

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Procesal

**El eterno conflicto entre el usucapiente y el adquirente
registral**

Trabajo académico para optar el título de Segunda
Especialidad en Derecho Procesal

Autor:

Daniella Conroy Herrera

Asesor:

Sergio Natalino Casassa Casanova

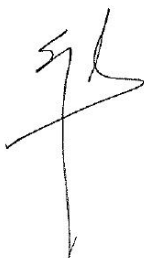
Lima, 2025

Informe de Similitud

Yo, SERGIO NATALINO CASASSA CASANOVA, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo Académico titulado “El eterno conflicto entre el usucapiante y el adquirente registral”, del autor CONROY HERRERA, DANIELLA, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 23%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 07 de diciembre del 2025.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo Académico, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 19 de diciembre del 2025

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> CASASSA CASANOVA, SERGIO NATALINO	
DNI: 07624313	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-2200-3478	

RESUMEN

Hace mucho tiempo viene acechando al mundo jurídico de los derechos reales una problemática que hasta la fecha el legislador no le ha dado la importancia debida para regular una solución específica. Dicho ello, la finalidad de este artículo académico es exponer la colisión de dos derechos de propiedad entre quien adquirió un bien inmueble mediante la prescripción adquisitiva – o también conocida como “usucapión” – y quien adquirió el mismo bien a partir de la información que publicitaba el registro.

La doctrina nacional no ha sido ajena a esta laguna normativa. Distintos autores han buscado encontrar una solución pacífica a partir del estudio de otras figuras jurídicas que recoge el código civil. Así, hay quienes afirman que la clave está en el artículo 952, mientras que para otros es el artículo 2014 el responsable de dar solución a esta llamativa controversia.

¿Cuál de las dos norma jurídicas citadas es la correcta? Ninguna. Lo cierto es que, como se mencionó líneas arriba, no hay ninguna norma que regule en concreto el supuesto de hecho planteado. Sin embargo, hay un artículo del código civil cuya redacción amplia encaja en la problemática planteada dándole una solución pacífica. ¿Cuál es ese artículo? Nada más y nada menos que el artículo 2022 del código civil que regula el principio de oponibilidad.

Palabras clave

Prescripción adquisitiva, registro, principio de oponibilidad

ABSTRACT

This is a problem that, to date, the legislature has not given due importance in regulating a specific solution. That said, the purpose of this academic article is to address the conflict between two property rights: one between someone who acquired real estate through adverse possession—also known as usucaption—and another who acquired the same property based on information published in the registry.

National legal scholarship has not been unaware of this regulatory gap. On the contrary, various authors have sought a peaceful solution by studying other legal concepts contained in the Civil Code. Thus, some argue that the key lies in Article 952, while others believe that Article 2014 is responsible for resolving this striking controversy.

Which of the two cited legal provisions is correct? Neither. The truth is, as mentioned above, there is no specific provision that regulates the factual scenario presented. However, there is an article in the Civil Code whose broad wording fits the problem presented, offering a peaceful solution. Which article is that? None other than article 2022 of the civil code, which regulates the principle of enforceability.

Keywords

Acquisitive prescription, registration, principle of opposability

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	4
II. SECCIÓN PRIMERA: NOCIONES PRELIMINARES SOBRE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y EL REGISTRO.....	5
2.1. La prescripción adquisitiva.....	5
2.2. El Registro.....	11
III. SECCIÓN SEGUNDA: EL DEBATE DOCTRINAL.....	16
3.1. Primacía del usucapiente.....	16
3.2. Primacía del adquirente registral.....	19
IV. SECCIÓN TERCERA: PROPUESTA DE SOLUCIÓN NORMATIVA.....	21
V. CONCLUSIONES.....	23
BIBLIOGRAFÍA.....	24

I. INTRODUCCIÓN

Se propone el siguiente ejemplo para introducir el problema jurídico que busca exponer el presente informe académico: Ana comenzó a poseer una casa que estaba en completo abandono. Luego de poseerla por 10 largos años de forma continua, pacífica y pública, se consuma su prescripción adquisitiva convirtiéndose en la nueva propietaria. Pasan los días y aparece Claudia, quien tiene un gran interés en comprar la misma casa. A tal fin, revisa la partida registral del bien para verificar quien es el titular actual y si existen cargas o gravámenes, como podría ser una medida cautelar, una hipoteca, entre otras opciones.

Claudia termina de revisar los documentos registrales sin advertir alguna situación anómala que podría perjudicarle a futuro. Así las cosas, contacta a Elsa, la titular registral de la casa, para celebrar la compraventa. Claudia se dirige a la casa que acaba de comprar, pero se da con la sorpresa de que Ana la está habitando y además le dice que ella es la propietaria al haberse consumado la prescripción adquisitiva.

La pregunta es, ¿qué derecho prevalece, el de Ana, que adquirió por prescripción adquisitiva, o el de Claudia, que adquirió confiando en el registro? Las posiciones doctrinarias más sonadas abogan por el artículo 952 del código civil, para favorecer al usucapiente, y por el artículo 2014 del código civil, para darle el triunfo al adquirente registral.

Para dar una respuesta jurídica, este informe parte exponiendo la naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva y del registro. Como segundo punto, se desarrolla el debate doctrinal, para finalmente cerrar con la propuesta normativa de la autora.

II. SECCIÓN PRIMERA: NOCIONES PRELIMINARES SOBRE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y EL REGISTRO

2.1. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Para los fines de este informe jurídico, solo se analizará la prescripción adquisitiva (o también llamada usucapión) de los bienes inmuebles, por lo que cada vez que se haga referencia al término “bien”, deberá entenderse que solo atañe a los “inmuebles”.

El ordenamiento civil peruano concibe a la prescripción adquisitiva como una de las diversas formas de adquirir la propiedad de un bien. Esta figura jurídica refleja una controversia entre el propietario del inmueble y quien verdaderamente lo está poseyendo. Léase el siguiente ejemplo:

Juan es propietario de una casa ubicada en el distrito de San Isidro que adquirió por contrato de compraventa. Su derecho quedó inscrito en Registros Públicos. Un día, Juan viajó a los Estados Unidos. Aprovechando su ausencia, Pedro entra a la casa de Juan y se instala en la misma.

La posesión de Pedro se extendió por diez largos años sin ningún tipo de inconveniente, ya sea por parte de Juan o cualquier otro tercero. A fin de dar apariencia de propietario, se registró como contribuyente en la Municipalidad de San Isidro, y el pago de los servicios también los cambió a su nombre. Además, los vecinos de la zona lo empezaron a identificar como el propietario de la casa al verlo de manera permanente en esta. Luego de un tiempo, Juan, el propietario, regresa a Perú y se da con la sorpresa que Pedro está en posesión de su casa.

Como es lógico, Juan buscó defender su derecho de propiedad, pero fue inútil, ¿por qué? Pedro, el poseedor, cumplió con todos los requisitos configuradores de la prescripción adquisitiva, convirtiéndose en el nuevo propietario de la casa. Nótese entonces como Juan perdió la titularidad de la casa y Pedro transformó su situación de hecho en una situación jurídica de propiedad. De ahí que la prescripción adquisitiva proyecta un debate entre propietario y poseedor, en

tanto que el primero buscará proteger y conservar su derecho de propiedad, mientras que el segundo hará lo posible para que su situación de hecho no sea perturbada en aras de finalmente convertirse en propietario.

El lector podría preguntarse cómo es posible que el sistema jurídico avale este tipo de modalidad adquisitiva de bienes inmuebles abiertamente transgresora del derecho de propiedad. Sobre todo, si este derecho tiene protección expresa en el artículo 70 de la Constitución peruana. En efecto, la norma suprema otorga una especie de inmunidad al derecho de propiedad ante actos arbitrarios del Estado o de cualquier tercero. Ello es así porque el propósito es que cualquier modificación de titularidad del bien responda a la voluntad del mismo propietario.

Sin embargo, explica GONZÁLES BARRÓN, *“el Derecho reconoce que se produzcan interferencias legítimas contra la propiedad del titular, siempre que se funden en causa legal y se justifique en otros bienes o valores constitucionales que sean prevaletentes en tal situación (...). El reconocimiento de la propiedad permite usar y disfrutar de la riqueza material; por tanto, el sistema legal solo puede justificar la existencia de este derecho en cuanto se realice un adecuado aprovechamiento y explotación del bien, para el logro del bienestar colectivo”* (2011, p. 40-41).

Es en ese sentido que la usucapión encaja en el supuesto de interferencia legítima contra la propiedad del titular, en tanto que el sistema apremia la circulación de la riqueza del poseedor ilegítimo y rechaza el estancamiento patrimonial por parte del propietario. Pero eso no es todo, pues la usucapión también responde a una lógica de seguridad jurídica, en tanto que trunca la incertidumbre de a quién le pertenece ese derecho de propiedad.

Aunado en lo anterior, la usucapión no debe entenderse como una tarea fácil para el poseedor, pues el artículo 950 del Código Civil estipula una serie de requisitos que deben cumplirse, copulativamente, para tal fin. La norma jurídica señala expresamente que la posesión debe ser continua, pacífica y pública por el plazo de diez años, o de cinco años si el prescribiente posee justo título y buena fe. Se advierte que la razón de ser de estos requisitos es que el poseedor

se comporte como si fuera el propietario de modo tal que cualquier persona esté convencida de que es el dueño del inmueble. Veamos cada uno de los requisitos mencionados.

La **posesión continua** significa, en palabras de GONZALES BARRÓN, “*mantener en forma constante el control sobre el bien, por lo menos de modo potencial, sin que los terceros interfieran sobre éste*” (2011, p. 141). De dicha explicación se colige que la norma jurídica no obliga al poseedor hacer uso o disfrute del bien de manera permanente. Creer lo contrario sería caer en la absurdes lógica, pues implicaría que el poseedor no podría salir del bien en los próximo cinco o diez años.

En consecuencia, lo que le interesa a la norma para lograr la prescripción adquisitiva es que, cuando el poseedor decida salir por un momento o un tiempo razonable, la posesión pueda retomarse sin mayor problema. Por ejemplo, el poseedor viaja por dos días a las afuera de Lima y luego retorna al inmueble que pretende adquirir por usucapión. Caso distinto sería que el propietario interrumpa la posesión, pues tal hecho tiene como finalidad, precisamente, truncar esa continuidad.

La interrupción surge como una especie de tutela que se le reconoce al propietario registral para evitar que la usucapión se consuma, es decir, la interrupción ataca directamente el requisito de continuidad. Sobre el particular, el precitado autor GONZÁLES BARRÓN expresa que “*si el poseedor pierde la posesión, o el propietario reclama el bien, entonces queda interrumpida la usucapión (...)*” (2011, p. 162). Un ejemplo clásico de interrupción de la posesión es la interposición de una demanda de reivindicación. Es a través de esta que el propietario le solicita al juez que ordene al poseedor devolver la posesión de su inmueble.

Un punto también interesante de comentar es como funciona la carga de la prueba en relación con el requisito de continuidad de la posesión. En definitiva, probar una posesión continua por cinco o diez años es una tarea compleja, pues implica recopilar, por ese largo lapso, distintos medios de prueba que la acrediten

de manera fehaciente. Para aliviar esa carga probatoria, el artículo 915 del Código Civil recoge la siguiente presunción *iuris tantum*: “*Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario*”.

Entonces, en el supuesto de que el prescribiente interponga una demanda pretendiendo se le declare propietario de un determinado inmueble, bastará que acredite el inicio de la posesión y la posesión actual, pues la norma citada le dice al juez que debe presumir que la posesión intermedia está acreditada. Dicha presunción se mantendrá a salvo hasta que la contraparte, el propietario, logre destruirla acreditando que durante ese tiempo intermedio el prescribiente no estuvo en posesión del bien. Apréciase que es una presunción *iuris tantum*, lo que significa que admite prueba en contrario.

En segundo lugar, el concepto de **posesión pacífica** se precisó en el Segundo Pleno Casatorio bajo los siguientes términos: “*se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza, por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas*” (fundamento 44).

Adviértase que en el mencionado Pleno no se dice que las acciones judiciales, como una demanda de reivindicación, perturben la pacificidad, sino que esa tarea la tendrían los actos de violencia. Un ejemplo de esa violencia podría ser que el propietario rompe las ventanas del bien para poder ingresar o haya acudido al inmueble con policías a fin de expulsar forzosamente al usucapiente.

Por último, sobre la **posesión pública**, en el Segundo Pleno Casatorio Civil se dijo que es “*contraria a la clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad*” (fundamento 44).

De la cita glosada se colige que quien busca declararse propietario no puede ocultar su posesión ante el público en general. Esta idea responde a la lógica de que el propietario tenga la posibilidad – sin considerarse un requisito – de enterarse de que alguien más está poseyendo su inmueble. Si ello sucede, tendrá la oportunidad de ejecutar la acción de tutela que mejor crea conveniente a fin de interrumpir esa posesión y, por ende, evitar su consumación.

Luego de que el prescribiente cumple con los requisitos antedichos, ¿se convierte automáticamente en propietario del inmueble o, en otras palabras, de pleno derecho? ¡SÍ! El principal efecto de la usucapión es, precisamente, que el prescribiente se convierte en propietario, sin que la ley le imponga la realización de un acto adicional o complementario.

Ello es así porque en el artículo 950 del código civil, y subsiguientes, no se señala ninguna formalidad adicional a los allí expuestos. Además, el artículo 952 del mismo cuerpo normativo faculta al prescribiente, si así lo desea, a interponer una demanda para que el órgano jurisdiccional declare su derecho de propiedad. Como se desprende de la norma jurídica, se trata de una pretensión declarativa, que se caracteriza por reconocer un derecho que ya se ha constituido previamente en la realidad.

En relación con esto último, DIEZ PICAZO expresa que *“debemos entender que los efectos se producen de manera automática con el mero lapso, unido a una posesión hábil para ello que reúna todos los requisitos. Sin embargo, este efecto automáticamente producido, queda, por decirlo de algún modo, a disposición del beneficiado o del favorecido, que es quien puede ponerlo en juego”* (1995, p. 742).

Lo dicho se conecta con la función principal de la usucapión, que es la función probatoria, es decir, es una función procesal. Si bien el prescribiente no está obligado a acudir al juez para que declare su derecho de propiedad, lo cierto es que la sentencia que declare fundada su demanda funge como medio de prueba ante cualquier tercero que pretenda cuestionar su derecho sobre el bien. Y no solo ello, sino que, acorde con el artículo 952 del código civil, dicha sentencia es

susceptible de ser inscrita en la partida electrónica del inmueble, cancelando a su vez el asiento donde obra la titularidad del antiguo propietario.

Por otro lado, en un inicio se mencionó que el código civil recoge dos tipos de prescripción adquisitiva: la ordinaria y la extraordinaria. Ambas coinciden en que la posesión debe ser continua, pacífica y pública. Pero hay dos aspectos que las diferencian. Como se anotó, el primero es el plazo posesorio, y el segundo es que la ordinaria exige dos condiciones concurrentes: que el poseedor ostente justo título y buena fe.

PAPAÑO, KIPER, DILLON Y CAUSSE describen al justo título como aquel que *“tiene por causa un acto jurídico cuya finalidad consiste en la transmisión del derecho real y está revestido asimismo de las formalidades de ley”*. Un ejemplo es un contrato de compraventa. El problema es que ese título no ha logrado transferir el derecho de propiedad, pues, siguiendo a los autores, falta *“o el derecho real que se pretende transmitir o constituir no es propio del disponente, o bien es propio, pero él no tiene capacidad o legitimación para transmitirlo o constituirlo”* (2012, p.382). En consecuencia, ese justo título no será plenamente eficaz al estar afectado con alguno de los dos supuestos que la doctrina advierte.

Sobre la buena fe, DIEZ PICAZO (1997) ilustra que se da cuando el poseedor ignora que su vendedor no es el verdadero propietario, generándose así una falsa creencia sobre la titularidad del inmueble. Esta buena fe no es independiente al justo título, sino que ambos deben acreditarse de manera copulativa. Por lo tanto, basta que la contraparte acredite la inexistencia de uno u otro para derrotar la prescripción adquisitiva ordinaria.

En relación al justo título y la buena fe, el profesor CASTILLO FREYRE propone este ejemplo: *“Sería el caso del comprador de un inmueble ajeno, que cuando contrató, desconocía el carácter ajeno del bien y que se mantuvo en esa creencia durante los siguientes cinco años”* (2021, p. 153). El “justo título” es el contrato y la “buena fe” es el desconocimiento del poseedor de que el inmueble no le pertenecía al vendedor y, por ende, carecía de legitimidad para celebrar dicho contrato.

De lo expuesto se concluye que a través de la usucapión se puede adquirir la propiedad de un bien a partir de un hecho extrarregistral: la posesión. Así, luego de cumplir con elementos constitutivos que establece el artículo 950 del código civil, el prescribiente se convierte automáticamente en el propietario del inmueble.

Ahora bien, si este nuevo propietario decide no iniciar un proceso declarativo, la partida del inmueble seguirá publicitando la titularidad del antiguo dueño¹. ¿El problema? El conflicto que precisamente se busca dilucidar en este informe: quien adquiera confiando en el Registro desconocerá que quien aparece como titular ya no lo es por haber sido vencido por la usucapión. Surge entonces la siguiente pregunta: esa posesión, ¿es un mecanismo de publicidad cuya constatación es de obligatorio cumplimiento para quien adquiere en base al registro? La respuesta la encontraremos en el siguiente apartado.

2.2. EL REGISTRO²

El punto de partida de este segmento es el concepto de “publicidad”. De manera general, se la puede definir como un medio para dar a conocer al público algo en concreto, como puede ser un producto, un servicio, un hecho, entre otra gama de posibilidades.

No existe duda de la existencia de un sinfín de mecanismos de publicidad, pero, en lo que al mundo jurídico respecta, ese mecanismo es por excelencia el registro. Este es un sistema organizado que *“trata de absorber la realidad, de enmarcarla dentro de sus confines, para que cualquier persona pueda acceder a ella y así conocer de antemano, quién es el legitimado para contratar sobre determinado bien”* (PASCO ARAUCO, 2020, p. 20).

¹ Nótese que el artículo 2021 del Código Civil establece que el hecho jurídico de posesión no es inscribible.

² Para el propósito de este informe jurídico, solo haremos alusión al registro inmobiliario.

Dicho lo anterior, la publicidad registral se define como la “*exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir cognoscibilidad general respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos*” (CARRETERO GARCÍA, 1974, p. 35). En el Perú, es la SUNARP el órgano operativo estatal encargado de publicitar distintas situaciones jurídicas a fin de salvaguardar la seguridad jurídica del tráfico patrimonial.

Esta seguridad jurídica, sostiene el profesor MOISSET DE ESPANÉS (2004), tiene dos vertientes: una estática y otra dinámica. Explica el citado autor que la primera se dirige a proteger al titular de un derecho en tanto que su situación jurídica no puede ser transgredida por terceros. Por otra parte, el enfoque de la segunda son los terceros contratantes, quienes no deben perjudicarse por situaciones que no estaban debidamente inscritas y, por ende, publicitadas.

Entonces, lo que la doctrina citada nos dice, en resumen, es que el registro es un medio jurídico cuya principal función es publicitar distintas situaciones jurídicas a fin de otorgar seguridad jurídica en el tráfico patrimonial, generando confianza a quienes tienen derechos inscritos, así como a terceros que buscan contratar con los titulares de dichos derechos. Así, por un lado, se busca proteger el derecho de los titulares de mutaciones no consentidas; y, por el otro, que los terceros no se perjudiquen por situaciones extra registrales.

Por otra parte, es relevante mencionar que el sistema registral dista de ser constitutivo de derechos, sino que es declarativo de los mismos, salvo específicas excepciones³. Esto significa que las situaciones jurídicas que publicitan se han creado en la realidad material, y no así con su inscripción en el registro. De ahí que tenga sentido lógico que la inscripción de las transacciones inmobiliarias no es obligatorias en Perú, sino únicamente facultativas.

³ Un ejemplo conocido es la hipoteca, pues esta nace con su inscripción en el registro. El artículo 1099, inciso 3, regula la inscripción de la hipoteca como un requisito de validez de la misma.

Sin embargo, la inscripción trae consigo una serie de ventajas. Como dice GORDILLO CAÑAS, se trata de una “*inscripción voluntaria pero estimulada o recomendada por el cúmulo de sus provechosos efectos*” (2001, p. 230-231). Algunas de estas ventajas se traducen en ciertos principios registrales. Nos pronunciaremos sobre dos de ellos: el principio de legitimación y el principio de oponibilidad, sin perjuicio de que en la segunda sección ahondaremos en uno adicional, el principio de fe pública registral.

El principio de legitimación está regulado en el artículo 2013 del código civil. Este impone una presunción *iuris tantum* respecto de la cual todo asiento inscrito se presume cierto y válido, a menos que un juez o árbitro declaren lo contrario. En ese sentido, “*el asiento registral, en tanto medio de prueba especial de la propiedad u de los otros derechos reales, hace que al titular le sea suficiente la presentación de la certificación registral que acredite su existencia y su vigencia para ser tenido como tal*” (ALIAGA HUARIPATA Y MENDOZA DEL MAESTRO, 2021, p. 351).

De la definición propuesta por la doctrina se advierte que la ventaja que contiene este principio es que libera al titular de acreditar su derecho real sobre un bien, pues bastará la exposición del asiento registral donde obra inscrito su derecho para que se presuma como cierto y válido. En cambio, la contraparte tendrá la carga de derrotar la presunción *iuris tantum* de la validez de ese asiento. Desde otra perspectiva, el tercero contratante (como puede ser un comprador) tendrá la seguridad de que adquirirá el bien de quien realmente es el propietario, pues la inscripción de su titularidad no ha sido dejada sin efecto y, por ende, se presume cierta y válida.

Por otra parte, el artículo 2022 del Código Civil regula el llamado principio de oponibilidad. El supuesto de hecho de esta norma es que dos o más personas se adjudican un derecho real sobre el mismo inmueble, pero, solo una de esas personas inscribió su derecho en la partida electrónica de dicho bien. La solución que se propone es preferir a quien haya inscrito primero su derecho en SUNARP. Por lo tanto, la esencia de este principio es comparar dos títulos sobre un mismo

bien y preferir al inscrito. No se trata, entonces, de un análisis de validez, sino únicamente identificar aquel que accedió a Registros Públicos.

Proponemos este ejemplo que clarifica el supuesto de hecho de la norma: Juana le vende a María un departamento. Luego de unos días, Juana le vende el mismo departamento a Pepita (doble venta). Solo este segundo contrato se elevó a Escritura Pública y se inscribió en la partida electrónica del inmueble. En aplicación del artículo en comento, se debe preferir la titularidad de Pepita, pues su titularidad obra inscrita en registros públicos, mientras que la primera solo consta en un documento privado simple, es decir, en una minuta.

Nótese la ventaja del Registro: por más que la compraventa con María ganó en términos temporales, el ordenamiento registral dispone que vence quien inscribió su titularidad y, por ende, es oponible a cualquier otro derecho real que exista sobre el inmueble.

Un punto importante para destacar es que, si bien de una interpretación literal del artículo 2022 del código civil fluye que el único requisito para triunfar bajos sus alcances es haber inscrito la titularidad del derecho real, la doctrina mayoritaria y la jurisprudencia se han inclinado por incorporar la “buena fe” como un requisito implícito de la norma. Previo a exponer las ponencias respectivas, nos detendremos por un momento en el concepto de buena fe.

Sobre el particular, GORDILLO CAÑAS señala que esta *“tiene que consistir en una situación de error acerca de la titularidad y facultad dispositiva del transmitente”* (2006, p.583). En el marco del artículo 2022 del código civil, sería que el adquirente desconoce que el vendedor no es el legítimo titular del inmueble al haberlo vendido previamente a otra persona. Es decir, desconoce la realidad extra registral. En doctrina nacional, PASCO ARAUCO (2020) explica que la exigencia de la buena fe en el artículo 2022 nace de una interpretación sistemática del código civil.

A nivel jurisprudencial, la misma disyuntiva se analizó hace siete años en un Pleno Jurisdiccional de Arequipa. En este, se planteó la interrogante “¿es

necesario para que prevalezca el derecho real del titular que tenga buena fe? Si este requisito no está previsto en el artículo 2022 del Código Civil”.

Los jueces que estaban a favor sustentaron su posición en el rechazo a una aplicación literal de la norma, señalando que el ordenamiento registral impone el análisis de dicho elemento (primera ponencia). Por el otro, los jueces conformantes de la posición contraria se ampararon en la lectura literal de la norma jurídica en cuestión (segunda ponencia). Finalmente, la primera ponencia fue la victoriosa.

La conducta que el adquirente debe seguir a razón de esta buena fe no se traduce en una simple constatación de la información registral. Por el contrario, se espera un actuar diligente que comprende *“el agotamiento de los medios ordinarios de investigación de la titularidad de su transferente y la verosimilitud de una realidad objetiva”* (PASCO ARAUCO, 2020, p. 86). Creemos que el propósito de esta concepción es evitar que los adquirentes abusen de la protección que otorga los registros públicos, siendo razonable imponerles un nivel de diligencia que no se limite a una superficial verificación de los datos registrales.

Dentro de ese orden de ideas, lo que sigue es uno de los temas más complejos en torno a la buena fe: ¿cuál es su contenido? Dicho de otra manera, ¿cuáles son esos actos que debe realizar el adquirente registral para que su conducta sea catalogada como de “buena fe”? ¿la posesión será una de ellas? Veamos.

En doctrina se propone una fórmula casuística consistente en amoldar este concepto según las características de cada caso: *“dada su condición de cláusula normativa general, debe ser moldeada atendiendo al espacio y tiempo en que se aplique, atendiendo a los contornos, exigencias, problemas y características vigentes en dicho espacio y tiempo”* (PASCO ARAUCO, 2020, p. 90). En esa misma línea, POZO SÁNCHEZ advierte que *“la labor de los operadores de justicia se concentra en determinar lo que debe ser valorado como actuación de buena fe de acuerdo con los hechos y a las pruebas”* (2021, p. 306).

Así, la doctrina nacional apuesta por un contenido que deberá ser delineado en cada caso por los jueces, sin que la ley imponga una conducta en específico. Dicho ello, no puede afirmarse de manera absoluta que una persona carece de buena fe al haber adquirido un inmueble sin previamente constatar la posesión, pues tal decisión dependerá de las circunstancias que reviste el caso. No estamos negando la utilidad de la posesión como sistema de publicidad extra registral, sino solo reconocer que su falta de revisión no genera automáticamente la derrota de la buena fe del adquirente registral.

De lo expuesto se concluye que el conflicto entre el usucapiente y el adquirente registral se traduce en la dicotomía del fenómeno extra registral y registral, respectivamente. Así, mientras el primero, tras cumplir con los requisitos del artículo 950 del código civil, se convirtió en el propietario del inmueble, la adquisición del segundo se centró en la información que le publicitaba el registro. ¿Cómo resolver este conflicto? A continuación, veremos las propuestas de la doctrina nacional.

III. SECCIÓN SEGUNDA: EL DEBATE DOCTRINAL

3.1. PRIMACÍA DEL USUCAPIENTE

En defensa del usucapiente se suele invocar el segundo párrafo del artículo 952 del Código Civil para luego afirmar que “(...) *la sentencia que declara la usucapión constituye título suficiente para cancelar el asiento del antiguo dueño, cualquiera que éste sea, inscrito o no inscrito, pues la norma no distingue ni podría distinguir*” (GONZÁLES BARRÓN, 2021, p.235).

Cabe recordar que el esquema del debate es el siguiente:



- **PERSONA A:** titular registral de una casa con derecho inscrito, pero no la posee.
- **PERSONA B:** Posee la casa y la usucapión se consuma.
- **PERSONA C:** Adquiere la casa de la **PERSONA A** e inscribe su derecho.

Entonces, lo que nos dice esta tesis es que, en virtud del artículo 952 del Código Civil (en adelante, para los efectos de esta sección, “la **NORMA**”), la sentencia que declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva se inscribe en registros públicos y cancela el derecho del antiguo dueño, ya sea la **PERSONA A** o la **PERSONA C**, priorizando al derecho declarado judicialmente. Es por esta razón que este último es el que debe prevalecer. Al respecto, consideramos que se está dando una interpretación jurídica a la **NORMA** que no corresponde.

El título de la **NORMA** es “*declaración judicial de prescripción adquisitiva*”, dándonos la premisa de que tratará del proceso declarativo antes comentado. Como se explicó en la sección precedente, la *ratio legis* es conceder al prescribiente la facultad de iniciar un proceso meramente declarativo a fin de que el juez, no obstante la obviedad, declare su derecho de propiedad sobre el bien. Todo ello, por supuesto, luego de haber acreditado los hechos constitutivos pertinentes y sin que la contraparte haya logrado acreditar algún hechos impeditivo o extintivo.

Asimismo, de la **NORMA** se desprende, sin lugar a dudas, que la activación de la vía judicial no es condición para que la prescripción adquisitiva se consuma, sino que la misma es solo facultativa. Hasta aquí, no hay rastro alguno de que la **NORMA** brinde solución a la colisión de derechos planteada.

Por otra parte, del segundo párrafo de la **NORMA** se lee que “*la sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño*”. No se añade una cuestión distinta a la declaración de propiedad, sino que este párrafo

continúa con la misma idea desde el enfoque en los efectos de la sentencia declarativa que declara fundada la demanda.

Como se advierte, lo que hace la **NORMA** es concentrar los efectos procesales y registrales del cumplimiento de todos los requisitos del artículo 950 del código civil, esto es, de la consumación de la usucapión. De esta manera, permite al prescribiente incoar una demanda pretendiendo se le declare de propietario de un inmueble (aspecto procesal); y, además, la sentencia tendrá efectos de un título de propiedad a fin de que acceda al registro, cancelando el título del antiguo dueño (aspecto registral).

Así las cosas, surge la interrogante, ¿en qué parte de la **NORMA** se regula el supuesto de hecho y la consecuencia jurídica del debate entre el prescribiente y el adquirente registral? Evidentemente, en ninguna. Por lo tanto, su aplicación es impertinente. Afirmar lo contrario implicaría crear una hipótesis jurídica que la misma norma no contempla: el triunfo del usucapiente frente al adquirente registral.

Asimismo, SANTILLÁN GARCÍA analiza este tema desde otra perspectiva, afirmando *“atender la interpretación que se le quiere dar al último párrafo del artículo 952 supondría trasladar los efectos del propietario inactivo al tercero registral cuando no existe norma alguna en el ordenamiento jurídico peruano que le imponga dicha carga”* (2022, p. 287). La premisa de la que parte la autora es que la **NORMA** regula la relación jurídica únicamente entre el prescribiente y el dueño inactivo, excluyéndose al adquirente registral. Por ello, aplicar el segundo párrafo de la **NORMA** implicaría extender los efectos de esta situación jurídica a un adquirente registral que nunca integró dicha relación, pues no fue quién soportó la posesión del prescribiente.

Como consecuencia de la interpretación errónea, la tesis sobre el triunfo del usucapiente termina tergiversando el significado del término “antiguo dueño”. Así, debe quedar claro que dicho término se le adjudica solamente al dueño inactivo, el que soportó la posesión. De ahí que no es correcto que la doctrina se

ampare en una presunta falta de precisión de la **NORMA** al referirse al “antiguo dueño”.

Del ejemplo expuesto, la **PERSONA A** es el antiguo dueño cuyo título será cancelado con la inscripción de la sentencia declarativa, no afectándose el título de la **PERSONA C**, quien no forma parte de la relación jurídica de la **NORMA**. Por ende, sus efectos no le alcanzan bajo ninguna justificación.

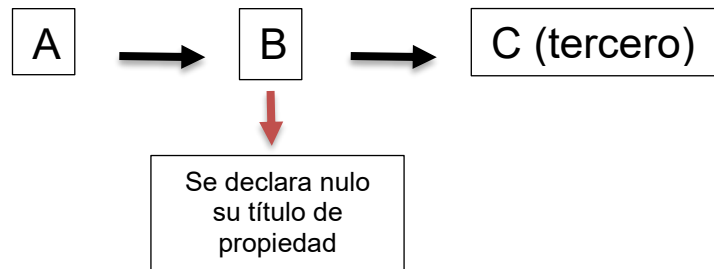
3.2. PRIMACÍA DEL ADQUIRIENTE REGISTRAL

Para esta tesis se cita el artículo 2014 del código civil que regula el principio de buena fe pública registral. Esta norma contempla un supuesto de hecho bastante específico y excepcional.

La explicación de la corriente doctrinal es que, si bien esta norma no abarca expresamente el supuesto del tercero adquirente, *“de un análisis en conjunto del sistema registral peruano se advierte que se encuentra configurado para buscar protección, como regla general, siempre a aquél que inscribe primero su derecho, en perjuicio de aquel que no lo hace”* (SANTILLÁN GARCÍA, 2022, p. 301).

Así, bajo una errónea interpretación extensiva del artículo 2014 del código civil, se pretende zanjar un debate que la norma no contempla ni por asomo. El supuesto de hecho de esta norma jurídica es completamente distinto a la colisión de derechos entre el prescribiente y el adquirente registral.

El artículo 2014 del código civil presupone una cadena de transferencias sucesivas en la que el título de propiedad de quien transfirió padezca de un vicio que lo anule, resuelva o rescinda. Véase el siguiente gráfico:



Dado que el título de B es nulo, por lógica consecuencia, el título de C debería declararse también nulo. En ese contexto, el artículo 2014 juega un rol protector para quien adquirió un bien desconociendo que el título de su transferente padecía de un vicio que lo anule, resuelva o rescinda pueda conservar su titularidad. En el esquema propuesto, C conservaría su titularidad pese a que el título de B se haya declarado nulo.

Para activar esta protección, la norma obliga al tercero adquirente cumplir, copulativamente, con ciertos requisitos específicos. De la misma norma se desprenden los siguientes:

- (i) Tener la calidad de tercero;
- (ii) Haber actuado de buena fe;
- (iii) Haber adquirido a título oneroso;
- (iv) Haber adquirido del titular registral; y,
- (v) Haber inscrito su derecho

Lo expuesto no se asemeja en lo más mínimo al debate prescribiente vs. adquirente registral principalmente por dos razones.

Primera diferencia: El supuesto de hecho del artículo 2014 es una cadena de transferencias sucesivas, es decir, hay una sucesión lineal de la transferencia del derecho sobre un bien. Por el contrario, el conflicto de este informe presupone dos cadenas de adquisición de propiedad completamente diferentes e independientes: una cadena originaria (usucapiente) y otra derivada del titular registral inactivo. Como es evidente, no existe una cadena sucesiva de

transferencias, por lo que no es posible ni siquiera adjudicarle el título de “tercero” a este adquirente registral.

Además, parte del supuesto de hecho no solo es la transferencia sucesiva, sino que se haya declarado la invalidez, ineficacia, resolución o rescisión del título del transferente primigenio. Ello es así porque, precisamente, a partir de ese vicio es que se busca activar la protección del artículo 2014 a fin de que el título del tercero registral no decaiga a consecuencia del vicio del título de su transferente.

Segunda diferencia: El análisis de los títulos de propiedad. En lo que respecta al artículo 2014 del código civil, los esfuerzos del juez se concentran en verificar el cumplimiento de los requisitos del principio de buena fe pública registral antedichos. Así, el fallo consistirá en la declaración de nulidad del título del tercero o en su conservación.

Por otro lado, en el versus entre usucapiente y adquirente registral, lo que el juez analizará será la contraposición de dos títulos de propiedad que se adquirieron por distintas vías, sin que algunos de ellos se declaren nulo. Dicho de otra manera, no habrá un análisis de validez de los títulos, sino simplemente se el fallo declarará qué título debe oponerse frente al otro.

Es por las razones anotadas que se llega a la conclusión de que ninguna de las posiciones esgrimidas es la correcta a fin de dar solución al conflicto suscitado entre el prescribiente y el adquirente registral. Entonces, ¿cuál es la solución legal a este gran debate? Esta pregunta se responderá en la siguiente y última sección.

IV. SECCIÓN TERCERA: PROPUESTA DE SOLUCIÓN NORMATIVA:

El legislador se ha encargado de brindar una solución específica a distintos conflictos que suscitan de la colisión de títulos de propiedad, como es el caso de la concurrencia de acreedores del artículo 1135 o del principio de buena fe registral del artículo 2014, ambos del código civil. Sin embargo, existe una laguna

normativa para la controversia entre el usucapiente que consumó su prescripción y el adquirente protegido por el registro.

Ante ello, estamos de acuerdo con la propuesta del profesor PASCO ARAUCO, quien sostiene que la solución está en el artículo 2022 del código civil, que regula el principio de oponibilidad, específicamente en su primer párrafo. El autor reconoce que, si bien esta norma jurídica no recoge de manera específica el supuesto de hecho en cuestión, no es menos cierto que contiene una fórmula general que permite “*encajar el conflicto que subyace en la prescripción contra tabulas*” (2020, pp. 413-314). Veamos.

Como explicamos en la sección primera, el supuesto que recoge el artículo 2022 es la contraposición de dos derechos reales sobre un mismo inmueble, en donde triunfará quien inscribió su derecho primero, es decir, se premia a quien publicitó su derecho en registros públicos. El conflicto que se viene desarrollando se traduce, precisamente, en la oposición de dos derechos reales. Así, tanto el usucapiente como el adquirente registral buscarán oponer sus títulos de propiedad del inmueble que adquirieron mediante distintas cadenas de transmisión.

Así las cosas, en aplicación del artículo 2022, será el adquirente registral quien saldrá airoso respecto del prescribiente al haber inscrito su derecho en la partida registral del inmueble. En este punto conviene recordar el precitado artículo 952 del código civil que faculta al prescribiente a interponer una demanda declarativa a fin de que la sentencia acceda a registros públicos y cancele el título del propietario inactivo. Apréciense la importancia de dicho artículo: el descuido del prescribiente de no interponer la demanda le puede resultar perjudicial, en la medida de que se verá impedido de oponer su derecho frente al adquirente registral en virtud del artículo 2022 del código civil.

Como dato adicional, el prescribiente no necesita esperar al fallo que declare fundada su demanda para resguardar su derecho. En el interín, puede solicitar la muy conocida medida cautelar de anotación de demanda a fin de gravar la

partida del inmueble y que la persona tenga conocimiento que sobre ese bien existe un proceso de declaración de prescripción adquisitiva.

Es importante recordar que la inscripción del derecho no es el único requisito. Así, el adquirente registral debe haber actuado de buena fe desde la adquisición del inmueble hasta su inscripción. No obstante que la propia norma no contempla de manera literal la buena fe como elemento constitutivo de la protección que brinda el principio de oponibilidad, la doctrina mayoritaria la reconoce como bajo la interpretación sistemática del código civil.

Proponemos un ejemplo: X compró una casa de quien aparecía en registros públicos como el titular y desconociendo que Z vivía hace diez años en la misma casa logrando consumir la prescripción adquisitiva. X presenta la documentación pertinente a SUNARP para la debida inscripción. Durante la etapa de calificación registral, X toma conocimiento de la prescripción adquisitiva de Z, sin embargo, decide proceder con la inscripción, y es en este preciso momento que X comienza a obrar de mala fe, lo cual puede acreditar en un juicio a fin de que no pueda oponer su título de propiedad a Z.

Ahora bien, no puede pasar desapercibido que esta buena fe, como mencionamos en la sección primera, es un concepto indeterminado cuyo contenido será analizado en cada caso en concreto. De ahí que es incorrecto afirmar que la posesión es un requisito indispensable para ostentar buena fe, pues ello dependerá de las circunstancias que enmarcan el caso. Por consiguiente, será el juez quien delinea el contenido del término a partir de los elementos fácticos de cada caso en concreto.

V. CONCLUSIONES:

1. La adquisición de la propiedad de un bien puede darse a través de la prescripción adquisitiva. Para ello, basta que el usucapiente cumpla con los requisitos estipulados en el artículo 950 del código civil.

2. No es necesario que el derecho de propiedad del usucapiente sea reconocido en una sentencia judicial para que este se constituya. Sin embargo, la declaración del derecho sirve como medio probatorio documental ante un posible conflicto con el propietario registral inactivo.
3. El registro es el principal mecanismo de publicidad de derechos y situación jurídicas a fin de dar seguridad en el tráfico patrimonial. Si bien la inscripción de los derecho no es obligatoria, esta otorga una serie de beneficios a quien inscribe. Por ejemplo la presunción de que todo asiento registral se presume válido y eficaz, en virtud del artículo 2012 del código civil.
4. No hay respuesta normativa a la colisión del derecho de propiedad del prescribiente y el derecho de propiedad del adquirente registral.
5. La doctrina que aboga por la prevalencia del usucapiente utiliza como sustento jurídico el segundo párrafo del artículo 952 del código civil. Mientras que la corriente que defiende al adquirente registral cita el artículo 2014 del código civil. Sin embargo, ninguna de las dos normas jurídicas dilucida el conflicto planteado.
6. La solución para la colisión de derechos es el artículo 2022 que regula el principio de oponibilidad. A fin de que el derecho del adquirente registral se oponga al del usucapiente es necesario que haya cumplido con dos requisitos: que haya inscrito su derecho en la partida registral del inmueble y que haya actuado de buena fe desde la adquisición del bien hasta la inscripción de su derecho.

BIBLIOGRAFÍA:

Aliaga, L y Mendoza, G. (2021). Artículo 2013. Principio de Legitimación. En M. Muro y M. Torres (Coords.), *Código Civil Comentado* (5ª , Vol X, p. 351). Gaceta Jurídica.

Carretero, T. (1974). Los principios hipotecarios y el Derecho Comparado. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. (500), pp. 31-46.

Castillo, M. (2021). *Derechos reales. Principales y de garantía*. Gaceta jurídica.

Diez-Picazo, L. (1995). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial* (4.^a ed., Vol 3). Editorial Civitas.

González, G. (2011). La usucapión: *Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Ediciones Legales.

González, G. (2021). *Tratado de Derechos Reales*. Jurista Editores.

Gordillo, A. (2001). La inscripción en el Registro de Propiedad, su contenido causal, su carácter voluntario y su función publicadora de la realidad jurídico-inmobiliaria o generadora de su apariencia jurídica. *Anuario de Derecho Civil*. 54(1), pp. 230-231.

Gordillo, A. (2006). El principio de fe pública registral. *Anuario de Derecho Civil*, I(02).

Moisset de Espanés, L. (2004). *La Publicidad Registral*. Palestra.

Papaño, R., Kiper, C., Dillón, G., Causse, J. (2012). *Derechos Reales* (3.ª ed). Editorial Astrea.

Pasco, A. (2020). *Fe Pública Registral. Análisis doctrinario y jurisprudencial*. Gaceta Jurídica.

Pozo, J. (2021). El artículo 2022 del Código Civil y su inexorable vínculo con la buena fe. En: M. Castillo, M. Silva-Santisteban y R. Vidal (Coords.), *¿Qué es la buena fe en los hechos? Un enfoque doctrinario, normativo y jurisprudencial sobre la aplicación de la buena fe en el Derecho Civil* (pp. 297-305). Gaceta Jurídica.

Santillán, P. (2022). Sopesando al tercero registral versus el usucapiente: Un enfoque desde el sistema peruano. *Foro Jurídico*, (20), 281–310. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/30190>

Casación N° 2229-2008. (2008, 23 de octubre). Emitida por la Corte Suprema de Justicia de la República en el Segundo Pleno Casatorio Civil.

Pleno Jurisdiccional de Arequipa. (2018, 12 de noviembre). Emitido por los magistrados de la Corte Superior de Justicia de Arequipa.

