defraudar las expectativas que crea”.

2.1.2 Investigaciones nacionales

(Angulo Castro, 2016), en su tesis Prescripción adquisitiva frente al último adquirente, adopta una posición de que la usucapión es más poderosa que el registro y su tracto sucesivo.

Coincide con lo opinado por el tesista, en el sentido de que no basta verificar la validez del título en los registros cuando se adquiere un bien inmueble, el adquirente debe darse tiempo y constituirse al predio para verificar si el transferente de la propiedad se encuentra poseyendo el bien.

De igual forma advierte que no es suficiente exigir el requisito de publicidad registral, debe exigirse un mínimo de diligencia de verificación de la situación material del bien inmueble. Llegando a la conclusión que el concepto de información registral es limitado, por lo que debería exigirse la verificación de las condiciones materiales de los bienes, en todo caso nos afirma que debe prevalecer

el derecho de quien, tiene la posesión continua, pacífica y publica, cumpliendo con la Usucapión.

(Hernández Gil, 1980) En cuanto a la posesión pública escribe:

La posesión como hecho propio de la realidad física, como situación fáctica, solamente existe en cuanto el hecho se manifiesta socialmente. En tal sentido, una posesión clandestina no llega a ser tal, pues el adjetivo resulta ser contradictorio con el sustantivo al que pretende calificar. Quien pretende el reconocimiento del orden jurídico como propietario, no puede esconderse u ocultarse, no puede tener conductas equivocadas o fundarse en meras tolerancias del verdadero poseedor, pues la clandestinidad es mirada con repulsa, en cuanto sustrae a algo del curso natural de las interacciones humanas, a través de la negación de un valor social fundamental como la comunicación.

(Prescripción adquisitiva de dominio en bienes inmuebles, 2002) "Sí la posesión pacífica fuese aquella que no lesiona la situación jurídica de otra persona, entonces la usucapión no tendría objeto, pues la aplicación de esta figura como modo de adquisición de la propiedad presupone que exista contradicción entre el poseedor "ad usucapión y el titular del derecho subjetivo. Por la misma razón, la posesión pacífica no significa que ésta sea incontrovertida, ya que este requisito no es requerido por la norma.

(Gonzales, 2014) El título de prescripción adquisitiva es prueba plena de la propiedad y, en consecuencia, la partida en donde se inscribe tiene preferencia sin importar si es la hoja registral menos antigua. Este fundamento debe rechazarse por

cuanto la existencia de títulos distintos, cualesquiera que fuesen su origen, impide que el registro emita una decisión cuando exista oposición al procedimiento administrativo de duplicidad; sin interesar que clase de título sea, pues se entiende que la calificación está sujeta a severos límites de prueba, motivación y contradictorio que impiden contar con una decisión sobre el mérito.

(Tribunal CRegistral, 2008), análisis Sexto, la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad por el ejercicio de la posesión durante un plazo y con los requisitos determinados por la ley:

El fundamento doctrinario de la institución de la usucapión es variado, predominando la tesis objetiva, según la cual la apariencia de titularidad es un derecho derivado de su posición efectiva y de otras conductas que normalmente realiza un propietario, cuando es prolongada en el tiempo, provoca confianza en todos los miembros de la sociedad, quienes pueden entablar múltiples relaciones jurídicas con el propietario aparente confiado en esa situación en razón de su antigüedad, relaciones que merecen seguridad, a fin de no ser luego perturbadas por quien alegue un derecho por ellas desconocidos. Consecuentemente, esa situación de hecho necesita convertirse en un derecho, a fin de reconocer como propietario a quien venía comportándose como tal, aunque ello signifique el derecho del quién era el verdadero titular. Nótese que el protagonismo de la usucapión lo tiene el poseedor y no la conducta omisiva del verdadero propietario; por ello, poco o nada importa si este hizo abandono efectivo de la cosa, o fue negligente al permitir que un bien de su propiedad sea poseído y usado por un tercero durante el plazo necesario para prescribir. Dicho de otro modo, es intrascendente la motivación

subjetiva que el anterior *dominus* tuvo para permitir que un tercero posea como propietario durante el plazo necesario para adquirir la propiedad.

2.2 Bases teóricas

(Gonzales Barrón, Derechos reales, 2005) La jurisprudencia confunde la “pacifidad” con la “incontrovertibilidad” de la posesión, de tal suerte que si una posesión se discute judicialmente entonces ya no es pacífica.

En efecto es muy común pensar que la interposición de una reivindicación hace cesar el carácter pacífico de la posesión; sin embargo, este criterio debe rechazarse pues la discusión sobre la propiedad no altera el orden pacífico de la posesión; en realidad, la reivindicación o cualquier otra acción de tutela de la propiedad, lo que logran es interrumpir la usucapión, pero no eliminan la posesión. Por tanto, las interpretaciones extensivas, o meramente gramaticales del vocablo “pacífico”, deben ser descartadas.

(Diez Picazo, 2016) “La posesión no es un hecho en el que basta la prueba del título (o del acto causal, pues en realidad se trata de un hecho permanente cuyo acto genético por si mismo no prueba la existencia actual de la posesión. Ante tal circunstancias, el legislador se ha visto obligado a establecer presunciones facilitadoras del estado posesorio. En verdad, aunque la posesión puede sufrir modificaciones con el transcurso del tiempo, la ley con su afán facilitador, presume la continuidad de la posesión”.

(Schulz, 2000) Refiere:

Que desde el Derecho romano ya se decía que la posesión se adquiere con el “corpus” y el “animus”, pero puede conservarse solo con el “animus”. Por tanto en

la fase sucesiva a aquella de la adquisición de la posesión, ésta se conserva mediante la sola posibilidad de tomas injerencia sobre el bien. Esta enseñanza es plenamente válida en la hora actual, aun cuando sea necesario aclarar que la innecesariedad del “corpus” significa que el poseedor no necesita una injerencia actual sobre el bien, pues basta una injerencia potencial, a la cual se le añade la abstención de los terceros.

(Sacco, Rodolfo y Caterina, Raffaele , 2014), parafraseando a estos autores cuando se refieren a la posesión como base de la usucapión, diremos:

Que la prueba por excelencia para acreditar el derecho de propiedad es la usucapión; sus antecedentes se remontan a lo que afirmaba Savigny dos siglos antes “la propiedad es una posesión vestida por el tiempo”, dejando deducir que el reconocimiento jurídico de un derecho pleno de atribución sobre las cosas (propiedad) se sustenta en el poder fáctico de preeminencia sobre ellas (posesión), al cual se le adosa un plazo ideal, pues no existe mejor título que del tiempo. Siguiendo esta línea de ideas, la doctrina moderna señala que la propiedad se define como el derecho a gozar del bien, entonces la finalidad de la propiedad es la posesión, y en una visión teleológica del fenómeno jurídico, el fin (la posesión) es más importante que el instrumento (propiedad) es su “prius” lógico.

(Avendaño Valdéz) “la doctrina clásica concibió la prescripción como un modo de adquirir la propiedad, es decir de convertir al poseedor ilegítimo en propietario. Actualmente se considera un medio de prueba de la propiedad. Su verdadera

naturaleza jurídica es esta última porque así se la utiliza en prácticamente todos los casos”.

(Sacco, Rodolfo y Caterina, Raffaele, 2000) “En esta línea de ideas, la doctrina más moderna señala que si la propiedad se define como el derecho a gozar de un bien, entonces se colige que la finalidad de la propiedad es obtener la posesión; y en una visión teleológica de los fenómenos jurídicos, el fin (la posesión) siempre es más importante que el instrumento (la propiedad), pues aquel es el *prius* (lo primero) lógico”

(Jerez Delgado, 2005) Vamos a poner un ejemplo que reafirma nuestro criterio de fe pública registral:

El artículo 2014 del Código Civil, que contiene el principio de fe pública registral, protege a los terceros de buena fe que adquieren confiados en el registro, aun cuando el título del transmitente sea declarado nulo. Pues bien, en estos casos, el tercero obtiene tutela aunque no haya consultado la información registral, por lo que se relativiza que estemos en presencia de la doctrina de la apariencia. En efecto, ¿cómo podría haber confianza en una apariencia si el tercero nada consulto? Sin embargo, este argumento no es decisivo, pues la confianza de la apariencia puede encontrarse tipificada de acuerdo con los usos del tráfico, sin necesidad de probar que la adquisición tuvo como base esa apariencia. La lógica de esta solución se encuentra en el hecho, estadísticamente comprobable, de que La mayoría de los terceros que inscriben su derecho tiene como causa, precisamente, porque consultaron el

registro, pues en caso contrario, no tendría interés el haber logrado la inscripción.

(Gonzales Barrón, Derecho Registral y Notarial, 2012) Refiere:

Normalmente se sostiene que tal situación conlleva que el tercero mantenga su adquisición por virtud del principio de fe pública registral (artículo 2014 CC). Esta es una hipótesis típica de interpretación que infringe la Constitución, pues desnaturaliza la garantía de indemnidad que forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad. La razón de ello es muy simple, no basta la buena fe del sujeto (tercero) a quien se quiere proteger; pues además se necesita la culpa de quien se quiere despojar (propietario), esto es, que la apariencia sobre la cual confía el tercero, haya sido creada o le sea imputable al titular del derecho.

Según (Falzea, 1985)

La publicidad registral no necesita conducta imputable del titular primigenio, pues se trata de un grado máximo de objetivación de la tutela; pero en los fenómenos de apariencia, si es necesario una dosis subjetiva. Esta es la conclusión de la tesis dogmática, pero olvida la salida moral. En efecto, la única salida racional de admitir que un titular sea despojado de su prerrogativa es cuando ha contribuido con el error del tercero, esto es, que la situación de hecho notoria sea imputable al titular del interés preconstituido.

La diferencia alienta la tesis, claramente errónea, de que el registro es una “verdad oficial”, objetiva, en la que no entra en juego las cuestiones subjetivas. De esta forma se olvida que el registro no es una verdad por si

misma, no es un fin; sino, solo un medio para reflejar la verdad. Lo contrario significa un sobredimensionamiento del formalismo y de la prescripción estatista del derecho.

(Alvarez Caperochipi, 1984)

De conformidad con el art. 950, 2 C.C. la propiedad de bienes inmuebles se adquiere por usucapión ordinaria cuando a la posesión continua, pacífica, pública y en concepto de propietario por el plazo de cinco años, se le suma el justo título y la buena fe. En el caso de los bienes muebles los requisitos son los mismos, pero el plazo de posesión es de dos años la usucapión ordinaria acorta el plazo de posesión exigido para la producción del efecto adquisitivo, pues se supone que el justo título y la buena fe presente en este caso, rodean al poseedor de una mayor apariencia de legitimidad. Aquí nos corresponde estudiar el justo título y la buena fe, como requisitos de carácter concurrente y específicos para consumir la usucapión.

(Bernaldo, 1963)

Nuestro Código, a diferencia de otros, no define lo qué es el justo título, por tanto, será necesario recurrir a la doctrina. Así pues, el justo título implica que el poseedor ha tomado control sobre el bien en base a una “causa de adquisición”, es decir, a un acto jurídico válido y verdadero, con virtualidad transmisiva de dominio. Trataremos de aclarar la figura: si con la usucapión ordinaria se pretende subsanar la irregularidad de un transmitente que no es propietario del bien, entonces el “justo título” será aquel que, estructuralmente, corresponde a un acto jurídico válido con finalidad

transmisiva (como el caso de compraventa, permuta, donación, aporte en sociedad, legado, etc.).

(Herrera Cavero, 1978), nos dice que:

Merece atención preferente, el Sistema Registral Peruano. Ya que hemos visto que a partir de la dación de la ley de 1888 que crea el Registro en el Perú, y particularmente el Registro de Propiedad de Inmueble, sus principios fundamentales prevalecen aún hasta la fecha en la nueva legislación. El sistema peruano es defectuoso; en sus lineamientos generales, ha seguido el sistema francés meramente transcrito del derecho; la efectividad de la publicidad es su aspecto positivo que va en beneficio de terceros, la inscripción no bonifica ni sana el título, además es facultativa de conformidad con el espíritu de nuestra legislación.

2.3 Definición de términos básicos

Derecho registral, conjunto de principios y normas que regula la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través de un recurso de técnica jurídica consistente en la publicidad, organizada por una institución jurídica pública, que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de derechos privado (tales como el nacimiento, preferencia y oponibilidad de dichas situaciones jurídicas), y cuya finalidad es dotar de seguridad y justicia al tráfico de intereses económicos.

Publicidad registral, sistema de divulgación encaminada a ser cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad jurídica del tráfico. Esta publicidad “legal” es un servicio del Estado, una función

pública ejercida en interés de los particulares. El fenómeno publicitario se lleva a cabo a través de la Oficina de Registro, entendido como entidad pública en donde se reciben los datos (o derechos) de interés general, y a donde igualmente se puede acudir para conocer la existencia y alcance de dichos datos (Hernández, F. 1970, p.2).

Carácter público de los Registros, es decir como acceso y consulta para el gran público y por medio del cual se establece la realidad de las situaciones jurídicas anotadas o asentadas en los Registros, en el sentido que es verdad lo anotado o inscrito. Establece para todos los efectos legales que los derechos inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

Registro de la propiedad de inmueble, institución de carácter público organizado por el Estado, en cuyos libros se anota y consta la situación jurídica y física de un bien inmueble, todos los derechos que sobre éste existan y los datos indispensables para identificar a las personas titulares de los derechos a que se hagan mención. Es el único medio de protección efectiva al derecho de propiedad inmueble y a los derechos que recaen sobre ella en base a la publicidad.

Buena fe registral, considerada como ignorancia de la lesión que se ocasiona en un interés de otra persona que se halla tutelado por el derecho, casos en los cuales la conducta de la persona es antijurídica, pero honrada y justa teniendo en cuenta la situación subjetiva en que su autor se encontraba. Aquí la buena fe es considerada como una causa de exclusión de la culpabilidad en un acto formalmente ilícito y por

consiguiente como una causa de exoneración de la sanción o por lo menos de atenuación de la misma.

Esta clasificación corresponde a lo que normalmente denomina la doctrina como la buena fe subjetiva, que es la creencia que tiene un sujeto que la conducta que ejerce o ejecuta es honrada, sin tacha, pues considera que la misma está ajustada al ordenamiento, es aquella que facilita u otorga una legitimación o configura una titularidad con base en aquella conducta (valorando la intención del sujeto, o su creencia o error).

(Perellman, 1964) **Justicia formal**, tratar de la misma manera a los seres que son iguales desde un cierto punto de vista denominado como categoría esencial. Definimos a la justicia formal como “un principio de acción de acuerdo con el cual los seres de una misma categoría esencial deben ser tratados de la misma manera”

Justicia material, Esta puede ser representada por la exigencia de ser tratado justamente, es decir que la relación del derecho positivo y los cambios que plantea la sociedad en un contexto específico debe ser concordante, es por esto que con una constante transformación y perennes cambios que presenta la sociedad en general debe existir un igualmente cambiante sistema jurídico que respalde la materialización del derecho en un ámbito específico como lo es el trato hacia un grupo vulnerable o minoría

Posesión, La Posesión es el poder de hecho (poder físico) que tiene una persona sobre una cosa realizando actos materiales que revelan la intención de comportarse como verdadero dueño o titular de cualquier derecho real.

La posesión es la tenencia por alguna persona de una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad, ya actúe por sí o por

otro. No es un poder de derecho porque no nace de una situación jurídica. Rojina Villegas dice que la posesión es “una relación o estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento animo domini o como consecuencia de un derecho real o personal”.

Propiedad, Se conoce con el término propiedad a cualquier bien inmueble nuevo pero listo para usar o bien que ya tenga un uso prolongado en el tiempo y puede ser indistintamente un departamento o una casa, en tanto, en el derecho, el término propiedad tiene una significación aproximada a esto, pero claro con un carácter más amplio de lo que será el bien en sí, jurídico y emparentado con la ley. Para el derecho, propiedad es el poder directo inmediato sobre un objeto o bien que ostentará el propietario de ese bien u objeto y lo que le permite disponer libremente del mismo, obviamente dentro de un marco legal.

(Codigo, 2010) **Usucapión extraordinaria,** De conformidad con el art. 950, 1 C.C. la propiedad de bienes inmuebles, se adquiere por usucapión extraordinario cuando se tiene una posesión continua, pacífica, publica y en concepto de propietario por el plazo de diez años, sin ningún requisito adicional de orden formal. En el caso de los bienes muebles los requisitos son los mismos, pero el plazo de posesión es de cuatro años (art. 951 C.C.), con respecto al Código de 1936, se ha producido una sensible reducción de plazos en cuanto a los bienes inmuebles, pues antes se requería una posesión de treinta años. El legislador justifica esta medida por la revolución actual en materia de comunicación, lo cual permitiría que el propietario conozca rápidamente, a través de terceras personas obviamente, la existencia de poseedores en concepto de dueño, y así pueda actuar en consecuencia. La reducción

de plazos favorece la seguridad jurídica (certeza de titularidades), el tráfico económico y el crédito. Sin embargo, bien valdría pensar en la conveniencia de establecer plazos mayores (tal vez veinte años) cuando se trate de posesiones viciosas, es decir iniciadas con violencia, de esta manera se desincentivaría la tan difundida costumbre, en nuestro medio, de usurpar terrenos públicos y privados con el fin de solicitar luego la regulación de la propiedad a través de la relación de clientelaje que surge entre los grupos de pobladores y los políticos.

Publicidad registral.- carácter público de los Registros, es decir como acceso y consulta para el gran público y por medio del cual se establece la realidad de las situaciones jurídicas anotadas o asentadas en los Registros, en el sentido que es verdad lo anotado o inscrito. Establece para todos los efectos legales que los derechos inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

Publicidad como seguridad jurídica y económica.- la publicidad especialmente en el registro de propiedad de inmueble, está referida a la seguridad jurídica, porque se puede verificar los derechos incuestionables reconocidos y la seguridad económica por ser un aval para las finanzas e inversiones y se amparan en la fe y publicidad del Registro. Significando que en los derechos reales, se está en constante actividad financiera de sumas de dinero cuantiosas. De ahí la importancia de su publicidad.

2.4 Hipótesis de investigación

2.4.1 Hipótesis general

Los actos materiales constitutivos de la realidad consolidan el derecho preferente del titular usucapiente sobre las formalidades y solemnidades contractuales del derecho del tercero adquirente de buena fe registral.

2.4.2 Hipótesis específicas

La sistematización tecnológica registral del tercero adquirente de buena fe no prevalece frente a la transferencia de propiedad por usucapión.

En los Juzgados Civiles de Huacho opera el derecho preferente de la prescripción adquisitiva de dominio ante al derecho del tercero adquirente de buena fe.

2.5 Operacionalización de las variables

PREGUNTA	HIPÓTESIS	VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES
¿Cuál, sería la unidad de solución justa entre el derecho preferente del titular de la usucapión frente al derecho del tercero adquirente de buena fe registral?	La unidad de solución justa, ponderaría al derecho preferente de propiedad por usucapión frente al tercero adquirente de buena fe registral, por tratarse de actos materiales constitutivos de la realidad jurídica y no de formalismos y solemnidades contractuales.	V ₁ ACTOS MATERIALES CONSTITUTIVOS DE LA REALIDAD DEL DERECHO DEL TITULAR DE LA USUCAPIÓN	Modo de adquirir la propiedad por el ejercicio de la posesión durante un plazo y con los requisitos determinados por la ley.	Opera como el medio de prueba más sólido del derecho de propiedad, del tercero de un bien inmueble durante un plazo necesario para adquirirla.	-Análisis derecho Preferente -Primacía realidad -Nivel preferencia -posesión permanente -Realidad efectiva
		V ₂ FORMALIDADES Y SOLEMNIDADES CONTRACTUALES DEL DERECHO DEL TERCERO ADQUIRENTE DE BUENA FE REGISTRAL	Tercero adquirente en virtud de negocio oneroso y al cual se protege frente a ciertas nulidades, anulabilidad rescisión o resolución que sufra el acto previo.	Objetivar si la tecnología registral fruto de la investigación científica son medios de protección, seguridad y confianza jurídica expeditivos de transferencia de la propiedad.	-Idoneidad buena fe -Primacía realidad -Nivel preferencia -Tecnología registral -Protección jurídica

--	--	--	--	--	--



CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1 Diseño metodológico

Diseño

No Experimental – transversal, estudiamos hechos y fenómenos de la realidad correspondiente al período 2017 en los Juzgados Civiles de Huacho de casos controversiales de: “derecho preferente del titular de la usucapión frente al derecho del tercero adquirente de buena fe registral”

Tipo

Básico – teórico, su estudio dogmático y doctrinal nos permitió conceptualizarlas, desde su origen, esencia y naturaleza jurídica, así como su evolución e implicancias actuales para esta realidad social jurídica.

Nivel

Descriptivo correlacional, ya que su estudio nos permitió conocer las características, cualidades, prioridades de nuestro problema de estudio y plantear supuesto de solución.

Enfoque

Cualitativo, se efectuó un sondeo de aproximación a los profesionales del Derecho de la ciudad de Huacho, para medir su opinión acerca del Derecho preferente del titular de usucapión frente al derecho del tercero adquirente de buena fe registral.

3.2 Población y muestra

3.2.1 Población

El universo o selección del conjunto de estudio comprende a los profesionales Abogados, especializados en Derecho Civil, en las materias de los Derechos Reales, Registral y Notarial, de la provincia de Huaura.

3.2.2 Muestra

Las unidades de análisis de la muestra representativa fiel reflejo del conjunto poblacional lo constituyeron diez (10) elementos entre jueces, secretarios y asistentes todos abogados de juzgados Civiles, y diez (10) abogados especialistas en la materia, que hacen un total de veinte (20).

3.3 Técnicas de recolección de datos

Se aplicó la técnica de la encuesta, a través de instrumento cuestionario de preguntas cerradas que establecen solo las alternativas (sí, no, tal vez sí y tal vez no) para medir el ejercicio práctico de los procesos entre la usucapión y el tercero registral.

3.4 Técnicas para el procesamiento de la información

- Los datos obtenidos se organizarán, previa revisión, se clasificarán en tablas de distribución de frecuencias
- El análisis estadístico será de tipo descriptivo.
- Los datos obtenidos se contrastarán con los indicadores macroeconómicos.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

- Para comprobar las hipótesis planteadas metodológicamente, se procedió a descomponer deductivamente nuestras variables de investigación: “Derecho preferente del titular de usucapión” y “Derecho del tercero adquirente de buena fe registral”, que componen nuestro problema de investigación, partiendo de lo general a lo específico, habiéndose identificado indicadores, lo que nos permitió elaborar el pliego o cuestionario de preguntas, que vía encuesta se aplicó a la muestra de la población de estudio.
- La precisión de los indicadores, nos permitió hacer mediciones de las variables, Se procedió a validar las preguntas del cuestionario por los expertos y/o especialistas conocedores del problema de investigación, siendo estas (8) interrogantes que constituyó la ficha de registro para medir el ejercicio práctico del “Derecho preferente del titular de usucapión frente al derecho del tercero adquirente de buena fe registral”
- El universo o selección del conjunto de estudio comprende a los profesionales Abogados, especializados en Derecho Civil, en las materias de los Derechos Reales, Registral y Notarial, de la provincia de Huaura
- Las unidades de análisis de la muestra representativa fiel reflejo del conjunto poblacional lo constituyeron diez (10) elementos entre jueces, secretarios y asistentes todos abogados de juzgados Civiles, y diez (10) abogados especialistas en la materia, que hacen un total de veinte (20), con el siguiente resultado:

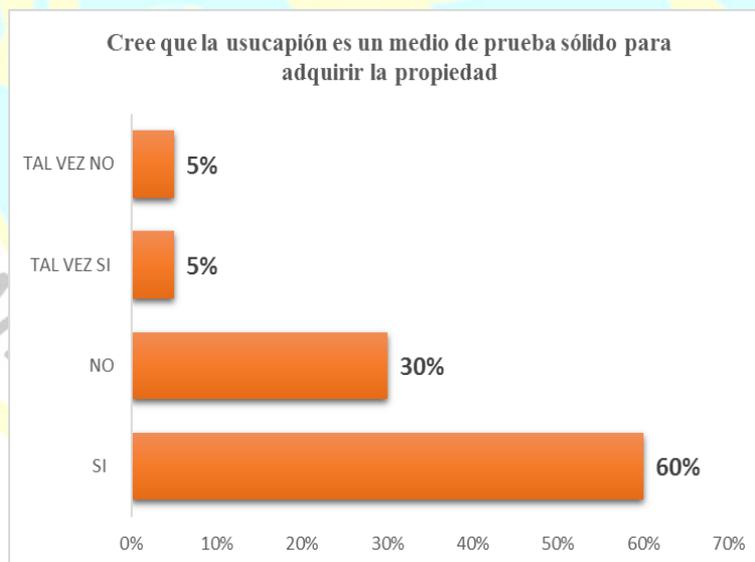
4.1 Análisis de resultados

Tabla N° 1 Cree que la usucapión es un medio de prueba sólido para adquirir la propiedad

Cree que la usucapión es un medio de prueba sólido para adquirir la propiedad.		
	N°	%
	Entrevistados	
SI	12	60%
NO	6	30%
TAL VEZ SI	1	5%
TAL VEZ NO	1	5%
TOTAL	20	100%

Fuente: Elaboración propia

Figura N° 1 Cree que la Usucapión es un medio de prueba sólido para adquirir la propiedad.



Interpretación

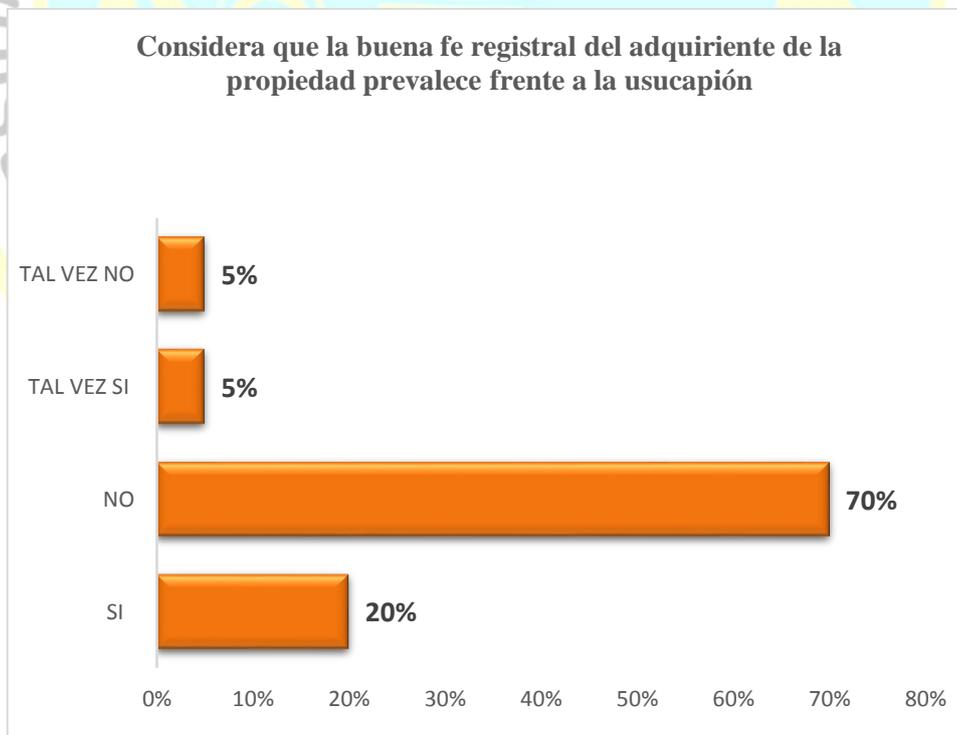
Como se observa del sondeo un 60% de profesionales en Derecho corroboraron en asentir, que efectivamente la usucapión es un medio de prueba sólido para adquirir la propiedad, mientras que un tercio aproximadamente de la muestra dijeron que no, y mínimamente el 5% son indefinidos creando la duda.

Tabla N° 2 Considera que la buena fe registral del adquirente de la propiedad prevalece frente a la usucapión

Considera que la buena fe registral del adquirente de la propiedad prevalece frente a la usucapión		
	N°	
	Entrevistados	%
SI	4	20%
NO	14	70%
TAL VEZ SI	1	5%
TAL VEZ NO	1	5%
TOTAL		
20	100%	20 100%

Fuente: Elaboración Propia

Figura N° 2 Considera que la buena fe registral del adquirente de la propiedad prevalece frente a la usucapión



Interpretación

De la lectura de la tabla y del resultado de la gráfica, podemos afirmar que un 60% de la encuesta coincidieron en afirmar que la buena fe registral del adquirente de la propiedad no prevalece frente a la usucapión, mientras que un grupo reducido cuatro (4) que representa el 20% manifestaron lo contrario, y en un 5% de las respuestas hubo la duda.



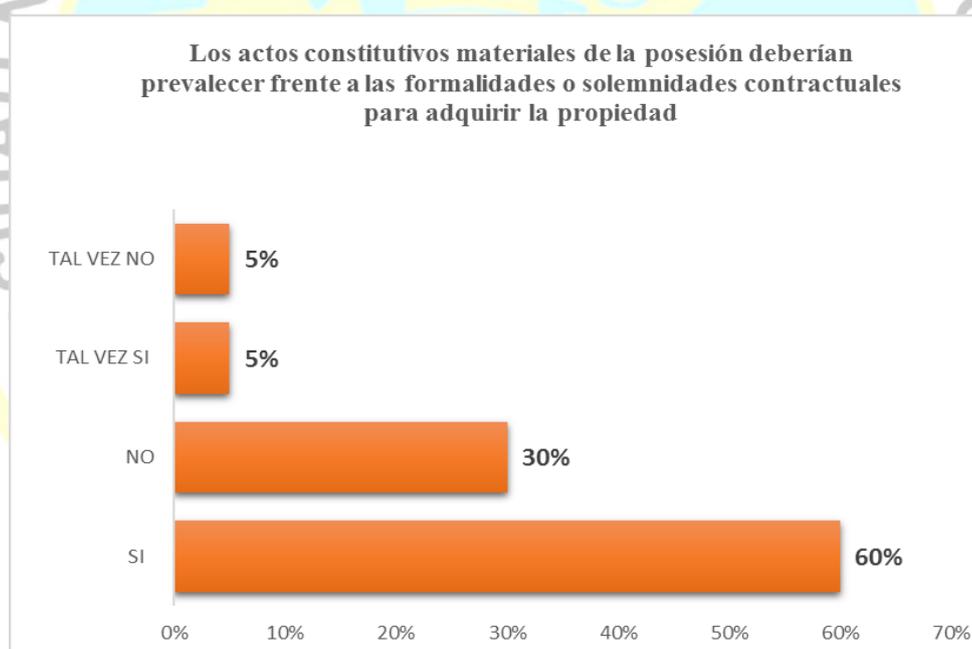
Tabla N° 3 Los actos constitutivos materiales de la posesión deberían prevalecer frente a las formalidades o solemnidades contractuales para adquirir la propiedad

Fuente: Los actos constitutivos materiales de la posesión deberían prevalecer frente a las formalidades o solemnidades contractuales para adquirir la propiedad

	N° Entrevistados	%
SI	12	60%
NO	6	30%
TAL VEZ SI	1	5%
TAL VEZ NO	1	5%
TOTAL	20	100%

Elaboración propia

Figura N° 3 Los actos constitutivos materiales de la posesión deberían prevalecer frente a las formalidades o solemnidades contractuales para adquirir la propiedad



Interpretación

Se puede observar, que más del 50% de la muestra reconocen que los actos constitutivos materiales de la posesión deberían prevalecer frente a las formalidades o solemnidades contractuales para adquirir la propiedad, mientras que un 30% dijo lo contrario, y un 5% respondieron tal vez sí o no.

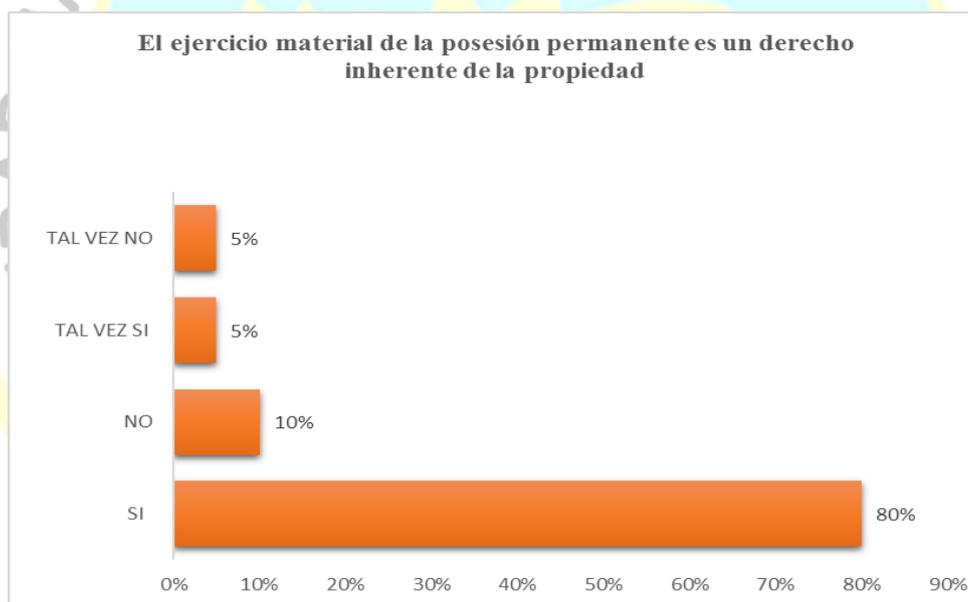
Tabla N° 4 El ejercicio material de la posesión permanente es un derecho inherente de la propiedad

El ejercicio material de la posesión permanente es un derecho inherente de la propiedad

	N° Entrevistados	%
SI	16	80%
NO	2	10%
TAL VEZ SI	1	5%
TAL VEZ NO	1	5%
TOTAL	20	100%

Fuente: Elaboración propia

Figura N° 4 El ejercicio material de la posesión permanente es un derecho inherente de la propiedad



Interpretación:

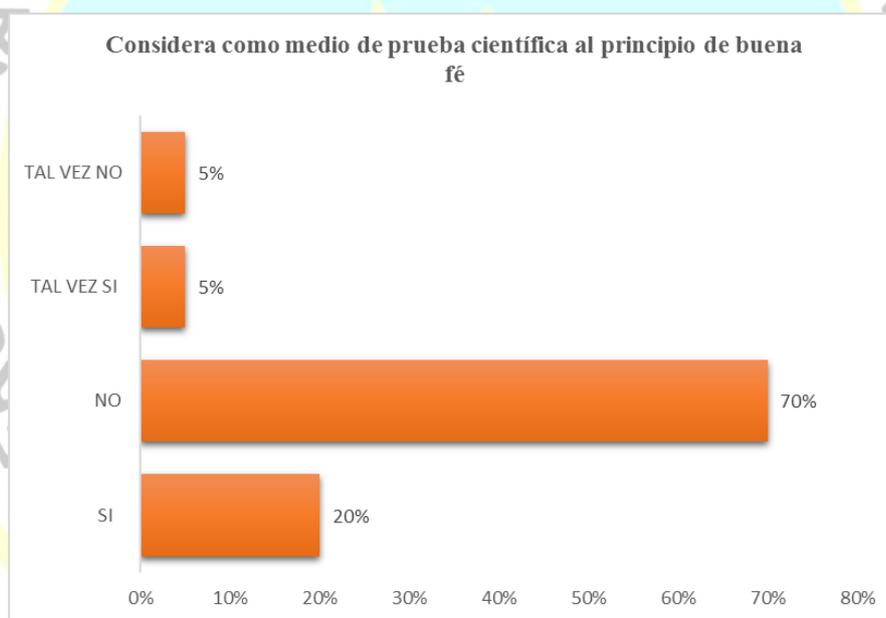
La generalidad de los encuestados que viene a ser el 80% reconoció que el ejercicio material de la posesión permanente es un derecho inherente de la propiedad, mientras que una minoría 10% dijeron lo contrario, y el otro 10% que representa a dos profesionales de Derecho generaron la duda, tal vez sí o tal vez no.

Tabla N° 5 Considera como medio de prueba científica al principio de buena fe

Considera como medio de prueba científica al principio de buena fe		
	N°	%
	Entrevistados	
SI	4	20%
NO	14	70%
TAL VEZ SI	1	5%
TAL VEZ NO	1	5%
TOTAL	20	100%

Fuente: Elaboración propia

Figura N° 5 Considera como medio de prueba científica al principio de buena fe



Interpretación:

En el presente resultado se puede leer que, un 70% de la totalidad de la muestra corroboraron en afirmar que efectivamente el principio de buena fe del tercero registral constituiría una prueba técnica más no científica, mientras un 20% dijo lo contrario, y el 5% tuvo duda.

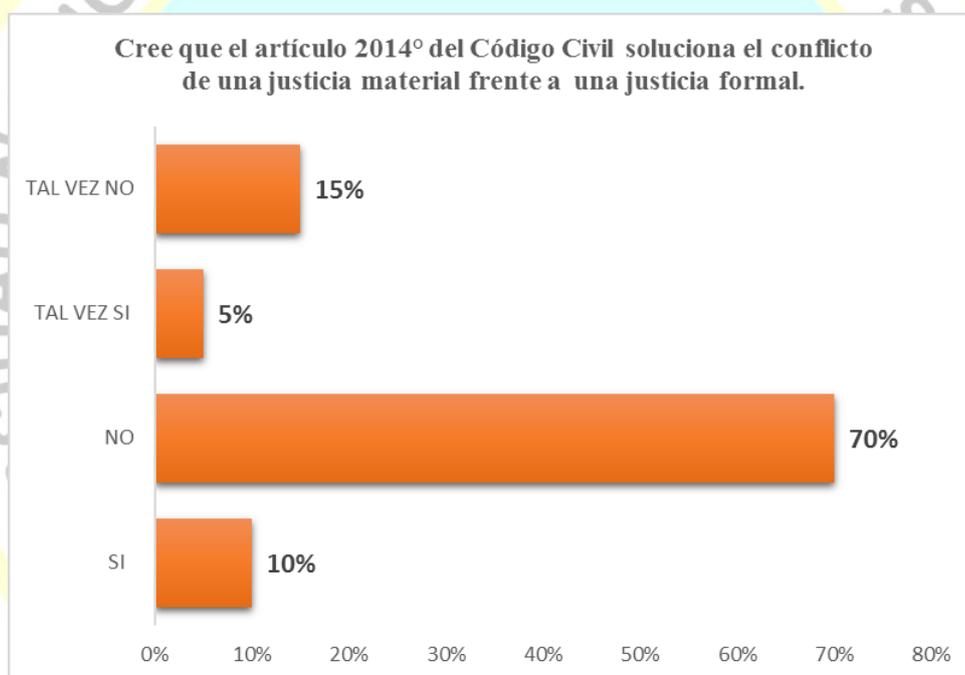
Tabla N° 6 Cree que el artículo 2014° del Código Civil soluciona el conflicto de una justicia material frente a una justicia formal

Cree que el artículo 2014° del Código Civil soluciona el conflicto de una justicia material frente a una justicia formal.

	N° Entrevistados	%
SI	2	10%
NO	14	70%
TAL VEZ SI	1	5%
TAL VEZ NO	3	15%
TOTAL	20	100%

Fuente: Elaboración propia

Figura N° 6 Cree que el artículo 2014° del Código Civil soluciona el conflicto de una justicia material frente a una justicia formal.



Interpretación

A la pregunta formulada a los 20 profesionales del Derecho que constituye la muestra, el 70% del sondeo coinciden en aseverar cree que el artículo reformado 2014° del Código Civil no soluciona el conflicto de una justicia material frente a una justicia formal e incluso el 15% genera la duda razonable, mientras que una minoría del 10% afirmaron que sí soluciona y un mínimo del 5% respondieron tal vez sí.

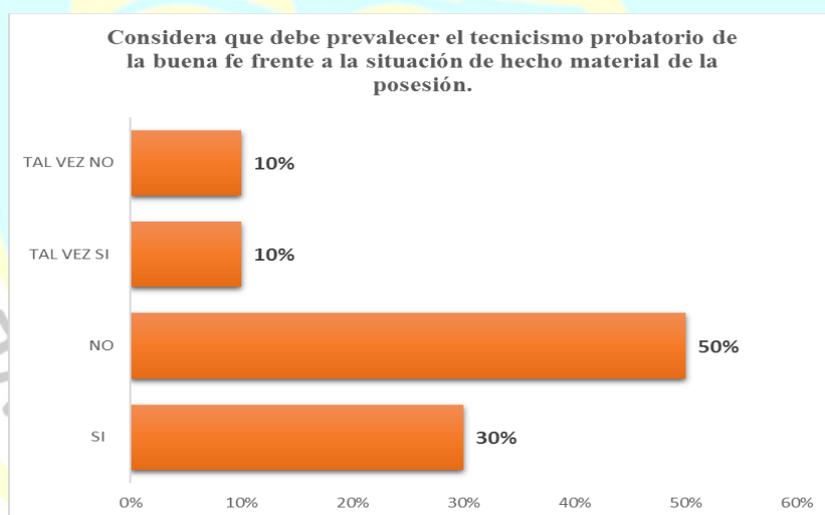
Tabla N° 7 Considera que debe prevalecer el tecnicismo probatorio de la buena fe frente a la situación de hecho material de la posesión.

Considera que debe prevalecer el tecnicismo probatorio de la buena fe frente a la situación de hecho material de la posesión.

	N° Entrevistados	%
SI	6	30%
NO	10	50%
TAL VEZ SI	2	10%
TAL VEZ NO	2	10%
TOTAL	20	100%

Fuente: Elaboración propia

Figura N° 7 Considera que debe prevalecer el tecnicismo probatorio de la buena fe frente a la situación de hecho material de la posesión.



Interpretación

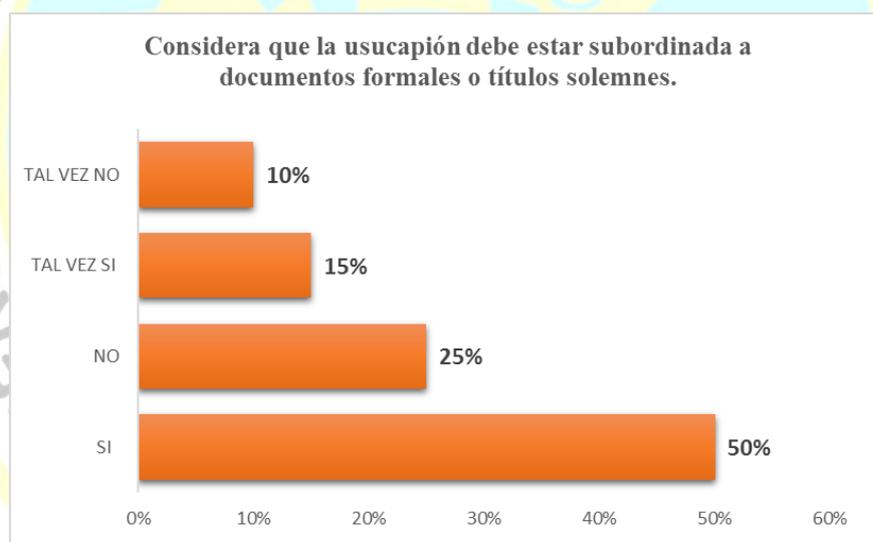
Casi un tercio del grupo referencial de nuestra población de estudio, dijeron que debe prevalecer el tecnicismo probatorio de la buena fe frente a la situación de hecho material de la posesión, mientras que un 50% que viene a constituir la mayoría corroboraron a declarar que no, un 10% todavía se encuentran en duda, tal vez sí o no.

Tabla N° 8 Considera que la usucapión debe estar subordinada a documentos formales o títulos solemnes.

Considera que la usucapión debe estar subordinada a documentos formales o títulos solemnes.		
	N° Entrevistados	%
SI	10	50%
NO	5	25%
TAL VEZ SI	3	15%
TAL VEZ NO	2	10%
TOTAL	20	100%

Fuente: Elaboración propia

Figura N° 8 Considera que la usucapión debe estar subordinada a documentos formales o títulos solemnes.



Interpretación

Del total del grupo explorado el 50% considera que la usucapión no debe estar subordinada a documentos formales o títulos solemnes, mientras que cinco (5) encuestados que constituye un 25% dieron respuesta afirmativa, un 15% se encuentra en duda, pero dijeron tal vez sí y un 10% tal vez no.

4.2 Contrastación de hipótesis

Para la comprobación de las hipótesis planteadas, se procedió a realizar trabajo de campo para lo cual:

1. Se diseñó un procedimiento metodológico no experimental de corte transversal, de tipo básico, de nivel descriptivo correlacional y de enfoque cuantitativo.
2. La población o selección del conjunto de estudio comprendió a los profesionales Abogados, especializados en Derecho Civil, en las materias de los Derechos Reales, Registral y Notarial, de la provincia de Huaura.
3. La muestra de estudio estuvo representada por diez (10) elementos entre jueces, secretarios y asistentes todos abogados de juzgados Civiles, y diez (10) abogados especialistas en la materia, que hicieron un total de veinte (20).
4. La operación de variables de trabajo, permitió elaborar el instrumento consistente en el pliego de preguntas; asimismo, la técnica que se empleó fue la encuesta anónima.
5. Se obtuvo y se procesó la información obtenida, toda los datos valederos se alimentó al programa informático Excel, elaborándose tablas y gráficas, cuyo estudio de los resultados se presentó en el Capítulo IV – 4.1 Análisis de Resultados.
6. Resultados, que no hacen más que afirmar nuestras proposiciones generalizadas como probables soluciones al problema.

7. De todo el proceso de investigación desarrollada, en forma coherente y consistente, desde el rotulo o título de la tesis, la interrogantes, objetivos y justificación del problema, del soporte científico o marco teórico elaborado, se confirma lo siguiente:

Tipo de Hipótesis general planteado = hipótesis alternativa, cuya fórmula es:

(Ha) ofrece una proposición adicional a la hipótesis nula (Ho):

Hipótesis Nula (Ho)

No se puede determinar la unidad de solución justa entre el derecho preferente del titular de la usucapión frente al derecho del tercero adquirente de buena fe registral.

Hipótesis general (Ha)

La unidad de solución justa, ponderaría al derecho preferente de propiedad por usucapión frente al tercero adquirente de buena fe registral, por tratarse de actos materiales constitutivos de la realidad jurídica y no de formalismos y solemnidades contractuales.

Los resultados de las tablas y gráficas 01, 03, 04 y 07, comprueba nuestra hipótesis, al corroborarse que el 60% del sondeo asintieron que la usucapión es un medio de prueba sólido para adquirir la propiedad; igualmente más del 50% reconocen que los actos constitutivos materiales de la posesión deberían prevalecer frente a las formalidades o solemnidades contractuales para adquirir la propiedad, y el 80% dijeron que el ejercicio material de la posesión permanente es un derecho inherente de la propiedad; así como, prevaleció en un 50% que no debe prevalecer el

tecnicismo probatorio de la buena fe frente a la situación de hecho material de la posesión.

En lo que respecta a la comprobación de las hipótesis específicas tenemos:

HE1. = es una hipótesis de investigación nula, cuya fórmula es: (Ho) por refutar o negar lo que afirmaría la hipótesis de investigación:

La sistematización tecnológica registral del tercero adquirente de buena fe no prevalece frente a la transferencia de propiedad por usucapión

Las tablas y gráficas 01 y 06, confirman la hipótesis planteada al considerar que la buena fe registral del adquirente de la propiedad no prevalece frente a la usucapión y que el artículo 2014° del Código Civil no soluciona el conflicto entre una justicia material frente a una justicia formal.

HE2. = hipótesis de investigación o de trabajo, cuya fórmula es: (Hi) de elaboración Descriptiva correlacional ya que enuncia relaciones entre dos variables:

En los Juzgados Civiles de Huacho opera el derecho preferente de la prescripción adquisitiva de dominio ante al derecho del tercero adquirente de buena fe.

La hipótesis se valida, toda vez que las tablas y gráficas 02, 05 y 08 la justifican, y podemos afirmar que el 60% de la encuesta coinciden en que la buena fe registral del adquirente de la propiedad no prevalece frente a la usucapión, de igual forma, un 70% de la muestra corroboraron que efectivamente el principio de buena fe del tercero registral constituiría una prueba técnica más no científica y el 50% dijo que la usucapión no debe estar subordinada a documentos formales o títulos solemnes.

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN

5.1 Discusión de resultados

El investigador considera que la usucapión da facultad al poseedor para el ejercicio del derecho real de la cosa (bien inmueble), por la acción posesoria permanente en la forma y tipo fijados por ley. Fortalece la seguridad jurídica del derecho.

Si esto es así, la discusión se centraría, que esta forma de adquirir la propiedad, también favorecería a los invasores de terrenos, sobre todo, a aquellos que por años indebidamente se posesionaron de áreas de terreno principalmente de propiedad del Estado, así nacieron en Lima y las ciudades principales del país los asentamientos humanos, pueblos jóvenes como Huaycan, Horacio Zevallos, Cruz de Motupe y cientos de barrios marginales y urbanizaciones populares, que hoy en día son los bolsones de la ciudad y a esto se debería poner un límite.

En una controversia judicial la usucapión siempre vence al tercero de buena fe registral, por ser esta una solución de seguridad jurídica, prevaleciendo el tiempo, no importando el origen de la propiedad, ni su validez y legalidad. Para lo cual la posesión se realiza en concepto de dueño, en ejercicio de un derecho real, de manera pública, pacífica y sin discontinuidad de tiempo, según lo prescrito en los artículos 950°, 951° y 952° del Código Civil y sus concordantes.

Si no se ejerce la defensa posesoria (según el artículo 920° del Código civil, esta se ejerce dentro de los 15 días siguientes a que tome conocimiento de la desposesión), esta posesión se protegerá en forma independiente, y será a través de la reivindicación para recuperarla quien se considere propietario. Nadie puede hacerse justicia por sus propias manos, si aplicáramos la fuerza para desposeerlo estaríamos inmerso en el delito de usurpación, ya que en muchos casos cuando se pierde la posesión, las personas quieren restituirla por la fuerza, situación que no es aconsejable por la paz social que debe reinar en un estado de derecho.

Se considera que el sistema registral peruano aún sigue siendo defectuoso; observándose que sus lineamientos generales, ha seguido el sistema francés meramente transcripto del derecho; y se quiere, dejar en claro, que la efectividad de la publicidad es su aspecto positivo que va en beneficio de terceros, y que la inscripción no bonifica ni sana el título, además es facultativa de conformidad con el espíritu de nuestra legislación.

La cuestión recaería: cómo comprobamos el grado de certeza “buena fe registral, solo por la conducta demostrada por el adquirente, pero será íntegro, como saber que no está mintiendo, por lo que no se constituye en un medio probatorio objetivo. El requisito no solo sería confiar únicamente en la información registral, la exigibilidad mínima debería recaer en el interés por la situación posesoria del bien inmueble, ello permitiría observar si la tenencia de hecho viene siendo ejercida por otro en el predio. Y si hubiera controversia judicial, el juez en el debate debería ponderar esta última situación a fin de que su criterio se encuadre en determinar si

hubo o no buena fe, para darle una solución al litigio con suficientes medios de valoración probatorio, por así exigirla la base de la justicia.

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 Conclusiones

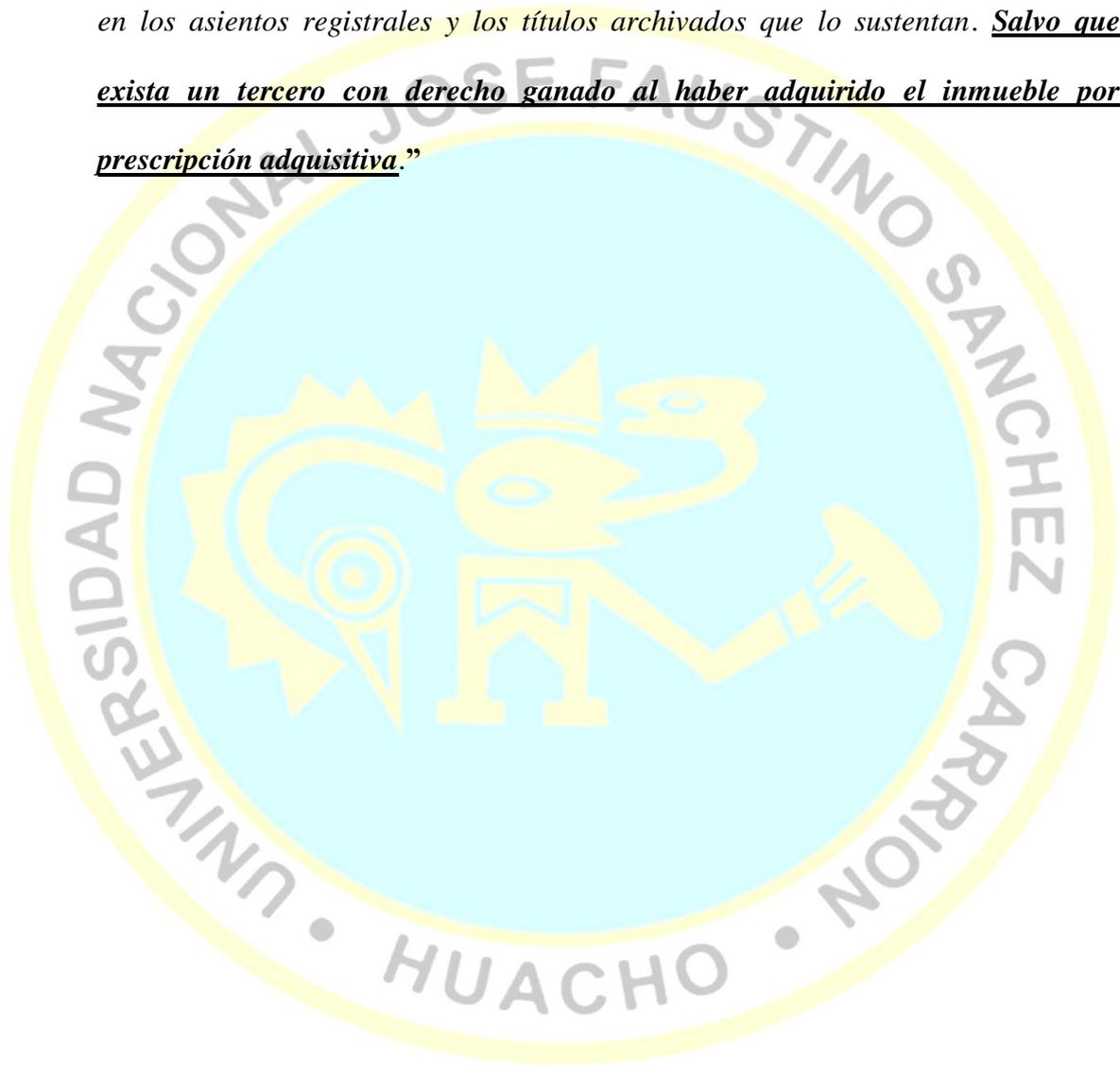
1. El sondeo realizado a la muestra de la población de estudio, nos deja entrever, que frente a la discordia de nuestras variables de investigación “derecho preferente del titular de la usucapión” frente al “tercero adquiriente de buena fe registral”, debe prevalecer el primero, por el principio de primacía de la realidad, de sus antecedentes históricos, su evolución epistemológica y naturaleza jurídica de la posesión, que fue anterior a la génesis de los Sistemas Registrales. Y porque, se debe dar preferencia a la realidad fáctica posesoria, que a la que surge, de las formalidades de los documentos.
2. Que, la usucapión da facultad al poseedor para el ejercicio del derecho real de la cosa (bien inmueble), por la acción posesoria permanente en la forma y tipo fijados por la ley. Fortalece la seguridad jurídica del derecho.
3. Se considera que, el sistema registral peruano aún sigue siendo defectuoso; sus lineamientos generales han seguido el sistema francés, meramente transcripto del derecho; y se quiere, dejar en claro, que la efectividad de la publicidad es su aspecto positivo que va en beneficio de terceros, y que la inscripción no bonifica ni sana el título, además es facultativa de conformidad con el espíritu de nuestra legislación.

4. Los resultados obtenidos comprobaron nuestras hipótesis, el 60% de la muestra respondieron que la usucapión es un medio de prueba sólido para adquirir la propiedad; que los actos constitutivos materiales prevalecen frente a las formalidades o solemnidades contractuales para adquirir la propiedad, y el ejercicio material de la posesión permanente es un derecho inherente de la propiedad; debiendo prevalecer ante el tecnicismo probatorio de la buena fe.
5. La encuesta coincide en que, la buena fe registral del adquirente de la propiedad no debe prevalecer frente al derecho del titular de la usucapión, la prueba técnica de la buena fe del tercero registral, en una controversia judicial constituye una prueba técnica más no científica y la usucapión no debe estar subordinada a ella.
6. El artículo 2014° del Código Civil resultaría más, un mecanismo de seguridad jurídica protectora de la “buena fe” contra las ineficacias de negocios contractuales salvaguardando las nulidades, anulabilidades, rescisiones o resoluciones que pueda sufrir este acto previo.
7. La presunción de la “buena fe” del tercero adquirente, es un medio de prueba subjetivo, la experiencia y sana crítica del operador no podrá medir su exactitud, la valoración técnica que se le dé, no tendrá rigurosidad científica, por tanto, no basta la información registral, se debe verificar la situación posesoria del bien inmueble.

6.2 Recomendaciones

- 1- Si la inscripción no bonifica ni sana el título, además es facultativa de conformidad con el espíritu de nuestra legislación; entonces, como requisito para determinar la buena fe registral de la propiedad del adquirente, debe exigirse la posesión material del bien inmueble.
2. La falta de precisión del artículo 2014° del Código Civil para exigir que el tercero adquirente no se vea afectado por situaciones fácticas que ocurran en la esfera extra registral, fortalece el derecho del titular de la usucapión, y debe ponderarse los criterios esgrimidos en la Casación 1174-2007, de fecha 05 de junio de 2008, en el sentido que el estado de buena o mala fe de determinada persona es algo que debe debatirse y determinarse en el proceso, para contar con suficiente base de justicia.
3. El artículo 950° del C. C., despeja dudas y refleja que el título de prescripción adquisitiva prevalece para adquirir la propiedad del bien inmueble, frente a los documentos formales o títulos solemnes extendidas en los libros registrales, por lo que, el que adquiere de buena fe registral, debe incluir la verificación y descripción física del predio.
4. El Código Civil artículos 896° y siguientes, reconoce que el solo hecho de vivir durante años en un inmueble no constituye justo título, siendo este un elemento para justificar la usucapión, a ello se le debe articular los requisitos de que sea pública, pacífica, ininterrumpida, y no se debe confundir el justo título de la posesión con la buena fe y en las sentencias se deben expresar estas diferencias.

5. El artículo 2014° del Código civil, debería modificarse en su primer párrafo, agregando lo siguiente: “*El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. Salvo que exista un tercero con derecho ganado al haber adquirido el inmueble por prescripción adquisitiva.*”



REFERENCIAS

7.1 Fuentes bibliográficas

7.1 Fuentes Bibliograficas

Alvarez Caperochipi, J. A. (1984). *Derecho inmobiliario registrsal*. Madrid: Civitas.

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

Avendaño Valdéz, J. (s.f.). El registro predial y la seguridad jurídica en los predios rústicos. *Revista de Defecho*. Perú: Thémis.

Bernaldo, P. (1963).

Codigo, C. (15 de marzo de 2010). http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/76/2014/08/codigo_civil_de_1936.pdf. Obtenido de http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/76/2014/08/codigo_civil_de_1936.pdf: http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/76/2014/08/codigo_civil_de_1936.pdf.

Diez Picazo, L. (2016). *Sistema de Derecho Civil*. Madrid: Tecnos.

Diez-Picazo, L. (1995). *Los fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid: Civitas, Tomo III, p.699.

D'ors, A. (1968). *Deredho Privado Romano*. Pamplona: Navarra.

Falzea, Á. (1985). "Apparenza". En *Voci di Teoría General del Diritto* . Milán: Giuffre Editore.

Gonzales Barrón, G. (2005). *Derechos reales*. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.

Gonzales Barrón, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Perú: Jurista Editores E.I.R.L, tomo I, 1134 p.

Gonzales, G. (2014). No puede alegarse Buena Fe registral si el adquirente conoce que el bien es ocupado por terceros no puede alegarse buena fe registral si el adquirente conoce que el bien es ocupado por terceros. . En: *Diálogo con la jurisprudencia*, 58.

Hernández Gil, A. (1980). *La posesión*. Madrid: Civitas.

Herrera Cavero, V. (1978). *Derecho Registral y Notarial doctrina y legislación*. Lima: Editorial Imprenta Sudamericana S.A "EDIMSSA".

Jerez Delgado, C. (2005). *La buena fe registral*. Madrid: CRPME.

Josserand, L. (1950). *Derecho Civil I*. Buenos Aires: Ejea - Bosch y Cía.

Josserand, L. (1950). *Derecho Civil Tomo I*. Buenos Aires: Ejea . Bosch y Cía.

Mesinas, F. (2014). La Prescripción Adquisitiva de Dominio frente al registro. En: *Diálogo con la jurisprudencia*. N° 90. Lima: *Gaceta Jurídica*, 58.

Peña Bernaldo de Quirós, M. (1963). *El sistema registral frances"*. Madrid: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario.

Perellman, C. (28 de Agosto de 1964).
<http://www.bibliojuridica.org/libros/libro.htm?l=453> . Obtenido de

<http://www.bibliojuridica.org/libros/libro.htm?l=453>) :

<http://www.bibliojuridica.org/libros/libro.htm?l=453>) –

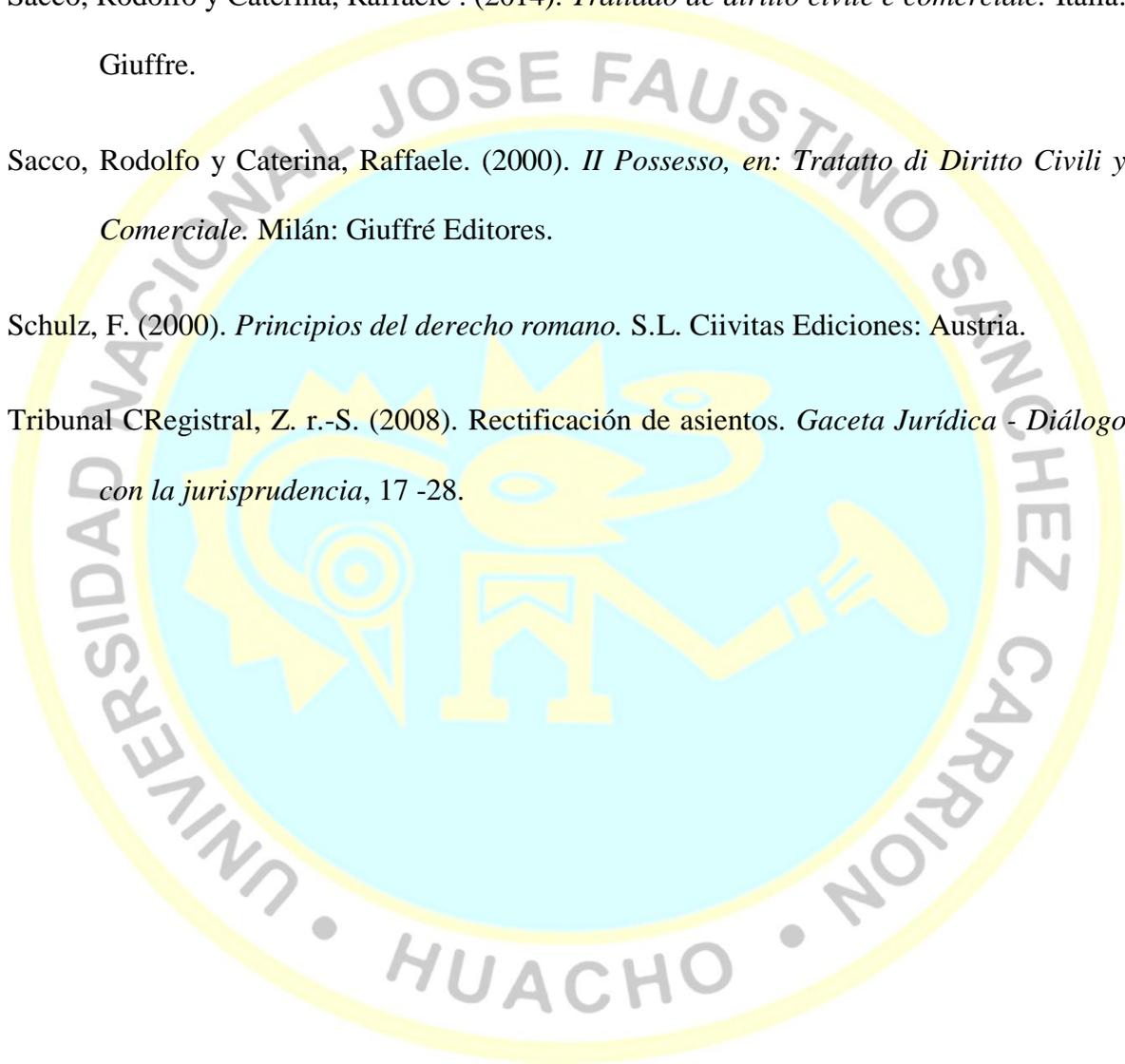
Prescripción adquisitiva de dominio en bienes inmuebles, Casación N°1454-2002-Chincha
(Corte Suprema 25 de setiembre de 2002).

Sacco, Rodolfo y Caterina, Raffaele . (2014). *Trattado de diritto civile e commerciale*. Italia:
Giuffre.

Sacco, Rodolfo y Caterina, Raffaele. (2000). *II Possesso, en: Trattato di Diritto Civili y
Comerciale*. Milán: Giuffré Editores.

Schulz, F. (2000). *Principios del derecho romano*. S.L. Ciivitas Ediciones: Austria.

Tribunal CRegistral, Z. r.-S. (2008). Rectificación de asientos. *Gaceta Jurídica - Diálogo
con la jurisprudencia*, 17 -28.



ANEXOS
MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA	OBJETIVOS	JUSTIFICACIÓN	HIPOTESIS	VARIABLE
<p><u>Problema principal</u></p> <p>¿Qué relación existe entre el derecho preferente del titular de la usucapión frente al derecho del tercero adquirente de buena fe registral?</p>	<p><u>Objetivo general</u></p> <p>-Evaluar la unidad de solución justa entre el derecho preferente del titular de la usucapión frente al derecho del tercero adquirente de buena fe registral.</p>	<p><u>Justificación práctica</u></p> <p>Los objetivos por alcanzar nos permitirán incidir en una solución justa a los problemas del derecho preferente del titular de la usucapión frente al derecho del tercero adquirente de buena fe registral.</p>	<p><u>Hipótesis general</u></p> <p>Los actos materiales constitutivos de la realidad consolidan el derecho preferente del titular usucapiante sobre las formalidades contractuales del derecho del tercero adquirente de buena fe registral.</p>	<p style="text-align: center;">VI = V1</p> <p style="text-align: center;">DERECHO PREFERENTE DEL TITULAR DE USUCAPIÓN</p> <p style="text-align: center;">Indicadores</p> <p>-Análisis derecho Preferente</p> <p>-Primacía realidad</p> <p>-Nivel preferencia</p> <p>-posesión permanente</p> <p>-Realidad efectiva</p>
<p><u>Problemas específicos</u></p> <p>¿En qué medida, la sistematización tecnológica registral del tercero adquirente de buena fe prevalecería frente a la transferencia de propiedad por usucapión?</p> <p>¿Cómo, los Juzgados Civiles de Huacho vienen tratando las controversias entre el derecho preferente del titular de la usucapión frente al derecho del tercero adquirente de buena fe?</p> <p><u>Viabilidad de la investigación</u></p> <p>Es viable la presente investigación por cuanto se realizará con recursos propios para su financiamiento. Para la obtención de información en la elaboración del proyecto e informe final de la tesis, se estima contar con la colaboración de los Juzgados Civiles de Huacho. Y datos estadísticos de la Oficina de Informática de la Corte Superior del Distrito Judicial de Huaura.</p>	<p><u>Objetivos Específicos</u></p> <p>-Evaluar si la sistematización tecnológica registral del tercero adquirente de buena fe prevalecería frente a la transferencia de propiedad por usucapión.</p> <p>-Evaluar el tratamiento que se viene dando a las controversias del derecho preferente del titular de la usucapión frente al derecho del tercero adquirente de buena fe, en los Juzgados Civiles de Huacho.</p> <p><u>Técnica instrumentos recolección de datos</u></p> <p>Se aplicó la técnica de la encuesta, a través de instrumento cuestionario de preguntas cerradas que establecen solo las alternativas (sí, no, tal vez sí y tal vez no) para medir el ejercicio práctico de los procesos entre la usucapión y el tercero registral.</p> <p><u>Técnicas para el procesamiento de la información</u></p> <p>- Los datos obtenidos</p>	<p>Frente a los resultados obtenidos plantearemos razonamientos lógicos e inferencias proposicionales tendientes a lograr cambios a los problemas planteados.</p> <p><u>Justificación teórica</u></p> <p>La investigación busca construir rigurosamente un marco teórico conceptual, sus antecedentes, orígenes y la naturaleza jurídica relevante de nuestras variables de estudio “derecho preferente del titular de la usucapión” y “derecho del tercero adquirente de buena fe”, a fin de buscar explicaciones y alcanzar soluciones justas al problema.</p> <p><u>Población y muestra de estudio</u></p> <p><u>Población</u></p> <p>Lo constituyó jueces, secretarios y asistentes de los Juzgados Civiles de Huacho, también abogados especializados en la materia problemática. De igual forma, el registro de expedientes del “derecho preferente del titular de la usucapión frente al</p>	<p><u>Hipótesis Específicas</u></p> <p>-La sistematización tecnológica registral del tercero adquirente de buena fe no prevalece frente a la transferencia de propiedad por usucapión.</p> <p>-Los Juzgados Civiles de Huacho opera el derecho preferente de la prescripción adquisitiva de dominio ante al derecho del tercero adquirente de buena fe.</p>	<p style="text-align: center;">VD = V2</p> <p style="text-align: center;">DERECHO DE TERCERO ADQUIRIENTE DE BUENA FE</p> <p style="text-align: center;">indicadores</p> <p>-Idoneidad buena fe</p> <p>-Primacía realidad</p> <p>-Nivel preferencia</p> <p>-Tecnología registral</p> <p>-Protección jurídica</p> <p><u>Diseño</u></p> <p>No Experimental – transversal, estudiamos hechos y fenómenos de la realidad correspondiente al período 2017 en los Juzgados Civiles de Huacho de casos controversiales de: “derecho preferente del titular de la usucapión frente al derecho del tercero adquirente de buena fe registral”</p> <p><u>Tipo</u></p> <p>Básico – teórico, su estudio dogmático y doctrinal nos permitió conceptualizarlas, desde su origen, esencia y naturaleza jurídica, así como su evolución e implicancias actuales para esta realidad social jurídica.</p> <p><u>Nivel</u></p> <p>Explicativo o causal, ya que su estudio nos permitió conocer las características, cualidades, prioridades de nuestro problema de estudio</p>

	<p>se organizarán, previa revisión, se clasificarán en tablas de distribución de frecuencias</p> <ul style="list-style-type: none"> - El análisis estadístico será de tipo descriptivo. - Los datos obtenidos se contrastarán con los indicadores macroeconómicos. 	<p>derecho del tercero adquirente de buena fe registral”, ingresados a los juzgados durante el año 2017.</p> <p>Muestra</p> <p>Las unidades de análisis de la muestra representativa fiel reflejo del conjunto poblacional lo constituyeron diez (10) elementos entre jueces, secretarios y asistentes, y diez (10) abogados especialistas que hacen un total de veinte (20). Se analizará número representativo de seis (06) expedientes judiciales relacionados a nuestro tema de estudio.</p>	<p>y plantear supuesto de solución.</p> <p>Enfoque</p> <p>Mixto, cuantitativo para la medir la opinión de los profesionales del Derecho en la ciudad de Huacho y cualitativamente la calidad de los criterios del juez en sus resoluciones judiciales.</p>
--	--	---	---

CUESTIONARIO DE PREGUNTAS PARA SONDEAR EL EJERCICIO PRÁCTICO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN: “DERECHO PREFERENTE DEL TITULAR DE LA USUCAPIÓN FRENTE AL DERECHO DEL TERCERO ADQUIRIENTE DE BUENA FE REGISTRAL”.

La aplicación del cuestionario de preguntas como instrumento de nuestra investigación tiene por finalidad, obtener, procesar y registrar datos estadísticos significativos, de la encuesta anónima realizada a la muestra de nuestra población de estudio, permitiéndonos visualizar el ejercicio práctico actual que se viene dando a nuestras variables de estudio: “derecho preferente del titular usucapión” y el “derecho del tercero adquirente de buena fe registral”. En concordancia a la respuesta de un pliego de preguntas objetivas cerradas, de gran relevancia para la comprobación de nuestras hipótesis de investigación.

Cerradas: Dicotómicas (establecen sólo 2 alternativas de respuesta, “Si o NO” y a veces Ns / Nc).

1. Cree que la usucapión es el medio de prueba más sólido para adquirir la propiedad.
2. Considera que la buena fe registral del adquirente de la propiedad prevalece frente a la usucapión.
3. Los actos constitutivos materiales de la posesión deberían prevalecer frente a las formalidades o solemnidades contractuales para adquirir la propiedad.
4. El ejercicio material de la posesión permanente es un derecho inherente de la propiedad
5. Considera como medio de prueba científica al principio de buena fe.

6. Cree que el artículo 2014° del Código Civil soluciona el conflicto de una justicia material frente a una justicia formal.
7. Considera que debe prevalecer el tecnicismo probatorio de la buena fe frente a la situación de hecho material de la posesión.
8. Considera que la usucapión debe estar subordinada a documentos formales o títulos solemnes.



Dr. Silvio Miguel Rivera Jimenez

ASESOR

M(o) Jaime Andrés Rodríguez Carranza

PRESIDENTE

Dr. Juan Miguel Juárez Martínez

SECRETARIO

M(o) Félix Antonio Domínguez Ruiz

VOCAL

