

**FACULTAD DE DERECHO**

Escuela Académico Profesional de Derecho

Tesis

**Vulneración del derecho de propiedad por la falta de un  
estándar para acreditar la buena fe del tercero en las  
sentencias de mejor derecho de propiedad en el Distrito  
Judicial de Ica 2023**

Enrique Mendoza Caballero

Para optar el Título Profesional de  
Abogado

Ica, 2025

Repositorio Institucional Continental  
Tesis digital



Esta obra está bajo una Licencia "Creative Commons Atribución 4.0 Internacional" .

**INFORME DE CONFORMIDAD DE ORIGINALIDAD DE TRABAJO DE  
INVESTIGACIÓN**

**A** : Decana de la Facultad de Derecho  
Eliana Carmen Mory Arciniega  
**DE** : Raidza Nadia Talavera Romero  
Asesor de trabajo de investigación  
**ASUNTO** : Remito resultado de evaluación de originalidad de trabajo de investigación  
**FECHA** : 06 de marzo de 2025

Con sumo agrado me dirijo a vuestro despacho para informar que, en mi condición de asesor del trabajo de investigación:

**Título:**

**VULNERACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD POR LA FALTA DE UN ESTÁNDAR PARA ACREDITAR LA BUENA FE DEL TERCERO EN LAS SENTENCIAS DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DISTRITO JUDICIAL DE ICA 2023**

**Autor:**

Enrique Mendoza Caballero – EAP. Derecho

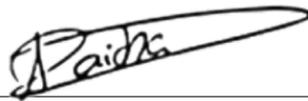
Se procedió con la carga del documento a la plataforma "Turnitin" y se realizó la verificación completa de las coincidencias resaltadas por el software dando por resultado 16 % de similitud sin encontrarse hallazgos relacionados a plagio. Se utilizaron los siguientes filtros:

- Filtro de exclusión de bibliografía SI  NO
- Filtro de exclusión de grupos de palabras menores  
Nº de palabras excluidas: SI  NO
- Exclusión de fuente por trabajo anterior del mismo estudiante SI  NO

En consecuencia, se determina que el trabajo de investigación constituye un documento original al presentar similitud de otros autores (citas) por debajo del porcentaje establecido por la Universidad Continental.

Recae toda responsabilidad del contenido del trabajo de investigación sobre el autor y asesor, en concordancia a los principios expresados en el Reglamento del Registro Nacional de Trabajos conducentes a Grados y Títulos – RENATI y en la normativa de la Universidad Continental.

Atentamente,



Asesor de trabajo de investigación

### **Dedicatoria**

Dedico esta investigación a mi familia, que es el principal pilar de todos mis proyectos, y a todos aquellos que, desde diversas trincheras, defienden y promueven la justicia y la equidad, haciendo posible la reflexión y el análisis profundo sobre los temas que afectan a nuestra sociedad.

## **Agradecimiento**

Ante todo, agradezco mi familia por su elemental función de ser un aliciente diario en este extenso camino académico. Asimismo, a mi casa de estudios, la cual me ha permitido forjarme como un profesional de éxito; a mis docentes, por su encomiable labor en la formación de la nueva y pujante comunidad jurídica.

## Índice

Resumen.....	10
Abstract .....	11
Introducción .....	12
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO.....	15
1.1. Planteamiento del problema .....	15
1.2. Delimitación del problema .....	19
1.2.1. Delimitación geográfica .....	19
1.2.2. Delimitación temporal .....	19
1.2.3. Delimitación conceptual .....	20
1.3. Formulación del problema.....	21
1.3.1. Problema general .....	21
1.3.2. Problema específico primero .....	21
1.3.3. Problema específico segundo .....	21
1.4. Objetivos.....	21
1.4.1. Objetivo general .....	21
1.4.2. Objetivo específico primero .....	21
1.4.3. Objetivo específico segundo.....	22
1.5. Justificación.....	22
1.5.1. Justificación del estudio.....	22
1.5.2. Justificación social.....	23
1.5.3. Justificación teórica .....	23
1.5.4. Justificación metodología .....	24
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO .....	25
2.1 Antecedentes del problema.....	25
2.1.1 Antecedentes internacionales .....	25
2.1.2 Antecedentes nacionales .....	26
2.2. Bases teóricas .....	28
2.2.1. Derecho de propiedad .....	28
2.2.2. Modos de adquisición de la propiedad .....	32

2.2.3. Buena fe.....	34
2.2.4. La buena fe del tercer adquirente .....	36
2.2.5. Proceso de mejor derecho de propiedad.....	39
CAPÍTULO III: SUPUESTOS Y CATEGORÍAS.....	42
3.1. Supuestos de investigación.....	42
3.1.1. Supuesto general.....	42
3.1.2. Supuestos específicos .....	42
3.2. Categorías de operacionalización.....	42
3.2.1. Primera categoría: principio de la buena fe.....	43
3.2.2. Segunda categoría: derecho de propiedad.....	43
CAPÍTULO IV: METODOLOGÍA.....	44
4.1. Método de investigación.....	44
4.2. Tipo de investigación .....	44
4.3. Nivel de investigación.....	45
4.4. Diseño de la investigación.....	45
4.5. Población y muestra .....	45
4.5.1 Población.....	45
4.5.2. Muestra .....	46
4.6. Técnicas e instrumentos de recolección de información .....	48
4.6.1 Técnicas.....	48
4.6.2. Instrumentos .....	48
4.7. Procedimientos de recolección de información.....	49
4.8. Rigor científico .....	49
4.9. Método de análisis de datos.....	50
4.9.1 Método analítico .....	50
4.9.2 Método hermenéutico .....	50
4.9.3 Triangulación.....	51
4.10. Aspectos éticos .....	51
CAPÍTULO V: RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	52

5.1. Resultados.....	52
5.1.1. Objetivo general .....	52
5.1.2. Objetivo específico primero .....	59
5.1.3. Objetivo específico segundo.....	63
5.2. Discusión .....	74
5.2.1. Objetivo general .....	74
5.2.2. Objetivo específico primero .....	76
5.2.3. Objetivo específico segundo.....	78
5.2.4. Objetivo específico tercero .....	80
CONCLUSIONES .....	84
RECOMENDACIONES .....	86
REFERENCIAS.....	88
ANEXOS .....	95

## Índice de Tablas

Tabla 1. Matriz de categorización.....	43
Tabla 2. Pregunta 1.....	52
Tabla 3. Pregunta 2.....	55
Tabla 4. Pregunta 3.....	57
Tabla 5. Pregunta 4.....	60
Tabla 6. Pregunta 5.....	61
Tabla 7. Pregunta 6.....	63
Tabla 8. Pregunta 7.....	66
Tabla 9. Pregunta 8.....	68
Tabla 10. Pregunta 9.....	71
Tabla 11. Pregunta 10.....	72

## Resumen

La presente investigación se desarrolló con el objetivo de analizar la vulneración del derecho de propiedad debido a la falta de un estándar claro para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad en el distrito judicial de Ica, durante el año 2023. Se efectuó un estudio de tipo básico, de nivel descriptivo-explicativo, con diseño no experimental, desarrollado bajo el enfoque cualitativo, utilizando los métodos dogmático jurídico, analítico y hermenéutico. La información se recabó mediante la técnica de la entrevista y el análisis documental, a fin de ser analizada mediante el método de triangulación. Los resultados evidenciaron que la ausencia de criterios uniformes para acreditar la buena fe genera decisiones judiciales inconsistentes, afectando la seguridad jurídica y la protección del derecho de propiedad. Sobre esa base, se concluyó que existe la falta de un estándar claro y uniforme para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad en el distrito judicial de Ica, durante 2023, lo cual ha vulnerado significativamente este derecho, así como el de reivindicación, debilitando la seguridad jurídica y generando incertidumbre en el tráfico inmobiliario. La divergencia en los criterios judiciales ha permitido interpretaciones dispares sobre la validez de los títulos, la prioridad registral y la verificación extrarregistral, exponiendo a los adquirentes a riesgos legales y decisiones inconsistentes. Esta falta de uniformidad ha afectado la confianza en el sistema registral y en la previsibilidad de las resoluciones judiciales, al tiempo que ha permitido la coexistencia de enfoques contradictorios sobre la buena fe objetiva y subjetiva.

**Palabras clave:** buena fe, derecho de propiedad, tercer adquirente, seguridad jurídica, estándar probatorio.

## **Abstract**

This research was developed with the objective of analyzing the violation of property rights due to the lack of a clear standard for accrediting third party good faith in judgments regarding better property rights in the judicial district of Ica, during the year 2023. A basic, descriptive-explanatory study was carried out, with a non-experimental design, developed under a qualitative approach, utilizing legal dogmatic, analytical, and hermeneutical methods. The information was collected through interview techniques and documentary analysis, in order to be analyzed using the triangulation method. The results showed that the absence of uniform criteria for accrediting good faith generates inconsistent judicial decisions, affecting legal security and the protection of property rights. On this basis, it was concluded that there is a lack of a clear and uniform standard for proving third-party good faith in judgments regarding superior property rights in the judicial district of Ica during 2023. This has significantly violated this right, as well as the right to vindication, weakening legal certainty and generating uncertainty in real estate transactions. The divergence in judicial criteria has led to disparate interpretations of the validity of titles, registry priority, and extra-registry verification, exposing purchasers to legal risks and inconsistent decisions. This lack of uniformity has affected confidence in the registry system and in the predictability of judicial decisions, while allowing the coexistence of contradictory approaches to objective and subjective good faith.

**Keywords:** good faith, property rights, third-party purchaser, legal certainty, evidentiary standard.

## Introducción

El sistema de justicia peruano enfrenta un problema fundamental en el ámbito de los derechos reales, específicamente en el proceso de mejoramiento del derecho de propiedad. Este proceso, intrincado de por sí, se complica por las disparidades existentes en las normas y la jurisprudencia, lo que genera confusión sobre el estándar de buena fe que debe tener un tercero adquirente.

Es fundamental, bajo un Estado de derecho, salvaguardar el derecho de propiedad del tercero de buena fe, siempre que se cumplan las condiciones legales. Esta protección, conocida como "sistema de protección a terceros", garantiza la seguridad del adquirente y facilita el intercambio económico (Solar, 1994).

Para evitar obstrucciones en el sistema de intercambio económico peruano, es crucial delimitar las condiciones que debe cumplir un tercer adquirente de buena fe a fin de salvaguardar el derecho de propiedad. Se debe reconocer que estos derechos personales, nacidos de un negocio jurídico amparado por el sistema legal, merecen protección.

La protección del tercer adquirente de buena fe se basa en la creencia racional y fundada del tercero en la apariencia del buen derecho, respaldada por la evidencia de que las condiciones fácticas permiten identificar la titularidad de su enajenante. Esta protección se fundamenta en el tráfico jurídico inmobiliario y el principio establecido en el artículo 2014 del Código Civil.

La buena fe, aunque implica confiar en el registro, exige también una conducta diligente del tercero al adquirir un inmueble, la cual debe tener una actuación meticulosa para asegurar la adquisición.

El punto central de la presente investigación radica en la necesidad de definir un estándar de "buena fe" a nivel normativo o jurisprudencial, que permita tutelar efectivamente el derecho del tercer adquirente frente al titular del inmueble.

Sin embargo, este estándar no está claramente definido ni en la normativa ni en la jurisprudencia, lo que genera vulneraciones al derecho de propiedad en las decisiones judiciales. Uno de los antecedentes más relevantes es la Casación N.º 78-2019 Lima Sur:

Este principio busca proteger al tercero que ha adquirido de buena fe un derecho de quien finalmente carecería de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, y que supone a veces un sacrificio en la seguridad del derecho. (Fundamento octavo)

Es de este modo que esta investigación se centra en la necesidad de definir un estándar claro de "buena fe" para proteger a quienes adquieren propiedades de buena fe. Actualmente, las leyes y las decisiones judiciales no son lo suficientemente claras en este aspecto, lo que genera confusión y vulnera el derecho de propiedad. En ese sentido, el presente estudio se encuentra direccionado a desarrollar un marco teórico descriptivo sobre el estándar que proteja a los compradores de buena fe, asegurando que puedan adquirir propiedades sin riesgo de perderlas luego por problemas legales. Esto también ayudará a que el mercado inmobiliario sea más seguro y confiable, evitando disputas y obstáculos en las transacciones.

Sin embargo, es importante reconocer que la investigación enfrenta ciertas limitaciones. El tema del derecho de propiedad es complejo y abarca diversas aristas doctrinales, legales y jurisprudenciales, pero es posible que la investigación no pueda incluir todos los aspectos del tema, lo cual podría generar una visión incompleta del problema, debido a la propia dificultad en la normativa y jurisprudencia peruanas. Además, la investigación puede verse limitada por

la falta de acceso a información completa sobre la jurisprudencia y la normativa actual. La información dispersa o incompleta también puede dificultar la construcción de un análisis completo y preciso.

De este modo, se ha establecido una investigación de tipo cualitativa básica descriptiva, con una configuración estructurada en cinco capítulos, cada uno abordando un aspecto crucial del estudio, los cuales se detallan a continuación:

En el Capítulo I se sientan las bases definiendo el problema de investigación, delineando sus componentes específicos y justificando la importancia del estudio. Esta justificación abarca perspectivas teóricas, sociales y metodológicas, marcando el propósito y el alcance del estudio. En este capítulo también se presentan los objetivos de investigación, las limitaciones y la importancia general del estudio.

Por su parte, en el Capítulo II se profundiza en el marco teórico, proporcionando una revisión exhaustiva de la literatura relevante. Esta revisión contiene precedentes internacionales, nacionales y locales, junto con los fundamentos teóricos de la investigación y una definición clara de los términos clave. Asimismo, el Capítulo III se centra en los métodos de investigación cualitativa, y presenta las hipótesis y las categorías que guían el trabajo.

De igual manera, en el Capítulo IV se describe el enfoque metodológico, detallando el método de investigación elegido, el nivel y el diseño. Además, en este apartado se define la población objetivo, la muestra y las técnicas de muestreo utilizadas para recopilar datos. El capítulo concluye con una descripción de los métodos de análisis de datos empleados.

Por último, en el Capítulo V se presentan los hallazgos derivados de las entrevistas realizadas durante el proceso de investigación. Dichos hallazgos sirven como base para formular las conclusiones y recomendaciones del estudio, proporcionando valiosos conocimientos y pasos prácticos para futuras investigaciones o prácticas.

## CAPÍTULO I

### PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO

#### 1.1. Planteamiento del problema

¿La falta de un criterio estandarizado para acreditar la buena fe del tercero vulnera la protección de la propiedad en las resoluciones sobre mejor derecho de propiedad en el distrito judicial de Ica, en 2023?

Al respecto, es necesario abordar al derecho de propiedad desde el reconocimiento como el concepto fundamental en la vida humana, que se relaciona con la capacidad de un individuo o entidad para poseer, usar, disfrutar y disponer de aquellas cosas (materiales e inmateriales) pasibles de aprehenderse. Este derecho, reconocido como derecho fundamental en numerosos sistemas jurídicos, se erige como un pilar esencial para el desarrollo humano, la seguridad jurídica y el desarrollo económico.

Sin embargo, en la actualidad, este se ve duramente afectado debido a que el sistema normativo y jurisprudencial peruano resulta ser muy diverso, confuso y hasta en ocasiones contradictorio, a partir de lo cual se generan problemas de diversa índole dentro del sistema sociojurídico. Uno de dichos problemas se trata sobre el abordaje que le ha dado el sistema normativo y judicial a la figura del tercero adquirente de buena fe, fundamentalmente sobre las condiciones que debe de cumplir el tercero con la finalidad de salvaguardar su derecho de propiedad. En ese sentido, ni desde la fuente normativa ni jurisprudencial se alcanza a identificar una uniformidad estructural que brinde un pleno nivel de condiciones -estándar- respecto a la conducta del tercero de buena fe, sobre el cual, si bien existen buenos intentos a nivel de algunos distritos jurisdiccionales, no resultan suficientes.

A fin de determinar que la conducta del tercer adquirente es de “buena fe”, no existe un estándar adecuado que permita poner en salvaguarda el derecho de propiedad, en caso de

presentarse un problema litigioso, para aquel que pretenda adquirir un inmueble. Más aún, como se ha precisado *ut supra*, se adolece de un sistema altamente informal y cada vez más furtivo. Lo mencionado afecta el derecho de propiedad, el cual presenta dos perspectivas, ambas completamente válidas, como es el del propietario que se ve afectado por la venta de su inmueble de manera ilegítima, y, por el otro lado, el tercero que bajo un comportamiento diligente adquirió dicho bien. Los dos tendrían total capacidad para tutelar su derecho de propiedad, empero, ambos sometidos a un escrutinio jurisdiccional, el cual no tiene por determinado el comportamiento necesario que debió de tener el tercero a fin de amparar su derecho, pues a nivel normativo existen convergencias, como lo señalado en el artículo 2014 del Código Civil (modificado el 2015):

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 inscrita 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.

Es decir, se define desde el Código Civil un nivel adecuado de la conducta del tercero “estándar”, que se alcanza cuando, en el desplazamiento de una conducta diligente, realiza una indagación de los asientos y títulos archivados, para que de este modo, ante un asunto litigioso o sometido a sede jurisdiccional, se pueda poner en salvaguarda su derecho de propiedad, amparado en el respaldo del sistema registral. De esta forma, el estándar se enmarca como uno completo y sumamente claro. Sin embargo, a nivel normativo, el artículo 66 del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 13739, Decreto Legislativo sobre la Extinción de Dominio (Decreto Supremo N.º 007-2019-JUS), publicado en febrero del 2019, señala:

Artículo 66.- Tercero de buena fe

Tercero de buena fe es aquella persona, natural o jurídica, que no solo acredita haber obrado con lealtad y probidad, sino que también ha desarrollado un comportamiento diligente y prudente, debiendo reunir los siguientes requisitos:

66.1. La apariencia del derecho debe ser tal que todas las personas al inspeccionarlo incurrieran en el mismo error.

66.2. Al adquirir el derecho sobre el bien patrimonial se verificaron todas las condiciones exigidas por leyes, reglamentos u otras normas.

66.3. Tener la creencia y convicción de que adquirió el bien patrimonial de su legítimo titular y siempre que no concurren las siguientes circunstancias:

- a) Pretender dar al negocio una apariencia de legalidad que no tenga o para encubrir su verdadera naturaleza.
- b) Pretender ocultar o encubrir al verdadero titular del derecho.
- c) Concurrir declaraciones falsas respecto al acto o contrato para encubrir el origen, la procedencia, el destino de los bienes patrimoniales o la naturaleza ilícita de estos.

En ese sentido, la norma en mención perfila un estándar para determinar la existencia de la buena fe, la cual es, en rigor, más elevada pues se fundamenta sobre la teoría de la apariencia, pues el tercero adquirente de buena fe, a tenor de esta norma, debería evidenciar aspectos subjetivos como “tener la creencia de que adquiere de su verdadero titular”. Por esta razón, en el caso de esta norma el estándar es distinto, distando ampliamente de lo señalado por el Código Civil peruano.

Ahora bien, el Tribunal Constitucional, en el Expediente N.º 0018-2015-PI/ TC “Caso del tercero de buena fe” abordó sobre la conducta que debe de cumplir el tercero de buena fe para poder proteger su derecho, agregando: (ii) la inexactitud del registro debe ser verificada en la realidad.

Si se exige, como es el caso puesto a tenor del TC, que el tercero de buena fe debe realizar la verificación además de los requisitos señalados con anterioridad, esto corresponde con la realidad, añadiendo que el transferente sea poseedor del bien.

Adicionalmente, la exigencia de verificar o contrastar el registro con la verdad material evidencia la necesidad del reconocimiento, de una verificación extra registro, pues para poder determinar su buena fe será necesario determinar quién está en ejercicio de la posesión de dicho inmueble, si esto es coetáneo al registro, para que, de este modo, recién pueda ampararse su derecho como adquirente de buena fe.

Por lo expuesto, resulta evidente que a nivel normativo y jurisprudencial no existe una determinante clara respecto al nivel o estándar que debe cumplir un tercero de buena fe. Esto conlleva que en muchos distritos judiciales existan pronunciamientos ampliamente distintos, lo cual genera no solo una afectación clara al derecho de propiedad, sino también una mella sobre la seguridad jurídica.

El Distrito Judicial de Ica no se encuentra exceptuado de este fenómeno. Las sentencias con la figura del tercer adquirente de buena fe no se resuelven con una determinación uniforme, pues se aprecian sentencias basadas en un nivel mínimo de diligencia del precitado artículo 2014 del CC para otorgar la protección del tercero de buena fe. Sin embargo, en otros casos, el nivel de diligencia exigido estuvo sustentado en la verificación de lo que consta en el archivo y de quien se encuentra en posesión, conforme al TC.

De lo expuesto se puede deducir que la falta del estándar vulnera el derecho de propiedad desde su perspectiva pura: permite en muchos casos que un tercero con un nivel de diligencia mínimo pueda adquirir la propiedad, mientras que, en otros casos, el tercero confiado meramente en el registro no podrá amparar su derecho, pues en ningún caso se tendrá claro: ¿qué tan exhaustiva debe ser la investigación del comprador?, ¿cuándo se considera que ha hecho lo suficiente para demostrar su buena fe?, ¿es justo exigirle que se asegure de que la información del registro sea completamente precisa?

## **1.2. Delimitación del problema**

### **1.2.1. Delimitación geográfica**

La presente investigación se circunscribió al Distrito Judicial de Ica, el cual tiene una elevada problemática con la propiedad y venta de inmuebles realizadas por personas con aparente titularidad registral, pero que terminan afectando a los terceros adquirentes de buena fe. La disparidad en normativa y jurisprudencia generan sobre el distrito judicial convergencias en las sentencias que afectan el derecho de propiedad e impide el correcto funcionamiento del mercado inmobiliario, limitando el desarrollo económico de esta región.

### **1.2.2. Delimitación temporal**

El trabajo de investigación abordó un estudio transversal, identificando al año 2023, año de pospandemia, como un espacio temporal particular, pues existía un incremento en la adquisición de propiedades inmuebles que decantó en el aumento de problemas judiciales respecto al mejor derecho de propiedad en los que existe un tercer adquirente de buena fe. Es puso sobre el tapete el nivel o grado de probanza con respecto al tercero de buena fe que adquiere la propiedad.

### **1.2.3. Delimitación conceptual**

La distinción conceptual sobre el derecho de propiedad reconoce que es un derecho fundamental que permite a una persona tener el control exclusivo sobre un bien, ya sea tangible o intangible. Este derecho se compone de varios elementos: el derecho de uso, que permite al propietario usar el bien a su gusto; el derecho de disfrute, que le permite obtener beneficios del bien; el derecho de disposición, que le permite vender, regalar o destruir el bien, y el derecho de exclusión, que le permite impedir que otros usen o disfruten del bien sin su permiso.

En el ámbito jurídico, la buena fe es un concepto fundamental que se refiere a la creencia honesta y razonable de que una persona está actuando de manera legal y correcta. La buena fe se presume en las relaciones jurídicas, lo que significa que siempre se considera que una persona actúa de buena fe a menos que se demuestre lo contrario.

Un tercer adquirente de buena fe es una persona que adquiere un bien de buena fe, sin conocimiento de que la propiedad está en disputa o que existe algún defecto en el título de propiedad. En otras palabras, un tercer adquirente de buena fe es alguien que compra un bien creyendo que está comprando un título de propiedad válido y que no tiene conocimiento de ningún problema legal que pueda afectar su derecho de propiedad.

Sobre el tema de indagación científica, este trabajo aborda la interrelación entre estos conceptos que se presentan en situaciones donde la propiedad de un bien está en disputa. Si un tercero adquiere un bien de buena fe, sin conocimiento de la disputa, este puede obtener un título de propiedad válido sobre el bien, incluso si el vendedor no era el verdadero propietario. Lo mencionado se debe a que el derecho de propiedad se basa en la buena fe y la creencia razonable en el sistema registral, permitiéndole inferir que se está actuando de manera legal.

Por ejemplo, si una persona vende un bien a otra persona, pero luego resulta que el vendedor no era el verdadero propietario, el comprador puede perder el derecho de propiedad

si se demuestra que no actuó de buena fe. Sin embargo, si el comprador actuó de buena fe, creyendo que estaba comprando un título de propiedad válido, es probable que conserve el derecho de propiedad.

### **1.3. Formulación del problema**

#### **1.3.1. Problema general**

¿Se vulnera el derecho de propiedad con la falta de un estándar para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica, 2023?

#### **1.3.2. Problema específico primero**

¿Cómo se vulnera el derecho de propiedad con la sola verificación de la buena fe pasiva del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica, 2023?

#### **1.3.3. Problema específico segundo**

¿Cómo se vulnera el derecho de propiedad con la sola verificación de la buena fe activa del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica, 2023?

### **1.4. Objetivos**

#### **1.4.1. Objetivo general**

Analizar la vulneración del derecho de propiedad con la falta de un estándar para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica, 2023.

#### **1.4.2. Objetivo específico primero**

Identificar cómo se vulnera el derecho de propiedad con la falta de claridad de los requisitos configurativos para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica, 2023.

### **1.4.3. Objetivo específico segundo**

Reconocer cómo se vulnera el derecho de propiedad con los criterios utilizados para acreditar la buena fe en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica, 2023.

## **1.5. Justificación**

### **1.5.1. Justificación del estudio**

La presente investigación se centra en la problemática que surge en el distrito judicial de Ica al momento de determinar la buena fe del tercero adquirente en los procesos de mejor derecho de propiedad. La falta de un estándar claro para acreditar la buena fe genera incertidumbre jurídica y vulnera el derecho de propiedad, tanto del titular original como del tercero que adquiere de buena fe.

Esta investigación se justifica desde una perspectiva teórica por la necesidad de profundizar en el concepto de buena fe en el derecho de propiedad, particularmente en el contexto de los procesos de mejor derecho de propiedad. La falta de un estándar específico para acreditar la buena fe genera contradicciones en la jurisprudencia y dificulta la aplicación coherente del principio de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

La elección de este tema se basó en la realidad práctica del distrito judicial de Ica, donde se observaron casos de vulneración del derecho de propiedad debido a la falta de un criterio uniforme para determinar la buena fe del tercero adquirente. Esta situación generó conflictos y litigios que afectaron la seguridad jurídica y la confianza en el sistema judicial. La investigación es de suma importancia porque busca contribuir a la construcción de un marco de análisis respecto del ámbito normativo y jurisprudencial más sólido que garantice la protección del derecho de propiedad y la seguridad jurídica en el distrito judicial de Ica.

Los resultados del estudio se encuentran direccionados a ser empleados como herramientas para las bases teóricas en la elaboración de propuestas de mejora legislativa y para la capacitación de los operadores jurídicos en la aplicación de los principios de buena fe y seguridad jurídica en los procesos de mejor derecho de propiedad. La motivación principal del investigador fue contribuir, desde la perspectiva teórica, a la solución de una problemática real que afecta la seguridad jurídica y el acceso a la justicia en el distrito judicial de Ica. El interés por el tema surgió de la observación de casos concretos en los que la falta de un estándar de buena fe generó injusticias y afectó la confianza en el sistema judicial.

### **1.5.2. Justificación social**

La vulneración del derecho de propiedad afecta de manera directa el desarrollo económico pues limita la seguridad o afecta el tráfico inmobiliario. Por ello, al asumir la presente investigación se pretende analizar un fenómeno social que afecta de manera directa al desarrollo económico y el propio derecho fundamental de la propiedad. En ese sentido, los objetivos de la presente investigación se concatenan en la obtención de conocimiento respecto al estándar de determinar la buena fe del tercero adquirente y su afectación al derecho de propiedad. De este modo, se identificarán las características y el contexto teórico que contribuirá a la solución de este fenómeno.

### **1.5.3. Justificación teórica**

Desde la justificación teórica, el presente estudio permitirá identificar los aspectos teórico-jurídicos sobre el análisis del estándar de diligencia para acreditar la buena fe registral, comprendiendo cómo se aplica este principio en la práctica. De este modo, se identificará una serie de conceptos, teorías, aspectos normativos y jurisprudenciales, con lo cual se concretará el estudio de estos aspectos dogmáticos desde la preceptiva de la realidad objetiva, logrando describir los aspectos conceptuales sobre la buena fe en los procesos de mejor derecho de propiedad y el estándar de conducta esperado del tercer adquirente.

#### **1.5.4. Justificación metodología**

La justificación metodológica se sostiene en el empleo de la extracción informativa de la entrevista que se ha consolidado como una estrategia importante en el método científico. Asimismo, después de realizar un análisis documental respecto de las sentencias emitidas en el marco del mejor derecho de propiedad con la figura del tercer adquirente de buena fe, se concluyó que tuvo que ponerse en salvaguarda su derecho de propiedad. En igual medida, el empleo de técnicas de investigación cualitativa permite concretar la extracción de conclusiones que aporten a futuras investigaciones, así como la descripción concreta de este fenómeno sobre el distrito judicial de Ica en el año 2023.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1 Antecedentes del problema**

Con la finalidad de dotar a la presente investigación de un abordaje contextualizado, resulta preponderante examinar los estudios previos respecto al eje temático de la investigación.

##### **2.1.1 Antecedentes internacionales**

Los enfoques temáticos en investigaciones precedentes a nivel internacional se han tratado de manera particular debido a la forma en que se materializa de acuerdo con los propios contextos sociales.

De esta forma, Hernández (2022) estudió el aseguramiento del derecho de propiedad con el objetivo de describir el vínculo del aseguramiento de la propiedad, con énfasis en el registro, ante los terceros adquirientes. Se identificó que la existencia de la seguridad del derecho de propiedad debe abordarse mediante un marco normativo adecuado y una titulación formal. Este estudio evidenció que resulta preponderante que la calificación registral coadyuve a fortalecer la confianza en el sistema registral (fe registral).

Desde un enfoque directo sobre la temática del conflicto del derecho de posesorio y derecho de propiedad, Silva (2019) desarrolló su investigación en el marco normativo colombiano. Para ello, empleó un método histórico jurídico que le permitió obtener la conclusión de que es obsoleto que el derecho de posesión continúe con su prevalencia debido a que su conformación desvirtúa el derecho de propiedad.

En ese sentido, Gonzalo (2021) trató el tema en la realidad argentina: el derecho posesorio y el conflicto con el derecho de propiedad y la afectación colateral de sistema registral. Analizó los principios establecidos en la Ley Nacional Registral, a fin de garantizar

el tráfico de los derechos patrimoniales para la defensa del derecho de propiedad. El trabajo de investigación concluyó que la publicidad registral es el instrumento que faculta otorgar seguridad jurídica. Sin embargo, la publicidad posesoria, al no sostenerse en la formalidad legal, solo encuentra su fundamento respecto de las situaciones de hecho alejada de la formalidad legal, que en algunas ocasiones no se presentan coetáneas.

Del mismo modo, Santín (2022) elaboró un artículo científico en el que abordó la problemática de que la transferencia de la posesión no otorga derechos reales sobre la propiedad inmueble, lo que en la sociedad ecuatoriana debía efectuarse para proceder con la prescripción. El estudio se hizo desde un enfoque cualitativo. Se evidenció que la vulneración de la seguridad jurídica se presenta porque la posesión no es objeto de compraventa y no genera la constitución de dominio sobre el inmueble.

### **2.1.2 Antecedentes nacionales**

En el ámbito nacional, Herrera (2021) desarrolló su trabajo para analizar la seguridad jurídica del comprador y su incidencia en los contratos de compraventa de inmuebles constituidos con documentos privados en Jaén. El investigador postuló que existe una incidencia negativa respecto de la seguridad jurídica. Se usó un método técnico de investigación básica, encontrando finalmente que se incide negativamente mediante la celebración de contratos privados, por lo que se recomienda recurrir al sistema registral a fin de evitar problemas con respecto a la titularidad del inmueble.

Por su parte, Ortega (2023) elaboró un artículo donde analizó el principio de fe pública registral, en el cual concluyó que si bien seguía vigente, fue modificado por la sentencia del Tribunal Constitucional haciendo que la protección del tercero de buena fe ya no sea absoluta, lo cual genera incertidumbre en el mercado inmobiliario. El artículo sugirió que se requiere

una mayor claridad en la aplicación del principio a fin de garantizar la seguridad jurídica en el sector inmobiliario.

Asimismo, Gutiérrez (2021) indagó sobre el mejor derecho de propiedad en los casos de duplicidad de partidas. Su estudio se basó en el análisis de la Sentencia de Casación y en una revisión bibliográfica sobre la duplicidad de partidas. Sus conclusiones se enfocaron en la importancia del mejor derecho de propiedad para resolver conflictos en estos casos. El trabajo destacó la necesidad de contar con criterios específicos para su aplicación en casos de duplicidad de partidas, lo cual puede servir como antecedente para futuros estudios sobre el tema.

De igual forma, Aguirre y Jácome (2023) estudiaron sobre la transferencia de posesión de inmuebles y el título de propiedad a favor del Cofopri en la urbanización Pachacámac, en el distrito de Villa el Salvador, centrándose en el proceso. Se empleó un estudio tecnificado metodológicamente de manera sistemática jurídica. Se evidenció que la limitación de transferencia de la propiedad afecta la economía y que la posesión genera solo el registro en la base de datos de la municipalidad respectiva.

En tanto, Cárdenas (2022) realizó una investigación para analizar el derecho de propiedad versus la posesión informal y la importancia de la publicidad registral, con el objetivo de resaltar que el registro de la posesión resulta necesario para poder otorgar formalidad mediante una anotación preventiva respecto del propietario informal y permitirle convertirlo en propietario. Evidenció que, sobre la propiedad y la posesión amparados por el marco normativo peruano y con la finalidad de garantizar el adecuado tráfico inmobiliario, la posesión debe de ser formalizada en el registro.

También Jiménez (2021) desarrolló su trabajo sobre el tema, abordando la transferencia de posesión en la jurisprudencia de la Corte Suprema. Dicho investigador señaló que la

posesión, de manera objetiva, es una situación de hecho que no puede ser transferida, porque se trata de una situación material sobre una jurídicamente inviable. Desde un análisis de la Corte Suprema, esta situación de hecho no puede ser sometida a una transferencia onerosa. Se concluyó que el contrato de transferencia de la propiedad no puede trasladar una situación de hecho, aunque sí puede ser sometida a una relación jurídica contractual de carácter obligacional.

## **2.2. Bases teóricas**

### **2.2.1. Derecho de propiedad**

#### ***2.2.1.1. Definición y naturaleza jurídica del derecho de propiedad.***

El derecho de propiedad es un concepto fundamental en el ámbito jurídico que se refiere al poder exclusivo que una persona tiene sobre un bien determinado. Este poder le permite usar, disfrutar, disponer del bien y excluir a otros de su uso y disfrute (Cordero, 2008), constituyendo un elemento esencial en la organización social y económica de los Estados. Sin embargo, este derecho no es absoluto, ya que está sujeto a limitaciones impuestas por el ordenamiento jurídico y por el respeto a los derechos de otros.

Desde un punto de vista general, el derecho de propiedad puede definirse como la facultad que tiene una persona, ya sea natural o jurídica, de gozar, disponer y reivindicar un bien de manera exclusiva, dentro de los límites y restricciones que impongan las leyes (Pereira, 2024). Esta definición, empero, no es estática, sino que ha evolucionado en la medida en que las necesidades sociales han requerido una mayor intervención del Estado en la regulación de los bienes y en la protección de intereses colectivos.

No obstante, las concepciones modernas del derecho de propiedad han relativizado estos principios tradicionales, destacando su función social. La propiedad ya no es vista únicamente como un derecho individual, sino también como una institución jurídica que debe

cumplir con una función social, lo que implica que su ejercicio debe estar orientado al bienestar colectivo y no solo al beneficio personal del propietario (Fuenzalida, 2024). Esta visión se traduce en limitaciones y cargas impuestas por el Estado, tales como regulaciones urbanísticas, ambientales, fiscales y expropiaciones por causa de utilidad pública.

El derecho de propiedad abarca distintas categorías, como la propiedad privada, la propiedad pública y la propiedad comunal. La propiedad privada se refiere a bienes que pertenecen a particulares, mientras que la propiedad pública comprende aquellos bienes destinados al uso o servicio público, bajo la titularidad del Estado (Correa y Carignano, 2024). Por su parte, la propiedad comunal implica la titularidad conjunta de un bien por una comunidad específica, como es el caso de tierras comunales de pueblos indígenas.

En cuanto a su naturaleza jurídica, el derecho de propiedad ha sido concebido tradicionalmente como un derecho subjetivo de carácter absoluto, exclusivo y perpetuo (Ramírez, 2023). El carácter absoluto radica en que permite al titular ejercer todas las facultades inherentes a la propiedad sin más limitaciones que las establecidas por la ley, mientras que su exclusividad se manifiesta en la facultad de excluir a terceros del uso o disfrute del bien. Asimismo, su perpetuidad implica que no está sujeto a un límite temporal, salvo excepciones previstas por el ordenamiento jurídico.

Para entender la naturaleza jurídica del derecho de propiedad, se han desarrollado diferentes teorías. Una de ellas es la teoría del derecho real, que lo considera como un derecho que recae directamente sobre una cosa, sin intermediación de otra persona (Torres, 2021). Otra teoría, la del derecho subjetivo, lo define como un poder que la persona tiene para actuar en relación con un bien determinado, limitado por el ordenamiento jurídico y los derechos de terceros. Finalmente, la teoría funcional se centra en la función social del derecho de propiedad,

considerándolo como un instrumento para el desarrollo social y económico, con la obligación para el titular de usarlo de forma responsable y socialmente útil.

En la mayoría de los ordenamientos jurídicos modernos, el derecho de propiedad se reconoce como un derecho fundamental, es decir, un derecho inherente a la persona humana que no puede ser suprimido o limitado arbitrariamente por el Estado. Su inclusión en los derechos fundamentales se justifica por la importancia de la propiedad para la autonomía personal, la libertad individual y el desarrollo económico. La propiedad permite a las personas tener un espacio propio, controlar sus bienes y asegurar su subsistencia.

A pesar de su carácter fundamental, el derecho de propiedad no es absoluto. El ordenamiento jurídico establece limitaciones al ejercicio de este derecho para garantizar el bienestar social, la protección del medio ambiente y el respeto a los derechos de terceros. Estas limitaciones pueden incluir la expropiación por causa de utilidad pública, previa indemnización justa, la imposición de limitaciones al uso de la propiedad para proteger el medio ambiente o la salud pública, o la restricción al dominio de la propiedad, como la obligación de permitir el paso de servicios públicos.

El derecho de propiedad se encuentra estrechamente relacionado con otros derechos fundamentales, como el derecho a la vida, la libertad, la seguridad, la salud, el trabajo y la educación. Es importante destacar que el ejercicio del derecho de propiedad no puede afectar negativamente a otros derechos fundamentales. Por ejemplo, la propiedad privada no puede ser utilizada para discriminar a personas por su raza, religión, sexo o cualquier otra condición.

#### ***2.2.1.2. Limitaciones al derecho de propiedad.***

Las limitaciones al derecho de propiedad pueden ser impuestas por razones de interés público, tales como la planificación urbanística, la protección del medio ambiente y la conservación del patrimonio cultural. Además, las normativas fiscales y las obligaciones

derivadas del uso racional de los recursos naturales también constituyen restricciones que buscan garantizar un equilibrio entre el interés privado y el bienestar social.

En el caso del derecho peruano, la Constitución Política del Perú reconoce el derecho de propiedad, pero establece que este debe cumplir una función social. Entre las limitaciones más relevantes se encuentran la expropiación por causa de necesidad pública o seguridad nacional, debidamente calificada y sujeta a pago de una indemnización justa (García, 2020). Asimismo, existen restricciones en el uso del suelo para la preservación del medio ambiente y el desarrollo urbano sostenible, así como regulaciones sobre el aprovechamiento de recursos naturales que pertenecen al Estado.

En el Perú, el derecho de propiedad, aunque reconocido como un derecho fundamental, no es absoluto. El Estado, para asegurar el bienestar social, la protección del medio ambiente y el respeto a los derechos de otros, establece límites a este derecho (Gonzales et al. 2024). Estos límites se encuentran en la Constitución, en leyes específicas y en las decisiones del Tribunal Constitucional.

Una de las principales limitaciones es la expropiación, que permite al Estado tomar bienes privados por causa de utilidad pública o interés social, pero siempre con una justa compensación. Esta compensación debe ser equivalente al valor del bien, considerando su precio de mercado y otros factores relevantes (Cañar, 2024). El Estado también puede restringir el uso de la propiedad privada para proteger el medio ambiente, la salud pública, el orden público o la seguridad nacional. Estas restricciones pueden incluir la prohibición de construir en ciertas áreas, la obligación de realizar obras para mitigar el impacto ambiental o la limitación del uso de ciertos productos o sustancias.

El Estado puede establecer restricciones al dominio de la propiedad privada, como la obligación de permitir el paso de servicios públicos por la propiedad, el acceso a ciertas zonas

para fines turísticos o educativos, o la contribución a la conservación de bienes culturales o históricos. El derecho de propiedad intelectual protege la creación intelectual, como libros, obras de arte, invenciones o diseños. Este régimen establece límites al derecho de propiedad sobre estas creaciones, como el derecho a citar, reproducir para fines educativos o científicos, o utilizar obras protegidas por el derecho de autor para la crítica o el comentario.

El derecho de propiedad industrial protege las invenciones, los diseños industriales y las marcas comerciales. Este régimen establece límites al derecho de propiedad sobre estas creaciones, como la posibilidad de que el Estado otorgue licencias obligatorias para la explotación de patentes en casos de interés público o la posibilidad de que se declare la caducidad de una patente por falta de explotación. El Tribunal Constitucional ha establecido criterios para determinar la validez de las limitaciones al derecho de propiedad, considerando la proporcionalidad, la razonabilidad, la no discriminación y la protección del interés público o social.

### **2.2.2. Modos de adquisición de la propiedad**

La adquisición de la propiedad ha sido una de las instituciones jurídicas más relevantes desde la antigüedad, pues constituye la base del desarrollo económico y social de las sociedades (Muñoz et al. 2024). En el derecho romano, se establecieron diversas formas de adquirir la propiedad que han perdurado y evolucionado hasta la actualidad. Este sistema jurídico, basado en la racionalidad y la sistematización del derecho, influyó en la construcción de los sistemas modernos, incluido el peruano, que ha adoptado y adaptado muchas de sus disposiciones.

En el derecho romano, la propiedad se adquiría de manera originaria o derivativa. La adquisición originaria se daba a través de la ocupación, la *accessio*, la especificación y la usucapión (Martín, 2022). La ocupación permitía apropiarse de cosas sin dueño, mientras que la *accessio* reconocía el derecho de propiedad sobre lo incorporado a un bien principal. Por su

parte, la especificación concedía la propiedad a quien transformaba una materia prima en un nuevo producto y la usucapión permitía adquirir la propiedad por la posesión continua en el tiempo. En cuanto a la adquisición derivativa, mecanismos como la *mancipatio*, la *in iure cessio* y la *traditio* garantizaban la transmisión de la propiedad mediante actos jurídicos solemnes y reconocidos (Díaz, 2021).

A lo largo de la historia, estas formas de adquisición de la propiedad evolucionaron para adaptarse a las necesidades de la sociedad medieval y moderna. La recepción del derecho romano en Europa, influenciada por el Corpus Iuris Civilis de Justiniano, dio origen a los códigos modernos, como el Código Napoleónico, que consolidaron los principios romanos bajo una visión más pragmática y accesible. De acuerdo con teorías jurídicas, como la del positivismo jurídico de Hans Kelsen, la propiedad se concibe como un derecho subjetivo regulado estrictamente por normas estatales, lo que evidencia una continuidad en la concepción de la propiedad desde el derecho romano hasta la actualidad (Kelsen, 1934).

En el derecho peruano, la regulación de la propiedad se encuentra en el Código Civil de 1984, el cual reconoce tanto formas originarias como derivativas de adquisición. Entre las formas originarias se encuentran la ocupación, la *accessio* y la *usucapión*. La *usucapión*, también denominada prescripción adquisitiva, requiere una posesión continua, pacífica y pública por un periodo de 5 a 10 años, dependiendo de la buena o mala fe del poseedor (Pasco, 2024). Por otro lado, las formas derivativas incluyen la adquisición mediante contratos, sucesiones y otros actos jurídicos que garantizan la transferencia de la propiedad de manera segura y eficiente.

Además, en el contexto peruano se han implementado medidas para garantizar la propiedad comunal, especialmente en comunidades campesinas y nativas. Esto se alinea con teorías jurídicas modernas sobre la función social de la propiedad, defendidas por autores como

Duguit, quien sostiene que la propiedad no es un derecho absoluto, sino que debe cumplir una función social en beneficio de la colectividad. La expropiación por causa de utilidad pública es otro mecanismo presente en el ordenamiento peruano, el cual permite al Estado adquirir bienes para el desarrollo de proyectos de interés general.

### **2.2.3. Buena fe**

La buena fe es un principio general del derecho que irradia diversas ramas del ordenamiento jurídico, teniendo un papel preponderante en el derecho de propiedad. La buena fe adquiere especial relevancia en la legislación y jurisprudencia, garantizando la seguridad jurídica de los propietarios y terceros adquirentes. El derecho de propiedad en el Perú está regulado principalmente en la Constitución Política y en el Código Civil. La Constitución de 1993, en su artículo 70, reconoce el derecho de propiedad como inviolable y protegido por el Estado, estableciendo que nadie puede ser privado de su propiedad salvo por causa de seguridad nacional o necesidad pública debidamente comprobada y previa indemnización (Landa, 1993).

La buena fe, en este contexto, significa creer sincera y razonablemente que la información registrada es correcta y que el otorgante tiene el derecho a transferir el bien. El tercero de buena fe confía en la apariencia legal que ofrece el registro, sin tener conocimiento de posibles vicios o irregularidades en la titularidad del otorgante (Santillán, 2022).

El artículo 2014 del Código Civil peruano consagra este principio, estableciendo que un tercero que de buena fe adquiere un derecho de una persona que figura con facultades para otorgarlo en el registro, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, incluso si luego se descubre que el derecho del otorgante era inválido pese a la existencia de fuentes que no pueden encontrarse en el sistema registral. La buena fe se presume, es decir, se considera que existe hasta que se demuestre lo contrario. Para que se pierda la buena fe, se debe probar que

el adquirente, por lo menos en grado de apariencia, conozca preliminarmente la deficiencia en el sistema registral.

Este principio tiene un impacto significativo en la seguridad jurídica, ya que protege al tercero de buena fe, garantiza la seguridad del tráfico jurídico y da prevalencia al registro sobre la realidad. El tercero que confía en la información registral y actúa de buena fe, pese a nulidades o aspectos que afectan la forma del acto jurídico, prevalece solo en casos en los que no estén dentro del registro, siempre que estas no consten en él. Esto fomenta la confianza en las transacciones patrimoniales, permitiendo que se realicen con mayor seguridad y certeza.

El principio de buena fe en el ámbito registral ha sido objeto de debate constante, con dos posturas principales: la buena fe pasiva y la buena fe activa. La primera se basa en la ignorancia, donde el tercero adquirente se limita a revisar el registro y asume la veracidad de la información sin realizar indagaciones adicionales. La segunda, por otro lado, exige una diligencia activa por parte del tercero, incluyendo la verificación de la realidad extrarregistral, especialmente en relación con la posesión del bien.

En la actualidad, la buena fe activa ha ganado terreno, impulsada por la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional y respaldada por la doctrina jurídica. Varios juristas argumentan que la buena fe pasiva se asemeja al fraude, ya que coloca una carga probatoria excesiva sobre el propietario afectado. La buena fe activa, en cambio, reduce esta carga y se basa en principios éticos como la honestidad y la lealtad, exigiendo una conducta diligente y prudente al adquirente.

La Corte Suprema de Justicia, a través de sus recientes casaciones, también ha mostrado una clara preferencia por la buena fe activa, evidenciando una tendencia hacia la exigencia de una actuación diligente por parte del adquirente, más allá de la mera consulta del registro. Sin embargo, la aplicación de la buena fe activa no está exenta de críticas. Se argumenta que esta

exigencia aumenta los costos de transacción y disminuye la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. La incertidumbre sobre qué nivel de diligencia es considerada "ordinaria" puede generar disputas y complicar la determinación de la protección bajo la fe pública registral.

#### **2.2.4. La buena fe del tercer adquirente**

La buena fe del tercer adquirente en el derecho de propiedad es un principio fundamental que protege a quienes adquieren bienes de manera honesta, confiando en la legitimidad del título transmitido (Albrich, 2024). Este principio busca garantizar la seguridad jurídica en las transacciones y equilibrar los derechos del propietario original con los del adquirente de buena fe.

En términos generales, la buena fe se refiere a la creencia sincera y razonable de estar actuando conforme a derecho, sin conocimiento de vicios o defectos en la adquisición de un bien. En el ámbito del derecho civil, este concepto es esencial para la protección de los terceros que adquieren bienes confiando en la apariencia de legitimidad del título (Condori, 2023). La buena fe puede dividirse en dos categorías principales: la buena fe subjetiva, que se basa en la convicción personal del adquirente de que el título es válido y que el transferente tenía derecho a disponer del bien, y la buena fe objetiva, que considera un estándar de comportamiento diligente y razonable, evaluando si el adquirente actuó conforme a lo que haría una persona prudente en circunstancias similares.

El principio de la buena fe del tercer adquirente encuentra su base en diversas normativas y doctrinas jurídicas. En muchos países, los códigos civiles establecen disposiciones específicas que protegen a los adquirentes de buena fe frente a vicios ocultos o defectos de título, siempre que no haya negligencia grave de su parte (Condori, 2023). El derecho busca otorgar estabilidad a las relaciones jurídicas y proteger a quienes confían en la apariencia de legalidad. La publicidad registral, a través del registro público de la propiedad,

genera una presunción de validez en la titularidad de los derechos reales, fortaleciendo la protección del tercero de buena fe.

Existen varias teorías jurídicas relacionadas con este principio. La teoría de la fe pública registral sostiene que el registro público de la propiedad confiere a los actos inscritos una presunción de autenticidad y legitimidad, protegiendo al adquirente que confía en lo inscrito en el registro. La teoría de la apariencia jurídica establece que cuando un sujeto presenta una apariencia legítima de titularidad y realiza actos de disposición, el adquirente de buena fe debe ser protegido si no existen indicios razonables que le permitan dudar de la legitimidad de la transacción (Ortega, 2023). Por su parte, la teoría de la oponibilidad de los derechos se basa en la idea de que los derechos reales deben ser oponibles frente a terceros solo si han sido debidamente publicitados (Alessandri et al., 2005). En tanto, la teoría del error común sostiene que si una comunidad jurídica acepta de buena fe una situación de hecho como legítima, el adquirente debe ser protegido, incluso si posteriormente se demuestra que existía un vicio en el título original (Ortega, 2023).

Para que un adquirente pueda beneficiarse de la protección legal derivada de su buena fe, generalmente se exigen ciertos requisitos. Primero, la ignorancia justificada, es decir, que no debe tener conocimiento de que el título de propiedad presenta defectos o vicios. Segundo, la diligencia debida, que implica que haya actuado con la prudencia y precaución razonables en la adquisición del bien. Tercero, la onerosidad de la adquisición, ya que, en muchos sistemas legales, la protección de la buena fe solo aplica a los adquirentes onerosos, excluyendo a los donatarios o herederos.

Cuando se reconoce la buena fe del tercer adquirente, los efectos legales pueden incluir la consolidación de su derecho de propiedad, incluso si el transmitente no era el legítimo propietario. Además, puede implicar la imposibilidad de que el verdadero propietario reclame

el bien si ha existido negligencia de su parte. También se ofrece protección contra eventuales acciones reivindicatorias, salvo en casos de dolo o fraude.

El sistema registral peruano, con su principio de fe pública, brinda una protección sólida al adquirente que confía en la información oficial registrada. Cuando alguien compra un bien y aparece como dueño en los registros públicos, esa persona adquiere el derecho, incluso si más tarde se descubre un error en la inscripción. Sin embargo, para gozar de esta protección, el comprador debe demostrar que actuó de buena fe, es decir, que no sabía ni debía saber que existía algún problema con la propiedad.

La seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias descansa en un principio fundamental: la fe pública registral. Este principio garantiza que quien adquiere un inmueble confiando en la información contenida en los registros públicos, lo hace con la certeza de que está adquiriendo un derecho válido (Gálvez, 2021). Aun así, esta protección no es absoluta y se encuentra condicionada a la buena fe del adquirente. La buena fe, en este contexto, implica que el comprador no solo desconozca los vicios que puedan afectar al derecho adquirido, sino también que haya actuado con la diligencia necesaria para informarse sobre la situación jurídica del inmueble. La jurisprudencia ha precisado que esta diligencia no se limita a la consulta de los registros de propiedad, sino que abarca todos los registros públicos que puedan resultar relevantes.

Es importante destacar que la buena fe debe concurrir tanto en el momento de celebrar el contrato como en el de su inscripción. De esta manera, se busca proteger al adquirente de buena fe frente a vicios ocultos que puedan surgir posteriormente. Sin embargo, la determinación del alcance y los límites de la buena fe sigue siendo objeto de debate en la doctrina y la jurisprudencia.

El Código Civil peruano adoptó un criterio subjetivo para determinar la buena fe. El artículo 2014 establece que la buena fe se presumirá mientras no se pruebe que el tercero conocía la inexactitud del registro. Esto significa que, para tener buena fe, el vicio no debe constar en el registro, pero, además, el tercero debe ignorar la inexactitud, independientemente de la fuente que proporcione la información.

La Corte Suprema ha establecido que la buena fe no solo alcanza a los asientos registrales y títulos archivados del Registro de Propiedad Inmueble, sino que la inexactitud no debe constar tampoco en ninguno de los demás registros que componen e integran los Registros Públicos.

#### **2.2.5. Proceso de mejor derecho de propiedad**

En el ámbito legal peruano, cuando dos o más personas disputan la titularidad de un mismo bien, alegando cada una tener un mejor derecho de propiedad que la otra, surge la necesidad de determinar quién posee efectivamente ese derecho. Es importante aclarar que no existe un "mejor derecho" como tal, sino que se busca identificar al único titular del derecho de propiedad sobre el bien en disputa. El juez, a través de un proceso legal, analizará las pruebas presentadas por cada parte para determinar quién tiene el derecho legítimo (Fernández, 2022).

Uno de los casos más comunes donde se presenta la discusión del mejor derecho de propiedad es la acción reivindicatoria. Esta acción, regulada por el artículo 927 del Código Civil, es imprescriptible y permite al propietario no poseedor demandar al poseedor no propietario que ejerce los atributos del derecho de propiedad (uso, disfrute, etc.) sin causa jurídica válida.

En este tipo de litigio, el juez deberá determinar cuál de las partes tiene el derecho de propiedad sobre el bien en disputa, es decir, establecer el "mejor derecho". Para ello, se valdrá

de las pruebas presentadas por ambas partes, incluyendo títulos de propiedad, contratos de compraventa, escrituras públicas y otros documentos que acrediten su derecho.

En el ámbito del derecho civil peruano, el proceso de mejor derecho de propiedad surge cuando dos o más personas, con títulos de propiedad inscritos o no, o uno anotado y otro no, se disputan la titularidad de un mismo bien. Este proceso tiene como objetivo dirimir la controversia, determinando cuál de los títulos presentados prevalece y, por ende, quién tiene el derecho legítimo sobre el bien.

La Casación N.º 11360-2017 Lambayeque, emitida por la Sala Suprema de Derecho Constitucional y Social Permanente, ofrece un análisis profundo de este proceso, estableciendo lineamientos cruciales para su aplicación. En este caso, seis hermanos demandaron a la sociedad conyugal formada por otro hermano y su esposa, reclamando el mejor derecho de propiedad por transmisión hereditaria sobre una parte de un predio rústico.

La Sala Suprema, al resolver la casación, enfatizó que la finalidad del proceso de mejor derecho de propiedad es definir la oposición de derechos, es decir, determinar quién tiene el derecho de propiedad sobre un bien cuando se presentan dos o más títulos de propiedad. Esto se debe a la naturaleza excluyente del derecho de propiedad, donde no es admisible que dos o más personas sean titulares del mismo bien, salvo en casos de copropiedad.

De igual forma, la Sala Suprema también destacó que la controversia de títulos de propiedad se configura cuando se presumen válidos dos o más títulos de propiedad sobre un mismo bien. Solo entonces se puede determinar cuál de ellos prevalece, aplicando las reglas de oponibilidad establecidas en el Código Civil, en los artículos 1135, 948, 2022 y 2014.

En este sentido, la Sala Suprema rechazó la idea de que los títulos presentados en el proceso de mejor derecho de propiedad deban estar necesariamente inscritos, como erróneamente se interpretó en el caso de la casación. El artículo 2022 del Código Civil, que

establece la prioridad de la inscripción para oponer derechos reales sobre inmuebles, no debe utilizarse como argumento para declarar la improcedencia de la demanda, sino como una norma para resolver el fondo de la controversia. La Sala Suprema también reiteró la importancia de la motivación en las resoluciones judiciales, considerando que la resolución de segunda instancia en el caso de la casación presentó una motivación insuficiente, infringiendo el deber de motivación de las resoluciones judiciales, el debido proceso y el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

## **CAPÍTULO III**

### **SUPUESTOS Y CATEGORÍAS**

#### **3.1. Supuestos de investigación**

##### **3.1.1. Supuesto general**

No existe un estándar de diligencia para acreditar la buena fe registral en los procesos de mejor derecho de propiedad en los juzgados civiles de Ica, 2023.

##### **3.1.2. Supuestos específicos**

- Se vulnera el derecho de propiedad con la falta de claridad de los requisitos configurativos para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica, 2023

- Se vulnera el derecho de propiedad con los criterios utilizados para acreditar la buena fe en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica, 2023.

- Se vulnera el derecho de reivindicación con la falta de un estándar para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica, 2023.

#### **3.2. Categorías de operacionalización**

La operacionalización de variables es el puente que une la teoría con la práctica en la investigación, es el proceso de transformar conceptos abstractos, como la felicidad o la inteligencia, en variables medibles y manipulables. Este proceso no solo es crucial para la recolección de datos empíricos, sino que también garantiza la objetividad y la replicabilidad de los resultados (Coronel, 2022). De este modo, en la presente investigación se emplearon las siguientes categorías:

3.2.1. **Primera categoría:** principio de la buena fe.

3.2.2. **Segunda categoría:** derecho de propiedad.

**Tabla 1**

*Matriz de categorización*

<b>Categorías</b>	<b>Definición conceptual</b>	<b>Subcategorías</b>	<b>Indicios o indicadores</b>
<b>Principio de la buena fe</b>	El principio de la buena fe, ampliamente reconocido en el derecho, se refiere a la presunción de que las personas actúan con buenas intenciones y buscan un resultado justo y equitativo en sus interacciones.	Requisitos configurativos para acreditar la buena fe	La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Indagación de los asientos y títulos archivados. La inexactitud del registro debe ser verificada en la realidad.
		Criterios para acreditar la buena fe	Conducta diligente. Actuación prudente. Buena fe objetiva y subjetiva.
<b>Derecho de propiedad</b>	Este derecho se reconoce como fundamental y otorga a una persona la facultad de usar, disponer y reclamar un bien, ya sea tangible o intangible (Palomino, 2021).	Derecho de reivindicación	Acreditado con el respectivo título.  La posesión ilegítima o precaria del demandado.

## CAPÍTULO IV

### METODOLOGÍA

#### **4.1. Método de investigación**

El método empleado para alcanzar los objetivos propuestos en la presente investigación es el dogmático jurídico, el cual encuentra fundamento en el estudio, de modo abstracto o teórico, respecto de las estructuras jurídicas y su relación con la realidad desde la perspectiva de cómo las personas las perciben, en función de que estas, conocidas como derechos fundamentales, son identificadas como un dogma (Tantaleán, 2016).

#### **4.2. Tipo de investigación**

De acuerdo con los objetivos estructurados en el presente trabajo, este será sometido a una tipología cualitativa a fin de abordar la realidad presente sobre la transferencia de derechos posesorios y su afectación concreta a la seguridad registral como un fenómeno económico social. Al respecto, la investigación de tipo cualitativa, conformada por la tipología científica, es responsable de acopiar la información sobre el estudio de experiencias personales, casos u otro medio análogo, desde la perspectiva de la experiencia humana y su forma de percepción de un determinado fenómeno (Calle, 2023).

Abordar un fenómeno social propio de la naturaleza humana, como es el caso del este estudio, y, de manera específica, sobre la transferencia de derechos posesorios, debe ser exegéticamente asumido desde una perspectiva fenomenológica que permita el uso del conocimiento (experiencias personales) para el reconocimiento de determinados fenómenos sociales (negocios jurídicos) desde la mira de expertos, que sea conducente a una aproximación a la realidad (Guamán, et al. 2021).

De este modo, en la investigación cualitativa se utiliza una estructura metodológica direccionada a emplear como recursos primarios a las experiencias, conocimientos y

reflexiones de los agentes (expertos) a fin de identificar de forma objetiva la realidad correlacional del fenómeno social. Así, se alcanza una descripción que se aproxima a la realidad de los sucedáneos y vértices del fenómeno estudiado, desde la perspectiva de los agentes pertenecientes o partícipes del contexto fenomenológico de la transferencia de derechos posesorios.

#### **4.3. Nivel de investigación**

Conforme a los objetivos postulados, esta investigación cuenta con un nivel adecuado a un sistema descriptivo explicativo, el cual busca identificar la composición de un fenómeno, su configuración, su intensidad o relación de concomitancia. Esto se consideró idóneo para evidenciar la vulneración de la seguridad jurídica con la transferencia de derechos posesorios (Valderrama, Ganga y Villegas 2021).

#### **4.4. Diseño de la investigación**

El diseño corresponde al no experimental de forma metodológica que se emplea para estudiar fenómenos o acontecimientos sobre los que no existe la posibilidad de realizar experimentos; sin embargo, bajo esta estructura metodológica se desarrolla la observación de los comportamientos fenomenológicos.

#### **4.5. Población y muestra**

##### **4.5.1 Población**

La población es la totalidad de unidades de análisis o de estudio, las cuales se interrelacionan y poseen similares características. Esta población constituye el alcance general de la investigación y proporciona el marco de referencia para la formulación de preguntas de investigación y recopilación de datos.

Al respecto, Hernández y Mendoza (2018) entendieron a la población como un grupo (personas, objetos, elementos, contextos) sobre el que el investigador identifica

particularidades similares que se someterán al escrutinio científico. En ese sentido, en el marco temático del presente estudio, se identificó una población conformada por parte de los 130 jueces de la Corte Superior de Justicia de Ica.

#### **4.5.2. Muestra**

La muestra es el subconjunto de unidades de estudio de la población, persigue la finalidad de ser una representación fiel de esta y es empleada para abordar su totalidad, sin la necesidad de medir la población completa.

En ese sentido, para su selección y clasificación debe emplearse un método técnico científico. Chávez (2022) explicó las tipologías empleadas para el muestreo:

Muestra no probabilística: los elementos conformantes poseen similares características.

Estratificada: se identifica mediante una propiedad similar específica.

Por conglomerados: agrupa la población en base a aspectos análogos.

Polietápica: extracto de la población por medio de intervalos.

De este modo, en concatenación de lo señalado y de acuerdo con los objetivos planteados, se empleará un muestreo no probabilístico por conveniencia, el que es entendido como un método técnico de muestreo que no está direccionado ni controlado por operaciones estadísticas ni por la probabilidad, centrándose únicamente en la conveniencia del investigador.

En la vertiente por conveniencia, el investigador elige de forma arbitraria con finalidad de materializar los objetivos, de acuerdo con el sistema metodológico general del estudio (Hernández, 2021) De este modo, la muestra de la presente investigación estuvo conformada por los siete jueces de primera instancia de la Corte Superior de la Provincia de Ica, en mérito a que en primera instancia se resuelve el caso asumiendo directamente una postura respecto del tercer adquirente de buena fe; en ese sentido, dicha instancia es el punto medular de donde

parte el completo tratamiento del eje temático investigado. De otro lado, se consideró la especialidad de los jueces en la materia y la factibilidad de aplicar los instrumentos por la aproximación geográfica con el investigador.

Considerando que para la selección de la muestra es necesario tener criterios de inclusión y exclusión definidos, estos fueron planteados de acuerdo con la necesidad de obtener una muestra de jueces que sean expertos en derecho de propiedad y que puedan proporcionar información relevante y valiosa para la investigación. La experiencia, el conocimiento y la especialidad en el área son factores cruciales para garantizar la calidad de la información recopilada. La proximidad geográfica también facilita la colaboración con los jueces y la aplicación de los instrumentos de investigación.

#### **Criterios de inclusión**

- Especialidad: los jueces deben pertenecer a los siete juzgados de primera instancia de la Corte Superior de Ica.
- Experiencia: los jueces deben tener al menos 2 años de experiencia en funciones en el ámbito de procesos de mejor derecho de propiedad.
- Conocimiento: los jueces deben poseer un profundo conocimiento de la normativa, la jurisprudencia y las prácticas del sector del derecho de propiedad.
- Acceso geográfico: la proximidad geográfica con el investigador facilita la aplicación de los instrumentos de investigación.

#### **Criterios de exclusión**

- Especialidad: los jueces que no se desempeñen en los juzgados de primera instancia de la Corte Superior de Ica o que no tengan experiencia en procesos de mejor derecho de propiedad quedan excluidos.

- Experiencia: los jueces con menos de 2 años de experiencia en el ámbito de procesos de mejor derecho de propiedad serán incluidos en la muestra.
- Conocimiento: los jueces que no demuestren un conocimiento profundo de la normativa, la jurisprudencia y las prácticas del sector del derecho de propiedad no serán incluidos.
- Acceso geográfico: los jueces que, por motivos geográficos u otros, no puedan ser contactados o que no puedan participar en la investigación quedan excluidos.

#### **4.6. Técnicas e instrumentos de recolección de información**

##### **4.6.1 Técnicas**

La entrevista es una técnica para el acopio de información de la fuente muestral, mediante la cual se recogen las percepciones, conocimientos prácticos y experiencias sobre la concreta vulneración de la propiedad, partiendo de su sometimiento al proceso de mejor derecho de propiedad. Dicha técnica se empleó en el presente estudio, valorando su capacidad de explorar temas complejos en detalle, profundizando en las respuestas y obteniendo información que otros métodos no pueden alcanzar.

Las entrevistas permiten comprender el contexto en el que se dan los fenómenos, recopilando información sobre las experiencias individuales y las perspectivas únicas de los participantes. Su flexibilidad permite al investigador adaptar las preguntas y el enfoque a lo largo de la conversación, ajustándose a la información que se está obteniendo.

##### **4.6.2 Instrumentos**

El instrumento aplicado fue la guía de entrevista, la cual se diseñó para alcanzar los objetivos mediante la conformación de interrogantes nacidas a partir de las variables y ejes temáticos a fin de extraer de los agentes participantes los conocimientos sobre la materia de investigación. Las preguntas fueron estructuradas con el objetivo de obtener información

detallada con respecto a las incidencias fenomenológicas surgidas de las variables y extraer los conocimientos de aspectos jurídicos dogmáticos sobre la necesidad de estándares claros en relación con la determinación de la buena fe en los procesos de mejor derecho de propiedad.

#### **4.7. Procedimientos de recolección de información**

La recolección de datos para la investigación se efectuó mediante las entrevistas estructuradas. Este enfoque permitió obtener una visión completa del problema, combinando la información objetiva extraída de las sentencias con las perspectivas y experiencias de los actores involucrados.

Se realizaron entrevistas estructuradas con jueces del distrito judicial de Ica, las cuales se diseñaron para obtener información cualitativa sobre las perspectivas y experiencias de los participantes, contando con la validación de un juicio de expertos. Se abordaron temas como los criterios utilizados para determinar la buena fe del tercero, las dificultades en la aplicación de estos criterios, las consecuencias de la falta de un estándar claro y las posibles soluciones al problema.

La información obtenida a través de las entrevistas fue analizada junto con los datos extraídos de las sentencias, buscando patrones, tendencias y posibles conexiones entre los diferentes puntos de vista. Este análisis permitió identificar las causas subyacentes de la vulneración del derecho de propiedad, así como el análisis respecto a la aplicación del derecho en este ámbito. Con la combinación de análisis documental y entrevistas se obtuvo una visión profunda y completa del problema, contribuyendo a la construcción de un marco conceptual sólido para la investigación.

#### **4.8. Rigor científico**

El rigor científico, identificado desde su fuente estructural etimológica, deviene de la palabra “rigor”, la misma que deriva de una antigua palabra francesa: “rigueur”, cuyo

significado es fuerza y dureza (Casadevall y Ferric, 2021), conducentes a velar por la aplicación correcta del método científico permitiendo que la estructura o diseño metodológico esté conformado de manera objetiva y sin arbitrariedades, a fin de obtener resultados y un análisis científico libre de sesgos u otros elementos que puedan generar baja credibilidad en la investigación (Vasconcelos, 2021).

De este modo, la presente investigación implicó la estructuración metódica y estrictamente científica, un acopio de fuentes bibliográficas de origen confiable y un manejo adecuado de la estructura metodológica en cuanto a los instrumentos empleados, lo que resultó en una interpretación objetiva de los resultados. Todo esto aunado al uso adecuado de las fuentes, el escrutinio objetivo de su confiabilidad y un análisis crítico que permitió la construcción de la investigación.

La obtención de la información del instrumento empleado se desarrolló con el cumplimiento de estándares éticos, permitiendo la fidelidad de los mismos instrumentos, los cuales fueron sometidos a un análisis adecuado sobre su conducencia por una triada de expertos que verificó su solidez técnica.

#### **4.9. Método de análisis de datos**

##### **4.9.1 Método analítico**

Se empleó el método analítico mediante el cual se descompone la materia abordada en elementos estructurales conformados por elementos básicos y complejos, a fin de identificar los aspectos específicos con respecto al fenómeno estudiado y disgregarlo para conocer la interrelación, parámetros o relación entre sus aspectos generales o específicos (Gómez, 2021).

##### **4.9.2 Método hermenéutico**

El método hermenéutico puesto en práctica concedió la comprensión contextual de cada estudio, relacionado con sus pares a nivel científico (circulo hermenéutico), conjuntamente con

la estructura normativa constitucional abordada (Mancilla, 2021). De este modo, se alcanzó una comprensión adecuada del fenómeno y de los alcances de su problemática con respecto a la manera cómo se presenta la vulneración de la seguridad jurídica.

### **4.9.3 Triangulación**

Con el desarrollo del estudio surge información que debe de ser contrastada a la luz del método de triangulación. Este método está direccionado a evidenciar convergencias y diferencias en base a la información extraída con el empleo del método hermenéutico, analítico y de recolección de información. De esta forma, se faculta la extracción de una contrastación estructurada de la siguiente manera: contrastar las categorías de estudio, contrastar los antecedentes y contrastar los resultados de los instrumentos para, finalmente, triangular las resultas investigativas con las bases teóricas (Forni y Grande, 2020).

### **4.10. Aspectos éticos**

La presente investigación se ha desarrollado conforme a estrictos estándares éticos y académicos, garantizando la originalidad, integridad y confidencialidad de la información. Se ha prestado especial atención a respetar los derechos de autor, citando debidamente a los autores consultados y asegurándose de que todas las ideas y conceptos sean respaldados por la literatura académica pertinente.

Además, se ha utilizado la herramienta Turnitin con el fin de verificar la originalidad del trabajo y prevenir el plagio. También se ha obtenido el consentimiento informado de los participantes, asegurando la veracidad y fidelidad de la información recopilada en el estudio. El estudio cumple con las normativa APA séptima edición, evitando el plagio y garantizando la integridad y autenticidad del contenido desarrollado.

## CAPÍTULO V

### RESULTADOS Y DISCUSIÓN

#### 5.1. Resultados

En el marco de la aplicación del método científico para el eje temático investigado, en este acápite se presentan los resultados estructurados jerárquicamente en 7 interrogantes, las cuales parten desde el objetivo general y, consecuentemente, abordan los objetivos específicos. La información fue acopiada de especialistas que en su labor jurisdiccional ostentan el conocimiento sobre los procesos de mejor derecho de propiedad y el estándar para acreditar la buena fe del tercer adquirente.

##### 5.1.1. Objetivo general

El objetivo general fue el de analizar la vulneración del derecho de propiedad con la falta de un estándar para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica, 2023. En ese sentido, con la finalidad de obtener el conocimiento de los expertos en relación con el objetivo general, se estructuraron tres interrogantes que fueron absueltas por los expertos de la siguiente manera:

#### Tabla 2

*Pregunta 1. ¿Cómo se ha aplicado la presunción de buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad en Ica durante 2023, considerando la necesidad de verificar la inexactitud del registro y la realidad del inmueble?*

Entrevistado	Respuesta
Peralta, T. (2025)	La determinación de mejor derecho de propiedad no debe limitarse al análisis de la antigüedad de las inscripciones de los supuestos propietarios oponentes, sino que este debe abarcar un análisis de validez y eficacia de los títulos, puesto que una preferencia basada únicamente en la anticipación temporal de la inscripción resulta vacía de justicia y podría convalidar actos contrarios al ordenamiento jurídico, teniendo en cuenta que la propiedad no es un derecho que otorgue el registro.
Mesías, B. (2025)	Teniendo en cuenta lo establecido en la sentencia de fecha 5 de marzo de 2020, dictada por el Tribunal Constitucional en el Expediente N.º 0001 8-

---

2015-PI/TC, y lo prescrito en el artículo 2014 del Código Civil, que prevé "la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro", de ahí se tiene la figura de la presunción *iuris tantum* cuyo fin es garantizar seguridad jurídica del tracto o transferencia patrimonial, empero, se ha establecido también la presunción *iuris tantum* con respecto a la exactitud y certeza de lo inscrito en los registros públicos, conforme al principio de legitimación prescrito en el artículo 2013 del acotado, el cual prevé, "el asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes". Por ello, en las decisiones judiciales relacionadas con el mejor derecho a la propiedad corresponde la verificación no solo del tracto sucesivo para determinar la prelación o prioridad del registro, también verificar las circunstancias que determinen la exactitud y certeza de lo inscrito, además el conocimiento o no del tercero para la configuración de la buena fe registral, lo que incide en la prevalencia armónica del derecho a la propiedad y la seguridad jurídica.

---

Alcántara, D. (2025) La presunción de buena fe del tercero es un principio importante en el derecho civil, especialmente en lo que respecta a los actos jurídicos y la propiedad. En Perú, la buena fe se presume cuando una persona adquiere un bien o derecho sin conocimiento de la existencia de vicios o defectos que afecten su validez.

En el contexto de las sentencias de "mejor derecho de propiedad" en Ica durante 2023, la presunción de buena fe ha sido un factor relevante en la resolución de conflictos sobre la titularidad de bienes inmuebles.

---

Carbajal, O. (2025) Se ha podido verificar que se ha aplicado la presunción de buena fe, valorando la "diligencia" que tuvo al momento de controlar (buena fe objetiva), evaluando si acudió a verificar si quien ostentaba la posesión del bien era justamente su transferente; esto, en la medida que dicha controversia no debe limitarse al análisis de la antigüedad de las inscripciones, sino la validez y eficacia de los títulos, teniendo en cuenta además que la propiedad no es un derecho que se otorgue a través de la inscripción registral.

---

Páucar, A. (2025) Teniéndose en cuenta que la buena fe que se le exige a una persona a efecto de constituirse en tercero registral es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro, considerando que la buena o mala fe es personalísimo, este requisito debe ser cumplido por el adquirente. En cuanto a la buena o mala fe del transferente es irrelevante probarlo.

De allí que en las sentencias sobre mejor derecho de propiedad (proceso que está en discusión o como punto contradictorio la existencia de dos títulos) se ha tenido en cuenta lo antes mencionado, esto si el adquirente ha procedido a adquirir el inmueble de buena fe.

---

---

Avilés, E. (2025)	Por el principio de publicidad registral regulado en el artículo 2012 del Código Civil se presume sin admitir prueba en contrario (presunción absoluta) que todos conocen el contenido de las inscripciones registrales, Por lo tanto, quien adquiere en atención o que aparece en el registro, adquiere de buena fe el orden prelación, tiene incidencia en los derechos que otorga el registro.
Anayhuamán, R. (2025)	Al respecto cabe indicar que la presunción del tercero constituye una protección legal que se mantiene en tanto y en cuanto no se demuestre que el mismo tenía conocimiento de aquella información inexacta del registro con relación a la verdadera situación jurídica del inmueble para con su titular o de quien el registro lo reconoce como tal. Por lo que le corresponderá acreditar a quien cuestione dicha buena fe, que el tercero tenía conocimiento del estado real del inmueble y su titular, no siendo suficiente la sola alegación, por lo que desde mi punto de vista el tercero se encuentra revestido de dicha presunción y que le corresponderá probar a quien cuestione tal calidad, lo cual resulta ser un punto necesario e indispensable para dirimir el conflicto más allá de la sola alegación de la portabilidad de un título de mayor antigüedad.

---

**Apreciaciones sobre lo evidenciado en las respuestas.** Si bien todas las respuestas coinciden en su importancia, también resaltan que la antigüedad de las inscripciones no debe ser el único criterio de evaluación. Se ha enfatizado la necesidad de verificar la validez y eficacia de los títulos, así como la diligencia del adquirente al comprobar la situación real del inmueble y de su transferente. Además, se menciona la presunción *iuris tantum* de la buena fe del tercero, mientras no se demuestre su conocimiento sobre la inexactitud del registro.

Existen discrepancias con respecto al grado de injerencia del principio de publicidad registral y la relevancia de la buena fe del transferente. Mientras algunos sostienen que la información registral debe prevalecer y que el adquirente actúa de buena fe al basarse en ella, otros consideran que la verificación de la realidad extrarregistral es crucial. Asimismo, se debate si la buena fe del transferente es irrelevante o si es necesario evaluar su comportamiento en la transferencia del bien. La tendencia general en las sentencias de mejor derecho de propiedad en Ica durante 2023 ha sido la de aplicar la presunción de buena fe de manera equilibrada.

**Tabla 3**

*Pregunta 2. ¿Cómo se ha diferenciado entre la buena fe objetiva y la subjetiva en las sentencias de mejor derecho de propiedad en Ica durante 2023, tomando en cuenta la posesión del demandado y la acreditación del título del tercero?*

<b>Entrevistado</b>	<b>Respuesta</b>
Peralta, T. (2025)	<p>Conforme a los Acuerdos Plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2022 de Jueces Superiores, se consideraron los aspectos subjetivo y objetivo de la buena fe. Se afirmó, respecto al elemento de la buena fe, que algunos exigen la buena fe subjetiva (buena fe creencia) y, otros, la buena fe objetiva (buena fe lealtad o buena fe comportamiento), que una sólida jurisprudencia lo relaciona con la diligencia (comprador diligente), que, a su vez, está relacionada con la posesión, entonces, a partir de allí, sí es factible tener en cuenta estos indicativos.</p> <p>La buena fe positiva o subjetiva exige creencia; la buena fe negativa exige desconocimiento y la buena fe objetiva exige de una diligencia promedio que lo coloque al contratante en situación de conocer de la inexactitud del registro, que son situaciones que deben verificarse de cada caso a partir de la actuación probatoria y alegaciones de las partes.</p>
Mesías, B. (2025)	<p>La buena fe objetiva es el criterio del comportamiento conscientemente asumido por la persona, se manifiesta cuando alguien actúa de conformidad con lo regulado o aplicable. En tanto, la buena fe subjetiva es la intención o creencia con que obra el sujeto, quien incumple una norma o lesiona un derecho sin conciencia de estar haciéndolo. Teniendo en cuenta la posesión del demandado y la acreditación del título del tercero se deben verificar aquellos supuestos que determinen en este último su obrar conforme a lo normado, además, la intencionalidad en su actuar, es decir, la falta de conciencia en la infracción de una regulación o normatividad (buena fe subjetiva) para determinar si resulta suficiente para su protección, habida cuenta de la seguridad jurídica patrimonial.</p>
Alcántara, D. (2025)	<p>La diferenciación entre buena fe objetiva y buena fe subjetiva en las sentencias de "mejor derecho de propiedad" es crucial para resolver disputas sobre la titularidad de inmuebles. Esta distinción se refiere a cómo se valora la buena fe en función de la percepción del tercero y los hechos concretos de la situación. En el contexto de Ica, durante 2023, se habrían tomado en cuenta estos dos tipos de buena fe, especialmente al evaluar la posesión del demandado y la acreditación del título del tercero.</p>
Carbajal, O. (2025)	<p>El Acuerdo Plenario Nacional Civil y Procesal Civil 2022 consideró los aspectos subjetivo y objetivo de la buena fe. Se afirmó, respecto al elemento de la buena fe, que algunos exigen la buena fe subjetiva</p>

---

	(buena fe creencia) y, otros, la buena fe objetiva (buena fe lealtad o buena fe comportamiento), esta última relacionada con la “diligencia”. Así las cosas, se ha tomado conocimiento que en la práctica no ha existido una expresa diferenciación entre ambas posturas; la posesión del demandado ha sido un aspecto más de la evaluación, en tanto que la acreditación del título del terreno se evalúa analizando los asientos registrales, entre otros instrumentos que permiten un pronunciamiento acertado.
Páucar, A. (2025)	Como se tiene manifestado, aquí solo procede probar si el adquirente (que en este caso puede actuar como demandante o como demandado) formula reconvencción sobre mejor derecho de propiedad (en caso sea demandado sobre reivindicación). Además se tiene en cuenta el art. 1135 del CC.
Avilés, E. (2025)	No tengo conocimiento de un caso que se haya presentado en el año 2023.
Anayhuamán, R. (2025)	Al margen del tipo de buena fe que se alegue, cabe precisar que lo que para el derecho y la jurisprudencia resulta razonable es la conducta diligente del tercero a efectos de salvaguardar su derecho al momento de adquirir un bien, esto es, agotar todos los mecanismos necesarios para informarse correctamente del estado físico legal del inmueble, como sería vitarlo, indagar por sus ocupantes y toda aquella información que le permita corroborar la exactitud de la información contenida en el registro.

---

**Apreciaciones sobre lo evidenciado en las respuestas.** Se ha señalado que la buena fe subjetiva se relaciona con la creencia y desconocimiento de la inexactitud registral por parte del adquirente, mientras que la buena fe objetiva implica un comportamiento diligente y conforme a la normativa. En este sentido, se ha enfatizado la importancia de evaluar la posesión del demandado y la acreditación del título del tercero para determinar la existencia de buena fe y su impacto en la resolución del conflicto.

Entre las coincidencias en las respuestas, se destaca que el Acuerdo Plenario Nacional Civil y Procesal Civil 2022 ha sido un marco referencial clave, estableciendo la necesidad de evaluar ambos tipos de buena fe. También se ha resaltado que la posesión del demandado y el análisis de los títulos registrales han sido elementos considerados en la determinación del mejor derecho de propiedad. No obstante, algunos enfoques priorizan la verificación de la conducta

diligente del adquirente, mientras que otros ponen mayor énfasis en la creencia del tercero sobre la validez del registro.

Existen discrepancias en la manera en que se ha aplicado esta diferenciación en la práctica judicial. Mientras algunos sostienen que no ha existido una separación expresa entre ambas posturas en la jurisprudencia reciente, otros indican que los jueces han tomado en cuenta estos criterios al momento de valorar la seguridad jurídica y la intencionalidad del tercero adquirente. Asimismo, se han señalado diferencias en la importancia otorgada a la buena fe del transferente, donde algunos consideran irrelevante su estado de conocimiento, mientras que otros sugieren que su conducta también debe ser examinada. La tendencia general en las decisiones judiciales ha sido la de aplicar un análisis integral, combinando la verificación de la posesión y el título del tercero con la evaluación de su conducta diligente.

#### **Tabla 4**

*Pregunta 3. ¿Qué tipo de estándares o criterios se han utilizado para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad en Ica durante 2023 y cómo han impactado en la protección del derecho de propiedad?*

<b>Entrevistado</b>	<b>Respuesta</b>
Peralta, T. (2025)	Para el cumplimiento de la buena fe se exige al tercero un cierto nivel de diligencia en el momento de su adquisición, que se verifica con las siguientes tres pruebas: (i) una apariencia fiable del derecho del transmitente, (ii) la legalidad del acto y (iii) la convicción del adquirente sobre el derecho del transmitente. Además, sobre este último requisito, que viene a ser la buena fe creencia, se exigen tres conductas que no deben concurrir: (i) ocultar la naturaleza ilícita del acto, (ii) ocultar al verdadero titular del bien y (iii) ocultar la naturaleza ilícita de los bienes. Todo lo cual deberá ser verificado por el juez para determinar si hubo o no buena fe, lo cual indudablemente impactará de manera positiva en la protección del derecho de propiedad.
Mesías, B. (2025)	El artículo 2014 del Código Civil, que regula el principio de buena fe registral, establece criterios concurrentes para garantizar sus efectos, teniendo en cuenta pronunciamientos jurisprudenciales, se enumeran: a) que el adquirente lo sea a título oneroso, b) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho como al momento de la inscripción del mismo, c)

---

	que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho real del que se tratase, d) que el adquirente inscriba su derecho y e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante. En tal sentido, aquellos presupuestos o requisitos que validan o no la buena fe registral en el tercero, vienen a ser analizado en las decisiones judiciales relacionadas al mejor derecho de propiedad a fin de dilucidar la controversia en armonía con el derecho a la propiedad y la seguridad jurídica en las transferencias.
Alcántara, D. (2025)	En las sentencias de mejor derecho de propiedad en Ica durante 2023, la acreditación de la buena fe del tercero ha sido un factor esencial para determinar la protección del derecho de propiedad. Para evaluar la buena fe del tercero, los tribunales han utilizado diversos estándares y criterios, basados tanto en la normativa aplicable como en las circunstancias específicas de cada caso.
Carbajal, O. (2025)	Se aprecia de la práctica diaria que se ha venido aplicando el Pleno Casatorio en cuanto desarrolla la libre valoración probatoria. El impacto de ello se ha dado con el sentido mismo de la decisión que declaró el mejor derecho a quien acreditó tenerlo, a quien probó su propiedad en el registro, siempre rodeado de la diligencia que se ha tenido al momento de verificar la posesión del transferente.
Páucar, A. (2025)	Corresponde a la parte que cuestiona la buena fe del tercero, probar si este ha procedido con presunción de desconocimiento de la existencia de las razones del acto jurídico que se pretende cuestionar, conforme lo señala el art. 2014 del CC.
Avilés, E. (2025)	No tengo conocimiento de un caso que se haya presentado en el año 2023.
Anayhuamán, R. (2025)	El estándar más fiable o práctico resulta ser la acreditación de una mínima diligencia en acopiar información respecto del estado del predio materia de <i>litis</i> , el real o el agotamiento de la información necesaria respecto del inmediato transferente y la naturaleza lícita o ilícita del inmueble.

---

**Apreciaciones sobre lo evidenciado en las respuestas.** En las sentencias de mejor derecho de propiedad en Ica durante 2023, la acreditación de la buena fe del tercero ha sido determinante para la protección del derecho de propiedad. Se han aplicado criterios como la apariencia fiable del derecho del transmitente, la legalidad del acto y la convicción del adquirente sobre la validez del título. Además, se ha considerado la inexistencia de

ocultamiento de información relevante, garantizando así la seguridad jurídica en las transferencias.

Existe consenso en que el artículo 2014 del Código Civil y la jurisprudencia establecen criterios concurrentes para determinar la buena fe registral. Entre estos destacan la adquisición a título oneroso, la inscripción del derecho, la capacidad del otorgante y la inexistencia de causas de nulidad en los registros públicos. También se ha resaltado la necesidad de verificar la diligencia del adquirente y la carga probatoria de quien impugna su buena fe.

Las discrepancias radican en la valoración de la prueba: algunos priorizan criterios objetivos como la inscripción registral y la libre apreciación probatoria, mientras otros consideran esencial analizar la conducta y diligencia del adquirente. Además, la falta de uniformidad en la aplicación de estos estándares sugiere diferencias en la interpretación judicial. La tendencia predominante ha sido un enfoque integral que combina criterios normativos con la evaluación de la diligencia del tercero. Esto ha permitido fortalecer la protección del derecho de propiedad sin comprometer la seguridad jurídica, adaptando la acreditación de la buena fe a las circunstancias específicas de cada caso.

### **5.1.2. Objetivo específico primero**

El objetivo específico primero fue identificar cómo se vulnera el derecho de propiedad con la falta de claridad de los requisitos configurativos para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica, 2023. Sobre este objetivo se plantearon dos interrogantes

**Tabla 5**

*Pregunta 4. ¿Cómo se analizan los requisitos configurativos para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad de Ica durante 2023?*

<b>Entrevistado</b>	<b>Respuesta</b>
Peralta, T. (2025)	En la pretensión de mejor derecho de propiedad, cuando el artículo 1135 del Código Civil establece un orden de acreedores, exige la concurrencia de la buena fe, que desde la perspectiva objetiva exige comportamiento diligente de parte del adquirente, que incluye la posesión del predio, pero no es la única acción que acredita buena fe; por lo tanto, este aspecto, además de otros, son evaluados en este caso a fin de determinar si las partes actuaron con buena fe en la adquisición de sus derechos de propiedad.
Mesías, B. (2025)	En primer orden se debe verificar la exactitud y certeza de lo inscrito en el registro, luego los criterios que determinan la concurrencia de buena fe registral en el tercero, no solo en los aspectos de buena fe objetiva, también la buena fe subjetiva. Finalmente, la actuación diligente y prudente del que reclama el mejor derecho de propiedad.
Alcántara, D. (2025)	El análisis de los requisitos configurativos para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad en Ica durante 2023 se ha centrado en identificar si el tercero actuó de buena fe al momento de adquirir el bien, considerando tanto los requisitos legales establecidos en el Código Civil de Perú como las circunstancias fácticas del caso específico. Este análisis es crucial porque, dependiendo de la acreditación de la buena fe, se decide si un tercero tiene derecho sobre el inmueble a pesar de que haya habido una disputa de propiedad con el propietario original.
Carbajal, O. (2025)	En la práctica, la buena fe del tercero se analiza a partir del estudio de todas las variables concretas que ambas partes procesales hayan sustentado en su fundamentación de los hechos, sin perderse de vista la actitud diligente del adquirente de buena fe.
Páucar, A. (2025)	Quien quiera impedir el principio consagrado en el art. 2014 del CC tendrá que probar que el adquirente conocía, aun cuando no aprecian el registro, la existencia de las razones de nulidad, rescisión y resolución.
Avilés, E. (2025)	La claridad y precisión en el registro es de vital importancia para invocar la protección que este genera. Si el registro no es claro, no puede alegarse buena fe.
Anayhuamán, R. (2025)	Al respecto, cabe indicar que el artículo 1135 del Código Civil establece un orden de acreedores y exige la concurrencia de la buena fe, la cual atañe un comportamiento diligente de parte del adquirente, como sería la posesión del predio, la averiguación de su ubicación, uso, etc., todo ello a fin de determinar si las partes actuaron con buena fe en la adquisición de sus derechos de propiedad

**Apreciaciones sobre lo evidenciado en las respuestas.** El análisis de los requisitos configurativos para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad en Ica durante 2023 ha girado en torno a la verificación del comportamiento diligente del adquirente y la certeza del registro. Se ha considerado que la buena fe objetiva implica un actuar prudente y diligente por parte del comprador, mientras que la buena fe subjetiva se vincula con la ausencia de conocimiento sobre posibles vicios en la transferencia. Existe consenso en que la evaluación de la buena fe debe incluir tanto aspectos registrales como la conducta del adquirente. Algunos enfoques priorizan la claridad del registro y la ausencia de indicios de nulidad, mientras que otros resaltan la importancia de analizar la posesión y las circunstancias fácticas de la adquisición. También se reconoce que quien impugne la buena fe tiene la carga de probar el conocimiento de irregularidades por parte del adquirente.

Las discrepancias surgen en la ponderación de los factores: algunos criterios enfatizan la exactitud del registro como base para determinar la buena fe, mientras que otros destacan el análisis integral de la conducta del tercero. No obstante, la tendencia predominante es la aplicación de un enfoque mixto que combine la revisión registral con la evaluación del comportamiento diligente del adquirente, garantizando así un equilibrio entre la seguridad jurídica y la protección del derecho de propiedad.

### **Tabla 6**

*Pregunta 5. ¿Cómo se ha verificado la inexactitud del registro en la realidad en los casos de mejor derecho de propiedad en Ica durante 2023?*

<b>Entrevistado</b>	<b>Respuesta</b>
Peralta, T. (2025)	La inexactitud registral requiere ser conocida por el adquirente, se deriva de la discordancia entre la realidad registral y la extrarregistral por causa de vicios en el derecho del transferente que no aparece reflejada en el registro ni puede ser conocida por el tercero adquirente, para lo cual se consideran los títulos y asientos que dieron mérito a la inscripción según exigencia literal del artículo 2014 del Código Civil, que concuerda con el artículo VIII del Reglamento General de los

	Registros Públicos que hace alusión a que la causa conste en el asiento registral.
Mesías, B. (2025)	La inexactitud del registro es verificable a partir de la comparación de los títulos archivados, los antecedentes registrales y la realidad del inmueble, de ahí, establecer si los datos inscritos coinciden con la realidad material, o en todo caso surgen inconsistencia a partir de la consignado en la inscripción por información errada, inexacta o incompleta.
Alcántara, D. (2025)	El "mejor derecho de propiedad" se refiere a situaciones en las que hay una disputa sobre quién tiene el legítimo derecho sobre un bien, normalmente una propiedad. En casos de Ica o de cualquier otra región en Perú, esta cuestión se resuelve a partir de la documentación registrada y de las pruebas presentadas por las partes involucradas. En cuanto a la inexactitud del registro en la realidad, se trata de una situación en la que lo que está registrado en los sistemas públicos de propiedad (como el Registro de Predios) no corresponde con la situación fáctica o actual del bien, ya sea por errores administrativos, por falsificación de documentos, por conflictos de límites o por otros problemas. Durante 2023, en Ica y otras partes de Perú, el proceso de verificar la inexactitud del registro de propiedad ha involucrado varias herramientas legales y procedimientos.
Carbajal, O. (2025)	Esta controversia se ha venido verificando tomando en cuenta la exposición de los hechos, la declaración brindada eventualmente en procesos conexos y, en general, el comportamiento diligente que ha tenido el adquiriente del bien, sin perderse de vista la discordancia entre la realidad registral y la extrarregistral por causa de vicios en el derecho del transferente.
Páucar, A. (2025)	La inexactitud del registro se verifica cuando se aprecian causales de nulidad, rescisión y resolución del acto jurídico que se pretende cuestionar.
Avilés, E. (2025)	Cada magistrado tiene la potestad de recabar los informes adicionales que estimen necesarios.
Anayhuamán, R. (2025)	Los datos inexactos del registro deben ser conocidos por quien los denuncia y además debe probar que dichos datos falsos contenidos en los registros también eran conocidos por el tercero o que, en su defecto, tenía la capacidad para hacerlo.

**Apreciaciones sobre lo evidenciado en las respuestas.** Se ha considerado que la buena fe objetiva implica un actuar prudente y diligente por parte del comprador, mientras que la buena fe subjetiva se vincula con la ausencia de conocimiento sobre posibles vicios en la

transferencia. Existe consenso en que la evaluación de la buena fe debe incluir tanto aspectos registrales como la conducta del adquirente. Algunos enfoques priorizan la claridad del registro y la ausencia de indicios de nulidad, mientras que otros resaltan la importancia de analizar la posesión y las circunstancias fácticas de la adquisición. También se reconoce que quien impugne la buena fe tiene la carga de probar el conocimiento de irregularidades por parte del adquirente.

En cuanto a la verificación de la inexactitud del registro, se ha identificado que este proceso involucra la comparación entre los títulos archivados, los antecedentes registrales y la realidad material del inmueble. Se reconoce que la inexactitud registral puede derivar de errores administrativos, falsificación de documentos o vicios en el derecho del transferente. Se han considerado criterios como la evidencia de causales de nulidad, rescisión o resolución del acto jurídico, así como la posibilidad de que el magistrado recabe informes adicionales para esclarecer la situación.

### 5.1.3. Objetivo específico segundo

El objetivo específico segundo fue determinar cómo se vulnera el derecho de propiedad con los criterios utilizados para acreditar la buena fe en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica, 2023. Se postularon dos interrogantes que fueron absueltas por los entrevistados.

#### Tabla 7

*Pregunta 6. ¿Cómo se ha analizado el concepto de "conducta diligente" y "actuación prudente" en las sentencias de mejor derecho de propiedad en el distrito judicial de Ica durante 2023, en relación con la acreditación de la buena fe del tercero?*

Entrevistado	Respuesta
Peralta, T. (2025)	Se evalúa caso por caso. Asimismo, el propio artículo 2014 del Código Civil dice que "la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro". De esta manera, la figura de la buena fe del tercero, en tanto presunción <i>iuris tantum</i> , constituye una

---

opción del legislador que se encuentra dentro del marco de lo constitucionalmente posible y que responde al fin constitucional de favorecer la seguridad jurídica.

De esta forma, en tales escenarios, la inscripción en los registros públicos de un título de propiedad, que como se ha indicado previamente, dota en principio de seguridad jurídica, resulta insuficiente si es que el propietario no mantiene una conducta diligente en relación con el registro. La Sunarp ofrece mecanismos gratuitos para proteger la propiedad, tales como el servicio de alerta registral, el cual comprende a su vez: i) la alerta de inscripción y ii) la alerta de publicidad; entonces, le corresponde al propietario el cumplimiento de un deber de diligencia con relación al registro, haciendo uso de los mecanismos gratuitos que el Estado, a través de la Sunarp, ha puesto a su disposición para el resguardo de su propiedad y, si bien no se puede ignorar el hecho de que no necesariamente todos los propietarios se encuentran en igualdad de condiciones para poder cumplir con los deberes de diligencia antes mencionados, lo que evidentemente guarda relación con la situación socioeconómica, cultural y educativa de quien es propietario, lo cual, como se ha precisado, debe analizarse caso por caso.

- 
- |                         |   |
|-------------------------|---|
| Mesías, B.<br>(2025)    | El principio de buena fe registral emerge como uno de los pilares de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, de ahí que el tercero de buena fe, y a título oneroso que hubiere confiado en la veracidad del registro e inscrito su derecho en el registro, mantiene su adquisición. Sin embargo, aquel derecho adquirido se mantiene siempre que se hubiere desconocido la inexactitud del registro; de ahí que esta última circunstancia debe atender a una conducta diligente al momento de la adquisición, por lo que se imponen deberes elementales de verificación e información.<br><br>Este criterio de buena fe exige en el tercero una conducta diligente al momento de la adquisición, por lo que se le impone deberes elementales de verificación, de tal suerte que no basta el simple desconocimiento, sino además se encuentra obligado a realizar una actuación conforme a los cánones de honestidad en la adquisición (buena fe diligente). |
| Alcántara, D.<br>(2025) | En el distrito judicial de Ica, durante el año 2023, las sentencias sobre mejor derecho de propiedad han enfatizado la importancia de la "conducta diligente" y la "actuación prudente" en la acreditación de la buena fe del tercero adquirente.   |
| Carbajal, O.<br>(2025)  | La "conducta diligente" se analiza tomando como referencia lo expuesto por ambas partes procesales respecto a la forma de adquisición, si verificó que su transferente estaba en posesión en primer orden. La "actuación prudente" se ha tomado como sinónimo de "conducta diligente".  |
-

Páucar, A. (2025)	Que el adquirente antes de comprar un bien debe indagar en los registros públicos, que el inmueble a adquirir se encuentre debidamente saneado, esté libre de gravamen alguno, esto en base de los principios que señala los artículos 2012 (principio de publicidad) y 2013 (principio de legitimación), con lo cual acredita que tiene conocimiento que ha procedido con arreglo de ley.
Avilés, E. (2025)	Se entiende que la conducta es diligente cuando el interesado no solo accede previamente al registro, sino que, además, accede a cualquier otra fuente de información para comprobar que la información contenida en el registro es correcta
Anayhuamán, R. (2025)	Al tercero le basta acreditar su derecho inscrito, la presunción de la buena fe es un principio que lo protege en la medida de que quien lo cuestione le corresponderá acreditar su no aplicación, al tercero de buena fe no le corresponde acreditar la configuración de los requisitos para su aplicación, sino a quien lo cuestiona, tal como se colige del análisis del artículo 2014° del Código Civil

**Apreciaciones sobre lo evidenciado en las respuestas.** Las respuestas coinciden en que la "conducta diligente" y la "actuación prudente" son elementos fundamentales para la acreditación de la buena fe del tercero adquirente en los procesos de mejor derecho de propiedad. Se reconoce la importancia de la seguridad jurídica y del principio de buena fe registral, enmarcados en los artículos 2012, 2013 y 2014 del Código Civil. También hay consenso en que la buena fe no solo se presume, sino que debe ser sustentada con acciones concretas, como la verificación de la información en registros públicos y otras fuentes.

No obstante, existen algunas discrepancias en la interpretación del alcance de la diligencia debida. Peralta y Avilés sostuvieron que la verificación no debe limitarse al registro, sino extenderse a otras fuentes de información. En cambio, Páucar enfatizó que basta con verificar el saneamiento del inmueble en registros públicos, alineándose con los principios de publicidad y legitimación. Por otro lado, Carbajal equipara "actuación prudente" con "conducta diligente", mientras que otros autores diferencian la diligencia como una obligación activa del adquirente. Las sentencias del distrito judicial de Ica en 2023 han adoptado un criterio riguroso

sobre la buena fe del tercero adquirente, exigiendo una verificación activa más allá del mero acceso al registro. Se enfatiza que la diligencia implica una conducta proactiva en la validación del derecho de propiedad, con un enfoque caso por caso. Esto refuerza la tendencia hacia un estándar más exigente para la acreditación de la buena fe, alejándose de una interpretación estrictamente formal del principio registral.

### Tabla 8

*Pregunta 7. ¿Cómo se analizaron los criterios utilizados para acreditar la buena fe en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica 2023, en relación con la acreditación de la buena fe del tercero?*

<b>Entrevistado</b>	<b>Respuesta</b>
Peralta, T. (2025)	La solución del conflicto entre varios adquirentes ha sido confiada a la formalidad del título y principio de prevalencia del mismo en el tiempo. Los criterios son: 1) cuando se trata de bienes inmuebles inmatriculados, la inscripción en Registros Públicos, que va acompañado de la buena fe, según artículo 1135 del Código Civil, y 2) en defecto de la inscripción, es preferido el acreedor de buena fe cuyo título conste de fecha cierta más antigua. El requisito de buena fe significa que el acreedor desconoce que el deudor se ha obligado a entregar, previamente, el mismo bien a otro sujeto. La precisión en el tiempo, que atiende a particulares circunstancias, no es susceptible de presentar duda. El requisito de la buena fe pública registral del artículo 2014 del Código Civil se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Resaltamos que el principio de la buena fe es aquel en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva del titular registral es mantenido en la adquisición que realiza una vez inscrito su derecho, que puede ser desvirtuada con medios probatorios que acrediten que el adquirente conocía de la inexactitud registral o que actuó de mala fe.
Mesías, B. (2025)	En los casos sobre mejor derecho de propiedad, lo que se discute es quién tiene el derecho preferente de propiedad sobre el otro; por ello, se debe verificar no solo la primera inscripción en los registros públicos del acto jurídico de compraventa, pues subsiste la determinación del derecho de propiedad derivado de documento de fecha cierta anterior y el derecho de propiedad inscrito en registros públicos, por lo que se debe analizar la buena fe pública registral. Tenemos en cuenta que el autor Gunther Gonzales señala criterios de razonabilidad para determinar la prioridad del mejor derecho de

	propiedad, que son: a) título más antiguo, b) título más antiguo con posesión y c) fortalezas y debilidades de los títulos.
Alcántara, D. (2025)	<p>En el distrito judicial de Ica, durante el año 2023, las sentencias sobre mejor derecho de propiedad han profundizado en los criterios para acreditar la buena fe del tercero adquirente. Estas decisiones han enfatizado que la buena fe no solo implica la creencia en la validez del título adquirido, sino también una conducta diligente y prudente por parte del adquirente.</p> <p>Por ejemplo, en la Sentencia de Vista de la Sala Civil del Expediente N.º 00965-2021-0, se resalta que la protección al adquirente de buena fe y a título oneroso que inscribe su derecho se justifica en la buena fe de quien cree en la titularidad del que le transmite. Sin embargo, se enfatiza que esta buena fe debe ser objetiva, exigiendo un comportamiento diligente del adquirente, que incluye la posesión del predio, aunque no se limita únicamente a esta acción. Es decir, la buena fe objetiva requiere que el adquirente actúe con la diligencia necesaria para verificar la situación real del bien antes de su adquisición.</p>
Carbajal, O. (2025)	Al respecto, me voy a remitir a mis respuestas anteriores, reiterando que la solución del conflicto entre varios adquirentes siempre se verifica caso por caso. Para ello, se ha tenido en cuenta la formalidad del título y el principio de prevalencia del mismo en el tiempo, sin perderse de vista la conducta diligente del adquirente.
Páucar, A. (2025)	En base del estudio de los principios como son de publicidad, legitimación señalados en los artículos 2012 y 2013 del CC, se establece si el adquirente ha adquirido de buena o mala fe el inmueble.
Avilés, E. (2025)	Estando a que no existe un protocolo específico, cada magistrado aplica sus criterios y apreciación razonada.
Anayhuamán, R. (2025)	El criterio por excelencia a invocar y aplicar para casos como estos viene a ser el de la buena fe pública registral del artículo 2014 del Código Civil, que establece con toda claridad que se presume la buena fe mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro, debiendo de mantenerse vigente la inscripción de su derecho en tanto y en cuanto no se desvirtuó con medios probatorios que acrediten que el adquirente conocía de la inexactitud registral o que actuó de mala fe, carga que recae en quien cuestiona dicha presunción.

**Apreciaciones sobre lo evidenciado en las respuestas.** El análisis de las respuestas sobre los criterios para acreditar la buena fe en las sentencias de mejor derecho de propiedad en el distrito judicial de Ica en 2023 muestra un consenso en la importancia de la buena fe y la diligencia del adquirente. Todos los autores coinciden en que la buena fe debe presuponerse,

salvo prueba en contrario, y que la inscripción del título de propiedad es esencial para establecer derechos. Sin embargo, hay diferencias en la interpretación de lo que constituye un comportamiento diligente, destacando a la Dra. Alcántara, quien señaló que la buena fe debe ser objetiva y no solo basada en la posesión del inmueble.

Además, la inclusión de criterios de razonabilidad por parte de Gunther Gonzales, mencionados en la respuesta de Mesías, introduce una dimensión adicional al análisis, sugiriendo que la antigüedad y las condiciones de los títulos son cruciales en la determinación del mejor derecho de propiedad. Por su parte, Páucar enfatizó la importancia de los principios de publicidad y legitimación del Código Civil, aunque sin profundizar en su aplicación práctica.

De igual modo, Avilés explicó que la falta de un protocolo específico y la variabilidad en la aplicación de criterios por los magistrados sugiere una tendencia hacia una interpretación más flexible y subjetiva en estos casos. Esto podría generar incertidumbre en la resolución de conflictos de propiedad, ya que las decisiones dependen del juicio individual de cada magistrado, lo que resalta la necesidad de un marco más claro y uniforme en la aplicación de la ley.

#### **5.1.4. Objetivo específico tercero**

El tercer objetivo específico fue identificar de qué manera vulnera el derecho de reivindicación con la falta de un estándar para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica, 2023. Sobre este tercer objetivo específico se plantearon tres interrogantes:

#### **Tabla 9**

*Pregunta 8. ¿Cómo se ha considerado la posesión ilegítima o precaria del demandado en las sentencias de mejor derecho de propiedad en Ica durante 2023, en relación con la acreditación de la buena fe del tercero?*

<b>Entrevistado</b>	<b>Respuesta</b>
---------------------	------------------

Peralta, T. (2025)	El mejor derecho de propiedad no solamente se puede dilucidar en base de quien detenta la posesión y los actos de señorío sobre el bien materia de <i>litis</i> , dejando así de aplicar la norma sustantiva de nuestro ordenamiento legal, el artículo 2022 del Código Civil, que señala que, cuando se confrontan dos derechos reales que guardan relación con el principio de prioridad registral, primará el derecho real que se encuentre primeramente inscrito en el registro, no siendo aplicable al caso las normas del derecho común, puesto que este último se aplicará en el caso que los derechos confrontados sean de distinta naturaleza.
Mesías, B. (2025)	En los casos de mejor derecho de propiedad, lo que se discute es la titularidad o dominio preferente sobre el bien, por lo que aun cuando puedan subsistir derechos reales, aquellos para ser oponibles debieran ser inscritos con anterioridad, conforme prevé el artículo 2022 del Código Civil. En el caso de la posesión precaria, en caso de verificarse su ilegitimidad, aquella no resultaría oponible frente al mejor derecho de propiedad, en tanto, una vez determinado el derecho de propiedad preferente, en vía de acción, correspondería dilucidar la posesión precaria para fines de restitución del bien.
Alcántara, D. (2025)	En el distrito judicial de Ica, durante el año 2023, las sentencias sobre mejor derecho de propiedad han abordado la relación entre la posesión ilegítima o precaria del demandado y la acreditación de la buena fe del tercero adquirente. La posesión precaria se define como aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.
Carbajal, O. (2025)	El mejor derecho de propiedad no solamente se puede dilucidar en base de quien detenta la posesión. Ahora se ha tomado conocimiento que, en la práctica, no ha existido en los casos conocidos en el distrito judicial de Ica tal eventual circunstancia.
Páucar, A. (2025)	Si hablamos sobre el proceso judicial sobre mejor derecho de propiedad, este proceso solo procede cuando está en controversia la existencia de dos títulos de propiedad sobre un bien inmueble, mas no está en discusión derechos posesorios de los mismos. Siendo ello así se debe establecer la forma cómo las partes (demandante y demandado) adquirieron sus títulos de propiedad respecto a dicho bien, si se dio bajo el marco legal de los artículos 2012, 2013 y 2014 del Código Civil, así como también del art. 1135 del mismo código sustantivo.
Avilés, E. (2025)	No conozco un caso concreto.
Anayhuamán, R. (2025)	La posesión del inmueble como poder de hecho resulta ser irrelevante para los efectos de determinar el mejor derecho de propiedad, toda vez que esta se dilucida teniendo en cuenta lo

---

dispuesto por el artículo 2022 del Código Civil, en concordancia con el principio de prioridad registral, debiendo de prevalecer el derecho real primeramente inscrito y, en caso de alegarse la no aplicación de la buena fe registral, corresponde a la parte que lo cuestiona su no aplicación al caso en concreto.

---

**Apreciaciones sobre lo evidenciado en las respuestas.** En cuanto a las coincidencias, la mayoría de los autores coinciden en que el criterio central para resolver estos conflictos es la determinación del mejor derecho de propiedad a través de la inscripción registral y la aplicación del principio de prioridad registral establecido en el artículo 2022 del Código Civil. Peralta y Mesías sostienen que, en estos casos, lo determinante es la titularidad del derecho real inscrito y no la mera posesión del bien, lo que implica que la posesión precaria no resulta oponible frente al derecho inscrito. Alcántara complementa esta idea al definir la posesión precaria como aquella que se ejerce sin título o cuando el título ha caducado.

También existe consenso en que el proceso de mejor derecho de propiedad se centra exclusivamente en la controversia entre títulos de propiedad y no en la discusión sobre derechos posesorios. Páucar refuerza esta postura al señalar que el análisis debe centrarse en la forma en que las partes adquirieron sus títulos y en su conformidad con los principios registrales del Código Civil. Esta visión es compartida por Carbajal, quien sostiene que el mejor derecho de propiedad no puede dilucidarse únicamente en función de la posesión.

Sin embargo, se presentan discrepancias en torno a la relevancia práctica de la posesión ilegítima en estos procesos. Mientras que Mesías reconoce que, una vez determinado el derecho de propiedad preferente, se debe evaluar la posesión precaria para efectos de restitución del bien, Carbajal señala que en la práctica no se han presentado casos en los que esta situación haya sido un factor determinante. Por otro lado, Avilés no aporta información específica al respecto, lo que sugiere que el análisis de la posesión ilegítima podría depender de la existencia de casos concretos donde este factor sea relevante.

**Tabla 10**

*Pregunta 9. ¿Cómo se ha aplicado el requisito de que el tercero acredite su derecho con el respectivo título en las sentencias de mejor derecho de propiedad en Ica durante 2023, en relación con la acreditación de la buena fe?*

<b>Entrevistado</b>	<b>Respuesta</b>
Peralta, T. (2025)	Para determinar el mejor derecho de propiedad, entre un título de propiedad inscrito en los Registros Públicos con un título de propiedad contenido minuta de fecha cierta conforme a lo previsto por el artículo 1135 del Código Civil, “se analiza la concurrencia de la buena fe en el título inscrito, atendiendo a que el sistema de transferencia es consensual, y, en tal sentido, el sistema registral protector es aplicable cuando actúa de buena fe”. A mayor abundamiento, se toman en cuenta criterios jurisprudenciales, así ha resaltado esta exigencia, como se desprende de la Casación N.º 100-96-Lambayeque: “la buena fe es un presupuesto insalvable para determinar el mejor derecho de propiedad”. Casación N.º 2091-2003-Cono Norte: “la buena fe es una presunción, se admite prueba en contrario”. Casación N.º 2531-2000-HUAURA: “para que se configure el mejor derecho que otorga la preferencia es necesario la concurrencia de la buena fe y la inscripción en el registro de propiedad inmueble”.
Mesías, B. (2025)	Se analiza la buena fe registral en el cumplimiento de los siguientes requisitos: i) que haya inscrito la titularidad que intenta oponer en los registros públicos, ii) que haya adquirido la titularidad que intenta oponer a título oneroso y iii) que haya actuado de buena fe.
Alcántara, D. (2025)	En el distrito judicial de Ica, durante el año 2023, las sentencias sobre mejor derecho de propiedad han enfatizado la importancia de que el tercero adquirente acredite su derecho mediante el título correspondiente, en relación con la acreditación de la buena fe. La jurisprudencia ha establecido que no es suficiente la mera creencia en la validez del título, se requiere que el adquirente actúe con diligencia y prudencia antes de la adquisición.
Carbajal, O. (2025)	Por la propia naturaleza de la demanda, en los procesos se han valorado los títulos de ambas partes (compraventa, donación, sucesión) e, inclusive, de los transferentes. Además, se ha analizado la concurrencia de la buena fe en el título inscrito, atendiendo a que el sistema de transferencia es consensual.
Páucar, A. (2025)	Esto está sujeto a, cómo se ha dicho anteriormente, que si no se acredita la mala fe, en consecuencia se tiene que el adquirente

	ha procedido de buena fe y cumple con lo señalado en el art. 2014 del CC.
Avilés, E. (2025)	No conozco de un caso concreto.
Anayhuamán, R. (2025)	Al tercero le basta acreditar su derecho inscrito, la presunción de la buena fe es un principio que lo protege en la medida de que quien lo cuestione le corresponderá acreditar su no aplicación, al tercero de buena fe no le corresponde acreditar la configuración de los requisitos para su aplicación, sino a quien lo cuestiona, tal como se colige del análisis del artículo 2014 del Código Civil.

**Apreciaciones sobre lo evidenciado en las respuestas.** Se puede evidenciar que gran parte los entrevistados consideran que el tercero adquirente debe acreditar su derecho con un título válido y demostrar su buena fe. No basta con la inscripción registral, esta debe ir acompañada de una conducta diligente y prudente por parte del adquirente. La jurisprudencia confirma que la buena fe no es solo una presunción, sino un requisito esencial que puede ser desvirtuado si se demuestra conocimiento de la inexactitud del registro.

El análisis de los casos indica que se evalúan tres elementos clave: la inscripción del título en Registros Públicos, la adquisición a título oneroso y la conducta de buena fe del adquirente. Esto concuerda con el artículo 2014 del Código Civil, que presume la buena fe mientras no se pruebe lo contrario. Además, la jurisprudencia ha reforzado que la buena fe no solo implica desconocer la irregularidad del título, sino actuar con el debido cuidado antes de la compra. El criterio predominante en las sentencias es que el mejor derecho de propiedad se sustenta en la combinación de título inscrito y buena fe acreditada, lo que exige al adquirente actuar con diligencia y cumplir con los requisitos legales para la protección de su derecho.

### **Tabla 11**

*Pregunta 10. ¿Cómo se ha resuelto la contradicción entre la posesión ilegítima o precaria del demandado y la acreditación del derecho del tercero con un título válido en las sentencias de mejor derecho de propiedad en Ica durante 2023?*

<b>Entrevistado</b>	<b>Respuesta</b>
---------------------	------------------

Peralta, T. (2025)	La doctrina moderna dice que todo el que posee sin derecho está expuesto a que le reclame la posesión aquella persona a quien legítimamente le corresponde, la cual, en su momento, obtendrá el correspondiente fallo judicial que obligue a la restitución. En este sentido se dice que la posesión que tiene el primero es precaria, es decir, transitoria y expuesta a concluir en el momento que el concedente lo decida. La posesión precaria es entonces la que se concede a otro con reserva del derecho de revocarla a voluntad.
Mesías, B. (2025)	La posesión precaria es la que se ejerce sin título o cuando el que la tenía ha fenecido; en contradicción, la acreditación del derecho de tercero quien ostenta título válido será prevalente en la decisión sobre mejor derecho de propiedad, pues, como hemos anotado antes, lo que se discute es precisamente el derecho de propiedad.
Alcántara, D. (2025)	En el distrito judicial de Ica, durante el año 2023, las sentencias sobre mejor derecho de propiedad han abordado la aparente contradicción entre la posesión ilegítima o precaria del demandado y la acreditación del derecho del tercero con un título válido. La jurisprudencia ha establecido que la posesión precaria se caracteriza por la ausencia de un título que justifique la ocupación del bien o cuando el título existente ha caducado. En este sentido, el IV Pleno Casatorio Civil ha precisado que una persona es considerada precaria cuando ocupa un inmueble ajeno sin pagar renta y sin título alguno, o cuando el título que posee no genera efectos legales de protección frente al reclamante.
Carbajal, O. (2025)	La posesión que tiene el demandado, que es precario, resulta evidentemente transitoria y expuesta a concluir en el momento que el concedente lo decida. Ahora, sobre tal eventual circunstancia no se han conocido casos de posesión ilegítima tal cual durante el periodo analizado del año 2023.
Páucar, A. (2025)	Como se tiene manifestado, si el tercero ha procedido de buena fe, esto es, ha tomado conocimiento que en el registro no aprecian la existencia de razones de nulidad, rescisión y resolución, se tiene que han adquirido un inmueble debidamente saneado; en consecuencia, su posesión y propiedad del inmueble es legítima.
Avilés, E. (2025)	No conozco de un caso específico.
Anayhuamán, R. (2025)	Quien ejerce posesión ilegítima de un bien sin un título que lo justifique y anteponga a quien tiene derecho válido y vigente sobre él no puede oponer dicha situación jurídica a quien sí cuenta con un título válido que respalde y reconozca su derecho,

---

quedando expuesto a cualquier acción reivindicatoria o en defensa del derecho de propiedad.

---

**Apreciaciones sobre lo evidenciado en las respuestas.** Existe un consenso en que la posesión precaria se caracteriza por la falta de un título que justifique la ocupación del bien o la caducidad del título existente, lo que la hace transitoria y sujeta a restitución cuando el legítimo propietario lo solicite. La mayoría de los enfoques coinciden en que el derecho del tercero con un título válido prevalece sobre la posesión ilegítima. Se reconoce que la posesión precaria no genera derechos frente a quien ostenta un título registrado y adquirido de buena fe. Además, la jurisprudencia, incluyendo el IV Pleno Casatorio Civil, ha precisado que una persona es precaria cuando ocupa un inmueble ajeno sin pagar renta y sin título alguno o cuando el título que posee no le confiere efectos legales de protección.

Como punto discrepante, algunos autores mencionan que en la práctica no se han conocido casos concretos de posesión ilegítima en los procesos analizados. Sin embargo, la tendencia general es clara: las sentencias han resuelto la contradicción aplicando el principio de prevalencia del título legítimo sobre la posesión precaria, garantizando así la seguridad jurídica y la protección de los derechos inscritos en el registro.

## **5.2. Discusión**

### **5.2.1. Objetivo general**

Se ha evidenciado que la acreditación de la buena fe del tercero es determinante en la resolución de estos conflictos, aunque con criterios aplicados de manera no uniforme. La antigüedad de la inscripción registral no es suficiente para determinar la prevalencia de un derecho, por lo que se requiere un análisis más amplio que considere la validez de los títulos y la diligencia del adquirente.

Uno de los principales debates gira en torno al principio de publicidad registral. Mientras algunos sostienen que la información registral debe prevalecer y que el adquirente actúa de buena fe al confiar en ella, otros argumentan que es fundamental verificar la realidad extrarregistral. También existe controversia sobre si la buena fe del transferente debe ser evaluada o si su estado de conocimiento es irrelevante para proteger al adquirente, aunque el Acuerdo Plenario Nacional Civil y Procesal Civil 2022 establecieron criterios para evaluar ambos tipos de buena fe, su aplicación en las sentencias de 2023 ha sido inconsistente.

Esto se relaciona con el debate doctrinal sobre la prevalencia de la publicidad registral y la verificación extrarregistral. Mientras que algunos sostienen que la información contenida en el registro es suficiente para acreditar la buena fe del adquirente, otros argumentan que esta debe ser complementada con una investigación más amplia sobre la situación del bien. Esta discrepancia se refleja en la falta de uniformidad en la aplicación de los criterios judiciales, generando inseguridad jurídica y afectando la protección del derecho de propiedad.

Los resultados obtenidos presentan concordancia con los antecedentes y bases teóricas. Gonzalo (2021) sostuvo que la publicidad registral es el principal mecanismo para garantizar la seguridad jurídica, aunque la publicidad posesoria carece de una formalidad legal equivalente. Del mismo modo, Ortega (2023) argumentó que la fe pública registral ha sido debilitada por recientes fallos judiciales, lo que ha generado incertidumbre en el tráfico inmobiliario. En esta línea, Santillán (2022) y Albrich (2024) enfatizaron que la buena fe debe entenderse como la confianza legítima del adquirente en la validez del registro, aunque su protección no puede ser absoluta. Esto confirma la necesidad de establecer un estándar claro y uniforme para acreditar la buena fe del tercero, evitando interpretaciones divergentes que afecten la estabilidad del derecho de propiedad.

Sin embargo, también se presentan discrepancias en la interpretación de la buena fe del tercero adquirente. Mientras que los antecedentes destacan la importancia de la publicidad registral como fundamento de la seguridad jurídica, los resultados muestran que en la práctica judicial de Ica, en 2023, se ha exigido una verificación adicional más allá del registro. Esto sugiere una tendencia hacia un estándar más riguroso para acreditar la buena fe, lo que podría generar mayores cargas para los adquirentes y afectar la fluidez de las transacciones inmobiliarias. En consecuencia, la falta de un criterio unificado en la evaluación de la buena fe no solo impacta la seguridad jurídica, sino que también puede generar incertidumbre en la aplicación del derecho de propiedad, reforzando la necesidad de establecer un marco normativo más preciso y consistente.

### **5.2.2. Objetivo específico primero**

La acreditación de la buena fe ha resultado determinante en la resolución de estos conflictos, pero con criterios no uniformes. La falta de claridad en los requisitos para acreditar la buena fe del tercero ha generado inseguridad jurídica y decisiones contradictorias. La jurisprudencia ha considerado la buena fe objetiva, referida a la diligencia del comprador, y la buena fe subjetiva, relacionada con la ausencia de conocimiento sobre vicios en la transferencia. Sin embargo, su aplicación no ha sido uniforme, ya que algunos enfoques priorizan la certeza del registro, mientras que otros analizan la posesión y las circunstancias fácticas de la adquisición. La inexactitud registral, derivada de errores administrativos, falsificación de documentos o vicios en el derecho del transferente, ha dificultado aún más la determinación de la buena fe.

De este modo, se puede evidenciar que la afirmación de Peralta (2025) sobre la inexactitud registral como una discordancia entre la realidad registral y la extrarregistral, generada por vicios en el derecho del transferente, se vincula directamente con la teoría de la fe pública registral (Ortega, 2023). Dicha teoría sostiene que el registro otorga presunción de

autenticidad a los actos inscritos, protegiendo a quienes confían en él. Sin embargo, cuando existen errores o imprecisiones en los asientos registrales, como señala Peralta, la protección del adquirente se ve debilitada, generando una vulneración de su derecho de propiedad. Además, este planteamiento encuentra respaldo en la investigación de Cárdenas (2022), quien enfatizó en la importancia de la publicidad registral como un mecanismo esencial para otorgar seguridad jurídica a los propietarios y evitar conflictos derivados de la posesión informal.

Asimismo, la observación de Mesías (2025) sobre la necesidad de verificar la certeza de lo inscrito en el registro y evaluar la buena fe, tanto en su dimensión objetiva como subjetiva, se alinea con la teoría de la apariencia jurídica (Ortega, 2023). Según esta teoría, el adquirente debe ser protegido si confía razonablemente en una apariencia legítima de titularidad. No obstante, si la falta de claridad en los requisitos configurativos para acreditar la buena fe genera incertidumbre, como señala Mesías, la apariencia jurídica pierde efectividad, exponiendo al adquirente a riesgos legales. Esta problemática también es abordada en la investigación de Silva (2019), quien analizó el conflicto entre posesión y propiedad como una cuestión sin resolver en el derecho, lo que sugiere que la falta de precisión en los registros puede exacerbar disputas sobre la titularidad.

Por otro lado, la afirmación de Avilés (2025), sobre que la claridad en el registro es fundamental para invocar la protección que este brinda, encuentra respaldo en la teoría de la oponibilidad de los derechos (Alessandri et al., 2005), la cual sostiene que los derechos reales solo pueden hacerse valer frente a terceros si han sido debidamente publicitados. Si el registro es impreciso o contradictorio, la oponibilidad se debilita, permitiendo que terceros con intereses legítimos vean afectada su seguridad jurídica.

Los resultados obtenidos en las entrevistas guardan una estrecha relación con los fundamentos teóricos sobre la publicidad registral y la seguridad del adquirente de buena fe.

A su vez, se vinculan con investigaciones previas que han destacado la necesidad de claridad en los registros para evitar conflictos entre posesión y propiedad. Sin embargo, los hallazgos también evidencian una problemática persistente: la falta de precisión en los requisitos para acreditar la buena fe del tercero, lo que puede derivar en la vulneración del derecho de propiedad, pese a los principios teóricos que buscan garantizar su protección.

### **5.2.3. Objetivo específico segundo**

El estudio evidencia que la vulneración del derecho de propiedad en las sentencias de mejor derecho de propiedad en Ica, durante 2023, se debe a la falta de un estándar claro para acreditar la buena fe del tercero. Los criterios utilizados han generado discrepancias en la aplicación del principio de buena fe registral, ya que, si bien la presunción de buena fe es un elemento central en el marco normativo del Código Civil, su acreditación en la práctica judicial varía según la interpretación de los magistrados. Esto ha llevado a decisiones en las que el peso de la prueba sobre la buena fe del adquirente no siempre es uniforme, afectando la seguridad jurídica en los procesos de mejor derecho de propiedad.

El análisis de las respuestas muestra que, aunque existe consenso en la importancia de la diligencia del adquirente y la publicidad registral, hay diferencias en la interpretación del alcance de dicha diligencia. Algunos enfoques sugieren que la verificación de la información debe ir más allá del registro público, incluyendo un análisis de la situación real del inmueble, mientras que otros sostienen que la sola inscripción es suficiente. Esta disparidad en la aplicación de los criterios de acreditación de la buena fe ha generado incertidumbre en la resolución de los conflictos, pues las decisiones judiciales dependen en gran medida del criterio individual de cada magistrado, en ausencia de un marco uniforme y objetivo.

Además, la falta de un protocolo específico para evaluar la buena fe del tercero adquirente ha permitido una interpretación subjetiva y flexible de los criterios probatorios, lo

que puede derivar en resoluciones contradictorias. Se ha identificado una tendencia hacia un estándar más exigente en la acreditación de la buena fe, lo que, si bien refuerza el deber de diligencia del adquirente, también podría generar dificultades en la protección del derecho de propiedad si no se establecen reglas claras y predecibles. Esto subraya la necesidad de un marco normativo más preciso y uniforme que garantice seguridad jurídica y coherencia en la aplicación de la ley.

En particular, se identifica que la falta de un estándar uniforme para la acreditación de la buena fe genera inseguridad jurídica, una situación que también ha sido evidenciada en estudios previos y en las concepciones teóricas del derecho de propiedad. El hallazgo de que la acreditación de la buena fe del tercero adquirente varía según la interpretación de los magistrados y la ausencia de un protocolo claro coincide con la investigación de Gutiérrez (2021), quien identificó la necesidad de criterios específicos para resolver conflictos de duplicidad de partidas en sentencias de mejor derecho de propiedad. La falta de uniformidad en la aplicación de los principios registrales y la interpretación flexible de la buena fe evidencian una problemática común: la subjetividad en la decisión judicial puede llevar a resoluciones contradictorias, afectando el derecho de propiedad del adquirente y generando incertidumbre en el tráfico inmobiliario.

Asimismo, el planteamiento de que algunos enfoques exigen que la verificación de la buena fe vaya más allá del registro público, mientras que otros consideran suficiente la sola inscripción, encuentra correlación con el estudio de Aguirre y Jácome (2023). Su investigación sobre la transferencia de la posesión de inmuebles y su inscripción en favor del Cofopri demostró que la falta de claridad en los procesos de registro y en la delimitación de los derechos de propiedad puede afectar tanto la seguridad jurídica como la economía local. En este sentido, la discrepancia en los criterios aplicados en las sentencias de mejor derecho de propiedad en Ica refleja un problema estructural que también se ha evidenciado en otros contextos, donde la

ausencia de reglas claras genera conflictos en la determinación de la titularidad de los inmuebles.

Desde una perspectiva teórica, los resultados también se alinean con los principios fundamentales del derecho de propiedad. De acuerdo con Cordero (2008), la propiedad es un derecho que otorga a su titular el poder exclusivo sobre un bien, pero su ejercicio está sujeto a las limitaciones impuestas por el ordenamiento jurídico. No obstante, la falta de criterios uniformes para acreditar la buena fe del tercero adquirente puede llevar a que se impongan restricciones excesivas al derecho de propiedad, afectando su exclusividad y seguridad jurídica. Por otro lado, Ramírez (2023) sostuvo que la propiedad es un derecho subjetivo de carácter absoluto, exclusivo y perpetuo, lo que implica que cualquier interferencia en su reconocimiento debe estar debidamente regulada para evitar arbitrariedades. La subjetividad en la evaluación de la buena fe y la falta de estándares claros generan precisamente el riesgo de que decisiones judiciales discrecionales vulneren el derecho de propiedad de los adquirentes legítimos.

#### **5.2.4. Objetivo específico tercero**

La acreditación de la buena fe ha sido determinante en la resolución de estos conflictos, pero su aplicación ha sido inconsistente, generando inseguridad jurídica. Se ha observado que la antigüedad de la inscripción registral no es suficiente para determinar la prevalencia de un derecho, siendo necesario un análisis más amplio que considere la validez de los títulos y la diligencia del adquirente. La jurisprudencia ha distinguido entre la buena fe objetiva, basada en la conducta diligente del comprador, y la buena fe subjetiva, referida a la ausencia de conocimiento sobre vicios en la transferencia. Sin embargo, la falta de criterios uniformes ha generado discrepancias en su interpretación y aplicación.

En cuanto al derecho de reivindicación, la falta de un estándar definido para acreditar la buena fe del tercero ha dificultado su ejercicio y generado incertidumbre en la protección del

derecho de propiedad. Aunque la jurisprudencia prioriza la inscripción y la aplicación del principio de prioridad registral del artículo 2022 del Código Civil, existen diferencias en la valoración de la posesión ilegítima. La mayoría de los estudios coinciden en que la posesión precaria, caracterizada por la falta o caducidad del título, no genera derechos frente a un título inscrito y adquirido de buena fe. No obstante, algunos enfoques sugieren que, en la práctica, la posesión ilegítima no ha sido un factor determinante en estos procesos. La tendencia predominante ha sido la prevalencia del título legítimo sobre la posesión precaria, asegurando la seguridad jurídica y la protección de los derechos inscritos en el registro.

Los resultados obtenidos sobre la vulneración del derecho de reivindicación debido a la falta de un estándar para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad en Ica, durante 2023, presentan una evidente concordancia con los antecedentes investigativos y las bases teóricas. En particular, se evidencia que la ausencia de criterios uniformes en la acreditación de la buena fe genera discrepancias en la aplicación del derecho de propiedad y afecta la seguridad jurídica, problemática que ha sido abordada en estudios previos y en teorías fundamentales del derecho civil.

Asimismo, la observación de que la acreditación de la buena fe en los procesos de mejor derecho de propiedad ha sido inconsistente y ha generado incertidumbre jurídica coincide con la investigación de Gutiérrez (2021). Su estudio sobre la duplicidad de partidas destacó la necesidad de contar con criterios específicos y uniformes para resolver conflictos de propiedad, lo que guarda relación con la conclusión de que la falta de un estándar definido afecta el derecho de reivindicación y la estabilidad en la titularidad de los inmuebles.

De igual forma, los hallazgos se relacionan estrechamente con el trabajo de Gonzalo (2021) sobre la publicidad registral y posesoria, en el que se determinó que la publicidad registral es el principal mecanismo para garantizar seguridad jurídica en las transacciones

patrimoniales. La falta de criterios claros para evaluar la buena fe del adquirente en los procesos judiciales en Ica demuestra precisamente la tensión entre la publicidad registral y la posesoria. Mientras que la jurisprudencia tiende a priorizar el principio de prioridad registral, la falta de un estándar riguroso en la acreditación de la buena fe permite interpretaciones divergentes sobre la posesión ilegítima y su impacto en el derecho de reivindicación.

Desde una perspectiva teórica, los resultados también se alinean con los fundamentos del derecho de propiedad y de la buena fe del tercer adquirente. De acuerdo con Albrich (2024) y Condori (2023), la buena fe es un principio fundamental que protege a quienes adquieren bienes de manera honesta, confiando en la apariencia de legitimidad del título. La distinción entre buena fe subjetiva (relativa al desconocimiento de vicios en la adquisición) y buena fe objetiva (basada en la diligencia del adquirente) es un punto clave en la problemática analizada. La inconsistencia en la aplicación de estos criterios en las sentencias de mejor derecho de propiedad en Ica refleja la falta de una regulación uniforme sobre qué estándar debe prevalecer en la evaluación de la buena fe.

Además, los resultados evidencian la relación con teorías fundamentales del derecho registral. La teoría de la fe pública registral, según Ortega (2023), establece que el registro confiere presunción de autenticidad y protege al adquirente de buena fe. Empero, la investigación muestra que en la práctica judicial en Ica la inscripción registral por sí sola no siempre es suficiente para determinar la prevalencia de un derecho, ya que se requieren análisis adicionales sobre la diligencia del adquirente. Esto también se vincula con la teoría de la apariencia jurídica, que protege a quienes confían en la legitimidad de un título si no existen indicios razonables de su irregularidad. La ausencia de un criterio unificado sobre la acreditación de la buena fe ha generado decisiones divergentes que afectan la confianza en el sistema registral y la seguridad de los derechos adquiridos.

De este modo, los resultados obtenidos sobre la vulneración del derecho de reivindicación en Ica son concordantes tanto con los antecedentes investigativos como con las bases teóricas. La falta de un estándar claro para acreditar la buena fe del tercero ha generado interpretaciones dispares en las decisiones judiciales, lo que repercute en la certeza del registro y en la protección efectiva del derecho de propiedad. Para fortalecer la seguridad jurídica y garantizar el adecuado ejercicio del derecho de reivindicación, es necesario establecer un marco normativo uniforme que equilibre la prioridad registral con la evaluación rigurosa de la diligencia del adquirente.

## CONCLUSIONES

1. De manera general, se concluye que la falta de un estándar claro y uniforme para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad en el distrito judicial de Ica, durante 2023, ha generado una vulneración significativa del derecho de propiedad. La divergencia en los criterios judiciales ha debilitado la seguridad jurídica al permitir interpretaciones dispares sobre la validez de los títulos y la prioridad registral. Mientras algunos fallos se han basado estrictamente en la información contenida en el registro público, otros han requerido una verificación extrarregistral, imponiendo cargas adicionales a los adquirentes y afectando la estabilidad del tráfico inmobiliario. Esta falta de uniformidad en la aplicación del principio de buena fe ha creado un escenario de incertidumbre que socava la confianza en el sistema registral y en la eficacia de las resoluciones judiciales en materia de propiedad.
2. La falta de claridad en los requisitos configurativos para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad en el distrito judicial de Ica, durante 2023, ha generado una vulneración del derecho de propiedad, afectando la seguridad jurídica y la estabilidad del tráfico inmobiliario. La ausencia de criterios uniformes ha dado lugar a interpretaciones contradictorias sobre la buena fe objetiva y subjetiva, debilitando la protección que debería otorgar la publicidad registral. La inexactitud registral, ya sea por errores administrativos o por la existencia de títulos viciados, ha exacerbado esta problemática, exponiendo a los adquirentes a riesgos legales y a decisiones judiciales inconsistentes. En consecuencia, la falta de una regulación clara sobre los requisitos para acreditar la buena fe ha limitado la eficacia del sistema registral como mecanismo de protección del derecho de propiedad.
3. La falta de un estándar claro y uniforme para acreditar la buena fe del tercero adquirente en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica, en 2023, ha

generado una vulneración del derecho de propiedad al introducir criterios interpretativos dispares y subjetivos. La ausencia de reglas precisas ha permitido que cada magistrado aplique enfoques distintos, algunos exigiendo una verificación extrarregistral más rigurosa y otros otorgando plena validez a la inscripción registral. Esta inconsistencia ha debilitado la seguridad jurídica y ha generado incertidumbre en el tráfico inmobiliario, afectando la confianza de los adquirentes y la estabilidad del derecho de propiedad. En este contexto, la subjetividad en la valoración de la buena fe no solo impacta la previsibilidad de las decisiones judiciales, sino que también puede restringir de manera arbitraria el reconocimiento de derechos legítimos, alterando el equilibrio entre la protección del titular registral y la seguridad de los terceros adquirentes.

4. La falta de un estándar uniforme para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad en el distrito judicial de Ica, durante 2023, ha generado una vulneración directa del derecho de reivindicación. La inseguridad jurídica derivada de la aplicación inconsistente de los criterios sobre la buena fe ha dificultado la recuperación de bienes por parte de los propietarios legítimos, al permitir interpretaciones dispares que en algunos casos favorecen indebidamente a quienes alegan haber adquirido un inmueble con base en la apariencia registral. La ausencia de lineamientos claros sobre la valoración de la buena fe, tanto objetiva como subjetiva, ha ocasionado que las decisiones judiciales oscilen entre priorizar el derecho de propiedad formalmente inscrito y otorgar peso a la posesión ilegítima, generando incertidumbre en la protección efectiva del derecho de reivindicación.

## RECOMENDACIONES

1. Se recomienda implementar un marco normativo más preciso que establezca criterios uniformes para la acreditación de la buena fe del tercero adquirente. La jurisprudencia debe equilibrar la protección del derecho de propiedad con la seguridad del tráfico jurídico, evitando interpretaciones subjetivas que generen decisiones contradictorias. La regulación debe reforzar la publicidad registral como garantía de estabilidad, sin descuidar la necesidad de un control diligente por parte del adquirente, a fin de evitar la adquisición de derechos basados en actos fraudulentos o viciados. Solo a través de la estandarización de los criterios probatorios y la coherencia en la aplicación de la norma se podrá garantizar la protección efectiva del derecho de propiedad y la previsibilidad en las decisiones judiciales.
2. Para garantizar la estabilidad jurídica y la confianza en el tráfico inmobiliario, se sugiere establecer un estándar normativo preciso que delimite con claridad los requisitos para acreditar la buena fe del tercero. Este marco regulatorio debe integrar la presunción de autenticidad del registro con una evaluación rigurosa de la diligencia del adquirente, equilibrando la protección del titular registral con la necesidad de verificar la realidad extrarregistral en casos excepcionales. Solo a través de la armonización de estos criterios se podrá evitar la vulneración del derecho de propiedad y fortalecer la seguridad jurídica, asegurando que las resoluciones judiciales en materia de mejor derecho de propiedad se fundamenten en principios claros y previsibles.
3. Para evitar que la discrecionalidad judicial siga afectando la protección del derecho de propiedad, resulta imperativo establecer un marco normativo que precise los requisitos configurativos de la buena fe y defina criterios objetivos para su acreditación en los procesos de mejor derecho de propiedad. La implementación de un estándar uniforme permitiría garantizar decisiones judiciales coherentes, evitando resoluciones contradictorias que debiliten la confianza en el sistema registral y en la tutela judicial efectiva. Asimismo, al

consolidar un criterio homogéneo, se fortalecería la seguridad jurídica y se aseguraría que los derechos de los adquirentes legítimos no sean vulnerados por interpretaciones subjetivas, garantizando así una aplicación justa y equitativa del derecho de propiedad.

4. Para garantizar la seguridad jurídica y la correcta aplicación del derecho de propiedad, se recomienda establecer un marco normativo uniforme que precise los requisitos configurativos de la buena fe y delimite su incidencia en los procesos de mejor derecho de propiedad. La implementación de criterios homogéneos permitirá resolver con mayor equidad los conflictos de reivindicación, evitando que interpretaciones subjetivas debiliten la tutela judicial del propietario legítimo. Solo a través de la adopción de estándares claros y consistentes se podrá equilibrar la protección de los derechos adquiridos de buena fe con la garantía de que el derecho de reivindicación no sea menoscabado por decisiones contradictorias, fortaleciendo así la confianza en el sistema registral y la estabilidad en la titularidad de los bienes.

## REFERENCIAS

- Aguirre, C. y Jácome, R. (2022). *La transferencia de posesión de inmuebles y el título de propiedad a favor de Cofopri en la Urbanización Pachacamac en el distrito de V.E.S.* [Tesis de licenciatura, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/1859>
- Albricht, M. (2024). *La incorporación de la buena fe objetiva, en la modificación del Artículo 2014 del Código Civil Peruano* [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional de Trujillo]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.14414/22438>
- Alesandri, A., Somarriva, M. y Vodanovic, A. (2005). *Tratado de los Derechos Reales* (7.<sup>a</sup> ed.). Ediciones Jurídicas de Santiago.
- Calle, S. (2023). Diseños de investigación cualitativa y cuantitativa. *Ciencia Latina. Revista Multidisciplinar*, 7(4), 1865-1879. [https://doi.org/10.37811/cl\\_rcm.v7i4.7016](https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v7i4.7016)
- Cañar, L. (2024). *La reversión de la expropiación, como mecanismo de limitación a la facultad expropiatoria estatal* [Trabajo de titulación, Universidad de Cuenca]. Repositorio Institucional. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/43874>
- Cárdenas, J., Alarcón, G., Castañeda, J. y Yupton, J. (2024). Tribunal Constitucional y el control de las omisiones legislativas en Perú. *Revista Científica Ciencias Sociales*, 6. ISSN 2708-0412. <https://doi.org/10.53732/rccsociales/e601209>
- Cárdenas, L. (2022). *Análisis del derecho de propiedad versus la posesión informal y la importancia de la publicidad registral* [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana de Ciencias e Informática]. Repositorio Institucional.
- Carrasco, S. (2019). *Metodología de la investigación científica* (19.<sup>a</sup> ed.). San Marcos.
- Casadevall, A. y Ferric, C. (2021). Ciencia rigurosa: una guía práctica. *ASM Journal mBio*, 7(6). <https://doi.org/10.1128/mbio.01902-16>
- Chávez, D. (2022). La Investigación Socio-Jurídica: teoría y método. *Lucerna Iuris Et Investigatio*. 2 67 -96. <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/Lucerna/article/download/22618/18608/83411>

- Condori, G. (2023). Principio de buena fe pública registral y el sistema registral en la adquisición de la propiedad predial inscrita en la SUNARP [Tesis de doctorado, Universidad Privada de Tacna]. Repositorio Institucional. <http://hdl.handle.net/20.500.12969/3254>
- Cordero, E. (2008). De la propiedad a las propiedades: La evolución de la concepción liberal de la propiedad. *Revista de derecho (Valparaíso)*, (31), 493-525. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-68512008000200014>
- Coronel, C. (2022). Las variables y su operacionalización. *Revista Archivo Médico de Camagüey*, 27. [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1025-02552023000100002](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1025-02552023000100002)
- Correa, A. y Carignano, L. (2024). *Problemática entre la imprescriptibilidad de los bienes privados del Estado y el derecho de propiedad* [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]. Repositorio Institucional. <https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/683546>
- Díaz, A. (2021). La protección del propietario pretorio en derecho clásico y su recepción en el Código Civil Español. *Revista de estudios histórico-jurídicos*, (43), 241-261. <https://dx.doi.org/10.4067/S0716-54552021000100241>
- Díaz, B. (2021). *El principio de predictibilidad y la calificación registral en la Oficina Registral de Cusco* [Tesis de licenciatura, Universidad Andina del Cusco]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12557/3897>
- Espinoza, A. (2023). *Inscripción del compromiso de contratar en el registro de predios y la seguridad jurídica* [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/116515>
- Fernández, D. (2021). *La seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles y su relación con el deber de diligencia derivado de la acción de inconstitucionalidad de la ley 30313 en el ámbito de la Zona Registral N° IX – Sede Lima – 2019 al 2021* [Tesis de titulación]. Universidad Tecnológica del Perú.
- Fernández, J. (2020). *Caracterización del proceso sobre reivindicación de bien inmueble; Expediente N° 00194-2017-0-1608-JM-CI-01. Primer Juzgado Mixto La Esperanza - Trujillo - Distrito Judicial De La Libertad - Perú. 2020* [Trabajo de investigación,

Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.13032/29783>

Forni, P., & Grande, P. D. (2020). Triangulación y métodos mixtos en las ciencias sociales contemporáneas. *Revista mexicana de sociología*, 82(1), 159-189. [https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0188-25032020000100159&script=sci\\_arttext](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0188-25032020000100159&script=sci_arttext)

Fuenzalida, S. (2024). El acceso a la propiedad privada y la igualdad. A propósito de la sentencia Caso Pueblos Indígenas Maya Kaqchikel de Sumpango y Otros vs. Guatemala. *Revista Derecho del Estado*, (61), 121-150. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9865493>

Gálvez, R. (2021). Publicación: Los remedios del negocio jurídico dentro de la fe pública registral en el fraude inmobiliario [Tesis de licenciatura, Universidad Ricardo Palma]. Repositorio Institucional. <https://renati.sunedu.gob.pe/handle/renati/1394942>

García, L. (2020). Derecho constitucional y expropiación en Perú. Lima: Editorial Jurídica.

Gervassi, P. (2023). *La fe pública registral versus la prescripción adquisitiva de dominio. Usucapión contra tabulas* [Tesis de maestría, Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12672/19603>

Gómez, E. (2022). *Sistema de transferencia de propiedad inmueble y el tercero de buena fe en los Registros Públicos-Lima-2022* [Tesis de licenciatura, Universidad Privada San Juan Bautista]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.14308/4591>

González, R., Acevedo, Á., Guanilo, S. y Cruz, K. (2021). Ruta de Investigación Cualitativa – Naturalista: Una alternativa para estudios gerenciales. *Revista de Ciencias Sociales*, 27, 334-350. <https://doi.org/10.31876/rcs.v27i.37011>

Gonzalo, F. (2021). *Publicidad suficiente: antecedentes, regulación y conflicto en torno a la publicidad registral y posesoria* [Tesis de licenciatura]. Universidad Nacional de La Pampa.

Guamán, K., Hernández, E. y Lloay, S. (2021). El proyecto de investigación: metodología de la investigación científica o jurídica. *Conrado*, 17(81), 163-168. [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1990-86442021000400163&lng=es&tlng=en](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1990-86442021000400163&lng=es&tlng=en).

- Gutiérrez, A. (2021). *Mejor derecho de propiedad en los casos de duplicidad de partidas* [Trabajo de suficiencia profesional, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/21630>
- Hernández, R. y Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. McGraw-Hill Interamericana Editores.
- Hernández, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirientes de inmuebles. *Revista de Derecho Privado*, (42), 147-177. <https://doi.org/10.18601/01234366.n42.07>
- Herrera, F. (2021). *Inscripción constitutiva y obligatoria en la transferencia de la propiedad inmueble* [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional de Cajamarca]. Repositorio Institucional. <http://hdl.handle.net/20.500.14074/4375>
- Herrera, N. (2021). *La seguridad jurídica del comprador y su incidencia en los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados, ciudad de Jaén, año 2019* [Tesis de licenciatura, Universidad Alas Peruanas]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12990/11653>
- Hurtado, S. (2022). *Publicidad registral y seguridad jurídica al tercero de buena fe en compra y venta de inmuebles, Zona Registral N° IX - Lima, 2021* [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/103476>
- Jiménez, J. (2021). El ¿contrato? de transferencia de la posesión en la jurisprudencia de la Corte Suprema. *Diálogo con la Jurisprudencia*, (279), 38-48. [https://content.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2022/08/El\\_contrato\\_de\\_transferencia\\_de\\_posesion-1.pdf](https://content.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2022/08/El_contrato_de_transferencia_de_posesion-1.pdf)
- Kelsen, H. (1934). *Teoría pura del derecho. Introducción a los problemas de la ciencia jurídica* (1.ª ed.). Gobierno de España. <https://goo.su/cVux0AR>
- Landa, C. (1993). *Constitución Política del Perú 1993. Comentarios, reformas, índice analítico* (3.ª ed.). <https://goo.su/ZM7wCs6>
- Lino, L. (2015). *El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica* [Tesis de

- licenciatura, Universidad Privada Antenor Orrego]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12759/906>
- Mancilla, M. (2021). La actualidad del método hermenéutico de Friedrich Schleiermacher. *Escritos*, 29(62), 56-72. <https://doi.org/10.18566/escr.v29n62.a04>
- Martín, A. (2022). *Manual de Derecho Romano*. Universidad Nacional de Educación a Distancia. <https://goo.su/lGrS23F>
- Morella, J. y Moreno, L. (2006). La Hermenéutica: una actividad interpretativa. *Sapiens*, 7(2). [https://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1317-58152006000200012](https://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1317-58152006000200012)
- Muñoz, F., Lobón, M. y Ochoipoma, J. (2024). La función del estado y la posesión informal en la sociedad urbanística. *Revista Científica en Ciencias Sociales*, 6. <https://doi.org/10.53732/rccsociales/e601110>
- Ñaupas, H., Valdivia, M., Palacios, J. y Romero, H. (2018). *Metodología de la investigación cuantitativa - cualitativa y redacción de la tesis*. Ediciones de la U.
- Ortega, C. (2023). El principio de fe pública registral hoy: ¿todavía existe? *THEMIS Revista de Derecho*, (83), 75-106. <https://doi.org/10.18800/themis.202301.005>
- Palomino, J. (2020). *El derecho fundamental a la propiedad frente a la extinción de dominio* [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional PUCP-Tesis. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/19033>
- Pasco, A. (2024). La prescripción del ‘propietario’ y su impacto en la solución de los problemas vinculados a la determinación del derecho de propiedad. *THEMIS Revista de Derecho*, (85), 199-221. <https://doi.org/10.18800/themis.202401.011>
- Pereira, J. (2024). Implicancias jurídicas de la propiedad y expropiación del patrimonio cultural inmueble: análisis a partir del caso Machupicchu [Tesis de licenciatura, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/28140>
- Pérez, J., Nieto, J. y Santamaría, J. (2019). La Hermenéutica y la Fenomenología en la Investigación en Ciencias Humanas y Sociales. *Civilizar Ciencias Sociales y Humanas*, 19(37), 21-30. <https://doi.org/10.22518/usergioa/jour/ccsh/2019.2/a09>

- Piza, N., Amaiquema, F. y Beltrán, G. (2019). Métodos y técnicas en la investigación cualitativa. Algunas precisiones necesarias. *Conrado*, 15(70), 455-459. [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1990-86442019000500455&lng=es&tlng=pt](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1990-86442019000500455&lng=es&tlng=pt).
- Poder Judicial del Perú. (2023). *Resolución Administrativa N.º 000255-2023-CE-PJ. Por el cual se aprueba el Plan de Descarga en el Poder Judicial 2024-2025*. [https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/CorteSuprema/s\\_cortes\\_suprema\\_home/as\\_poder\\_judicial/as\\_corte\\_suprema/as\\_consejo\\_ejecutivo/as\\_resoluciones\\_administrativas/as\\_2023/?WCM\\_PI=1](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/CorteSuprema/s_cortes_suprema_home/as_poder_judicial/as_corte_suprema/as_consejo_ejecutivo/as_resoluciones_administrativas/as_2023/?WCM_PI=1)
- Quinde, K. (2019). *Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿Son estos mecanismos eficientes?* [Tesis de licenciatura, Universidad de Piura]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/11042/3938>
- Ramírez, A. (2023). *Concepto, funciones y estructura de la propiedad privada en el derecho chileno* [Tesis de licenciatura, Universidad de Chile]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/191825>
- Rivas, P., Olmedo, A. y Anzuela, M. (2024). Cesión de Derechos Posesorios. Publicidad registral. Cancelación de inscripción. Posesión. *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, 109, 401-412. <https://revista.aeu.org.uy/index.php/raeu/article/view/600>
- Salazar, P. (2021). *El Fraude Inmobiliario y su Relación con la Doble Inscripción Registral de Bien Inmueble en SUNARP, en Lima Durante El Año 2021* [Tesis de licenciatura, Universidad Inca Garcilaso de la Vega]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.11818/7119>
- Sánchez, H., Reyes, C. y Mejía, K. (2018). *Manual de términos en investigación científica, tecnológica y humanística*. Universidad Ricardo Palma.
- Santillán, P. (2024). 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>

- Santín, B. y Santillán, J. (2022). *La venta de derechos posesorios frente al derecho a la seguridad jurídica* [Tesis de licenciatura, Universidad Regional Autónoma de Los Andes]. Repositorio Institucional. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/15832>
- Silva, R. (2019). La posesión frente al derecho de propiedad: un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver. *Revista Eleuthera*, 20, 135-154. <https://doi.org/10.17151/eleu.2019.20.8>
- Solar, S. (1994). Protección a terceros adquirientes en el Código Civil: orientaciones y desorientaciones. *Ius et Veritas*, 5(8), 159-174. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15433>
- Tantaleán, R. (2016). Tipología de las investigaciones jurídicas. *Derecho y cambio social* (43). <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5456267>
- Torres, V. (2021). *Derechos Reales, Tomo II*. Instituto Pacífico S.A.C.
- Valderrama, C., Ganga, F. y Villegas, F. (2021). Modelo de evaluación de la calidad de los procesos de formación de carreras. Una propuesta para determinar un proceso integrado en la educación universitaria. *Dilemas contemporáneos: educación, política y valores*, 9(1). <https://doi.org/10.46377/dilemas.v9i1.2844>
- Vasconcelos, S., Menezes, P., Ribeiro, M., Heitman, E. (2021). Rigor científico y ciencia abierta: desafíos éticos y metodológicos en la investigación cualitativa. *SciELO en Perspectiva*, <https://blog.scielo.org/es/2021/02/05/rigor-cientifico-y-ciencia-abierta-desafios-eticos-y-metodologicos-en-la-investigacion-cualitativa/>
- Velezmoro, V. (2022). *La duplicidad de partidas en el registro de predios de Lima y su afectación a la seguridad jurídica, 2021* [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/97762>
- Victoria, Á. (2024). *Informe sobre expediente de relevancia jurídica N.º 00319-2013-AA/TC, E-2494, sobre la aplicación del Impuesto a la Renta a la indemnización justipreciada recibida como consecuencia de la expropiación de un predio en el ejercicio 2011*. [Trabajo de suficiencia profesional, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional. <https://tesis.pucp.edu.pe/items/1ec63d1f-bd75-4fd0-91a3-93ce2cb3299b>

**ANEXOS****Instrumento de recolección de Datos****Guía de entrevista**

**Título:** Vulneración del derecho de propiedad con la falta de un estándar para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica 2023.

**Entrevistado:**.....

**Cargo/Profesión/Grado**.....

**Lugar:**.....

**Fecha:**.....

**Objetivo general.** Analizar la vulneración del derecho de propiedad con la falta de un estándar para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica 2023.

1. ¿Cómo se ha aplicado la presunción de buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad en Ica durante 2023, considerando la necesidad de verificar la inexactitud del registro y la realidad del inmueble?
2. ¿Cómo se ha diferenciado entre la buena fe objetiva y la subjetiva en las sentencias de mejor derecho de propiedad en Ica durante 2023, tomando en cuenta la posesión del demandado y la acreditación del título del tercero?

3. ¿Qué tipo de estándares o criterios se han utilizado para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad en Ica durante 2023, y cómo han impactado en la protección del derecho de propiedad?

**Objetivo específico 1.** Identificar cómo se vulnera el derecho de propiedad con la falta de claridad de los requisitos configurativos para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica 2023.

4. ¿Cómo se analizan los requisitos configurativos para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad de Ica durante 2023?
5. ¿Cómo se ha verificado la inexactitud del registro en la realidad en los casos de mejor derecho de propiedad en Ica durante 2023?

**Objetivo específico 2.** Determinar cómo se vulnera el derecho de propiedad con los criterios utilizados para acreditar la buena fe en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica 2023.

6. ¿Cómo se ha analizado el concepto de "conducta diligente" y la "actuación prudente" en las sentencias de mejor derecho de propiedad en el distrito judicial de Ica durante 2023, en relación con la acreditación de la buena fe del tercero?
7. ¿Cómo se analizaron los criterios utilizados para acreditar la buena fe en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica 2023, en relación con la acreditación de la buena fe del tercero?

**Objetivo específico 3.** Identificar de qué manera vulnera el derecho de reivindicación con la falta de un estándar para acreditar la buena fe del tercero en las sentencias de mejor derecho de propiedad del distrito judicial de Ica 2023.

8. ¿Cómo se ha considerado la posesión ilegítima o precaria del demandado en las sentencias de mejor derecho de propiedad en Ica durante 2023, en relación con la acreditación de la buena fe del tercero?
9. ¿Cómo se ha aplicado el requisito de que el tercero acredite su derecho con el respectivo título en las sentencias de mejor derecho de propiedad en Ica durante 2023, en relación con la acreditación de la buena fe?
10. ¿Cómo se ha resuelto la contradicción entre la posesión ilegítima o precaria del demandado y la acreditación del derecho del tercero con un título válido en las sentencias de mejor derecho de propiedad en Ica durante 2023?