

**UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**



**TESIS:**

**REGULACIÓN VIGENTE DE LOS PROCESOS DE TERCERÍA DE PROPIEDAD  
CONTRA GARANTÍAS REALES Y EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL  
USUCAPIENTE. HUAURA 2022**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**PRESENTADO POR:**

**BACH. KARLA VANESSA GAMARRA SERNA**

**ASESORA:**

**DRA. MARÍA ROSARIO MEZA AGUIRRE**

**HUACHO – PERÚ**

**2022**

# REGULACION VIGENTE DE LOS PROCESOS DE TERCERIA DE PROPIEDAD

## INFORME DE ORIGINALIDAD

16%

INDICE DE SIMILITUD

16%

FUENTES DE INTERNET

1%

PUBLICACIONES

6%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1	<a href="http://repositorio.unjfsc.edu.pe">repositorio.unjfsc.edu.pe</a> Fuente de Internet	3%
2	<a href="http://hdl.handle.net">hdl.handle.net</a> Fuente de Internet	2%
3	<a href="http://repositorio.uap.edu.pe">repositorio.uap.edu.pe</a> Fuente de Internet	2%
4	<a href="http://qdoc.tips">qdoc.tips</a> Fuente de Internet	1%
5	<a href="http://repositorio.ucv.edu.pe">repositorio.ucv.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
6	<a href="http://idoc.pub">idoc.pub</a> Fuente de Internet	1%
7	<a href="http://repositorio.uct.edu.pe">repositorio.uct.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
8	<a href="http://repository.uamerica.edu.co">repository.uamerica.edu.co</a> Fuente de Internet	1%
9	<a href="http://1library.co">1library.co</a> Fuente de Internet	

**Título de tesis:**

**REGULACIÓN VIGENTE DE LOS PROCESOS DE  
TERCERÍA DE PROPIEDAD CONTRA GARANTÍAS  
REALES Y EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL  
USUCAPIENTE. HUAURA 2022**

**Autora:**

Bach. Karla Vanessa Gamarra Serna.

Asesora de tesis:



**María Rosario Meza Aguirre**  
CAL: 17325

---

Mtra. María Rosario Meza Aguirre

**Miembros del jurado:**



Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
DECANO  
DR. SILVIO MIGUEL RIVERA JIMENEZ  
DECANO (I)

---

Dr. Silvio Miguel Rivera Jiménez  
PRESIDENTE



UNIVERSIDAD NACIONAL  
JOSE FAUSTINO SANCHEZ CARRION  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS  
Dr. Juan Miguel Juárez Martínez  
DOCENTE UNIVERSITARIO ORDINARIO  
DNU 341

---

Dr. Juan Miguel Juárez Martínez  
VOCAL



---

Dr. Carlos Humberto Conde Salinas  
SECRETARIO

### **Dedicatoria**

El presente trabajo de investigación, es dedicado en primer lugar a Dios, por amarme y permitirme vivir diferentes experiencias que han hecho de mí una persona fuerte y perseverante; y en segundo lugar a mi madre, por ser mi fortaleza, mi mejor amiga, mi mayor ejemplo de disciplina y responsabilidad, mi mayor referente en valores y mi más grande motivación en cada objetivo logrado y por lograr; así también, es dedicado a mi padre, hermanos y sobrinos: Ethan, Gia y Alessia; para ustedes, con mucho amor.

*Karla Vanessa Gamarra Serna.*

## **Agradecimientos**

Agradezco enormemente a mi madre por tener la paciencia de enseñarme a leer y escribir cuando niña; sin ello, no solo no hubiera concluido estudios básicos, sino también, los estudios universitarios, y hoy no tendría la oportunidad de titularme de abogada.

Así también, agradezco a mi padre y a mi familia (hermanos y sobrinos) por su apoyo, por su confianza depositada en mí; debo hacer un agradecimiento especial a mis amados sobrinos Ethan y Gia, por las veces que interrumpieron mis momentos de investigación, de análisis, y las veces que estuvieron al borde de acabar con mis apuntes; momentos especiales y finalmente útiles, ya que lograban no solo un susto en mí, sino además me brindaban un respiro, una pausa, para continuar con más fuerza; siendo así como también contribuyeron a esta investigación.

Finalmente, agradezco a aquellos profesionales que muy amablemente atendieron a las dudas o inquietudes que tenía al inicio de la presente investigación, gracias por su gentileza. A mi asesora, por la instrucción brindada y el tiempo invertido en ello, muchas gracias.

*Karla Vanessa Gamarra Serna.*

## ÍNDICE

Carátula .....	I
Autora .....	II
Asesora de tesis.....	III
Miembros del jurado .....	IV
Dedicatoria .....	V
Agradecimientos .....	VI
ÍNDICE .....	VII
ÍNDICE DE TABLAS.....	IX
ÍNDICE DE FIGURAS .....	X
RESUMEN.....	XI
ABSTRACT .....	XII
INTRODUCCIÓN .....	XIII
<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>1</b>
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....</b>	<b>1</b>
1.1. Descripción de la realidad problemática .....	1
1.2. Formulación del problema .....	4
1.2.1 Problema general.....	4
1.2.2 Problemas específicos.....	4
1.3. Objetivos de investigación .....	4
1.3.1 Objetivo general.....	4
1.3.2 Objetivos específicos .....	5
1.4. Justificación de la investigación. ....	5
1.4.1 Justificación teórica: .....	5
1.4.2 Justificación metodológica:.....	5
1.4.3 Justificación práctica: .....	6
1.5. Delimitación del estudio .....	6
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>7</b>
<b>MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>7</b>
2.1. Antecedentes de la investigación.....	7
2.2. Antecedentes internacionales .....	7
2.3. Antecedentes nacionales .....	8
2.3.1. Bases teóricas.....	14



2.3.2. Bases filosóficas.....	27
2.3.3. Definición de términos básicos .....	28
2.4. Hipótesis de investigación.....	30
2.4.1 Hipótesis general.....	30
2.4.2 Hipótesis específicas .....	30
2.4.3 Operacionalización de las variables:.....	30
<b>CAPÍTULO III.....</b>	<b>39</b>
<b>METODOLOGÍA .....</b>	<b>39</b>
3.1. Diseño metodológico .....	39
3.2. Población y muestra.....	40
3.3. Técnicas de recolección de datos.....	40
3.4. Técnicas para el procesamiento de la información.....	41
<b>CAPÍTULO IV .....</b>	<b>42</b>
<b>RESULTADOS.....</b>	<b>42</b>
4.1. Análisis de resultados .....	42
4.2. Contrastación de hipótesis.....	51
<b>CAPÍTULO V .....</b>	<b>55</b>
<b>DISCUSIÓN .....</b>	<b>55</b>
5.1. Discusión de resultados.....	55
<b>CAPÍTULO VI.....</b>	<b>57</b>
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>57</b>
6.1 Conclusiones .....	57
6.2 Recomendaciones.....	61
<b>REFERENCIAS .....</b>	<b>62</b>
Fuentes bibliográficas.....	62
Fuentes hemerográficas .....	63
Fuentes electrónicas .....	63
<b>ANEXOS .....</b>	<b>65</b>
ANEXO I Matriz de consistencia.....	65
ANEXO II Juicio de expertos .....	69
ANEXO III Cuestionario .....	72
ANEXO IV Encuesta a magistrados.....	74

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1:</b> Validación del instrumento: Encuesta.....	41
<b>Tabla 2:</b> Del primer resultado .....	42
<b>Tabla 3:</b> Del segundo resultado .....	43
<b>Tabla 4:</b> Del tercer resultado .....	43
<b>Tabla 5:</b> Del cuarto resultado .....	44
<b>Tabla 6:</b> Del quinto resultado .....	45
<b>Tabla 7:</b> Del sexto resultado .....	46
<b>Tabla 8:</b> Del séptimo resultado .....	46
<b>Tabla 9:</b> Del octavo resultado .....	47
<b>Tabla 10:</b> Contrastación de hipótesis general.....	51
<b>Tabla 11:</b> Contrastación de hipótesis específica 1.....	52
<b>Tabla 12:</b> Contrastación de hipótesis específica 2.....	53
<b>Tabla 13:</b> Contrastación de hipótesis específica 3. ....	54

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1:</b> Del primer resultado .....	42
<b>Figura 2:</b> Del segundo resultado .....	43
<b>Figura 3:</b> Del tercer resultado .....	44
<b>Figura 4:</b> Del cuarto resultado .....	44
<b>Figura 5:</b> Del quinto resultado .....	45
<b>Figura 6:</b> Del sexto resultado .....	46
<b>Figura 7:</b> Del séptimo resultado .....	47
<b>Figura 8:</b> Del octavo resultado .....	47
<b>Figura 9:</b> Análisis documental de la Casación: N° 1164-2016-LIMA .....	48
<b>Figura 10:</b> Análisis documental de la Casación: N° 3253-2019-JUNIN .....	49
<b>Figura 11:</b> Análisis documental de los expedientes de la Corte de Huaura.....	50

## RESUMEN

Nuestro trabajo de investigación tiene como **objetivo** identificar la relación que existe entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el derecho de propiedad del usucapiente, Huaura 2022. Sobre el **método**, el tipo de investigación fue aplicada; de nivel correlacional, pues tras analizar las variables se evaluó la asociación y vinculación entre ellas; a su vez, con un enfoque mixto: siendo cualitativo ya que inicialmente se realizó una exploración y descripción de la realidad jurídico social del tema, recurriendo a la legislación, a la doctrina especializada, al análisis de algunos casos ventilados en la Corte de Huaura; y cuantitativo, dado que en forma complementaria se utilizó la recolección de datos mediante un cuestionario efectuado a los jueces civiles de la misma Corte de Justicia; y no experimental de corte transversal. De la aplicación de los instrumentos, uno de los **resultados** fue: El 67% de los jueces civiles de la Corte Superior de Justicia de Huaura considera que el criterio de la “inscripción anterior” regulada en los procesos judiciales de tercería de dominio contra garantías reales, debe ser complementada con otros criterios. Finalmente, entre otros, se **concluye que**: Existe una relación directa entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el derecho de propiedad del usucapiente, Huaura-2022, ya que dicha regulación interfiere en el tratamiento judicial que se viene dando en la Corte de Huaura y de esta manera se influye y pone en riesgo de pérdida la propiedad del tercerista usucapiente. **Palabras Claves**: Derechos reales de garantía, economía, hipoteca, posesión, prescripción adquisitiva de dominio, propiedad, regulación, tercería de propiedad, tercería de propiedad contra garantías reales y usucapiente.

## ABSTRACT

The aim of our research is to identify the relationship between the current regulation of third-party proceedings against security interests and the usucapient's right to property, Huaura 2022. Regarding the method, the type of research was applied; at a correlational level, since after analysing the variables, the association and linkage between them was evaluated; at the same time, with a mixed approach: qualitative, since initially an exploration and description of the legal and social reality of the subject was carried out, resorting to legislation, specialised doctrine and the analysis of some cases heard in the Court of Huaura; and quantitative, given that in a complementary manner data collection was used by means of a questionnaire carried out with the civil judges of the same Court of Justice; and non-experimental with a cross-sectional cut. From the application of the instruments, one of the results was: 67% of the civil judges of the Superior Court of Justice of Huaura consider that the criterion of "prior registration" regulated in the judicial processes of third-party ownership against real guarantees, should be complemented with other criteria. Finally, among others, it is concluded that: There is a direct relationship between the current regulation of the third-party proceedings against security interests and the property right of the usucapient, Huaura-2022, since this regulation interferes in the judicial treatment that is being given in the Court of Huaura and in this way influences and puts the property of the usucapient third party at risk of loss. Key words: Real security rights, economy, mortgage, possession, acquisitive prescription of dominion, property, regulation, third party property rights, third party property rights against real guarantees and usucapient.

## INTRODUCCIÓN

Nuestra investigación se centra en analizar la regulación vigente de “los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales”, y como este impacta en el derecho de propiedad del usucapiente. Pues, conforme a esta regulación, la propiedad que alegue el tercerista debe encontrarse inscrito antes que la garantía real. Sin embargo, esta exigencia normativa resulta contraproducente para aquel tercerista que alegue propiedad producto de una usucapición de carácter extraordinaria; dado que el prescribiente necesita iniciar un proceso declarativo para contar con una sentencia y recién proceder con la inscripción en Registros Públicos; recorrido que no necesita aquel que constituye una hipoteca. De esta manera, en este tipo de procesos, el constituyente de la garantía (demandado) se encuentra en mejores condiciones de acceder a registros y vencer, en comparación al propietario por prescripción (demandante). Lo que genera el posterior remate del bien y, por tanto, la pérdida de la propiedad del usucapiente. Por dichas consideraciones, se decidió investigar esta problemática; teniendo como objetivo determinar la relación existente entre la regulación vigente de los procesos de tercería de dominio contra garantías reales y el derecho de propiedad del usucapiente, concretamente en la provincia de Huaura, a manera de referencia; para lo cual, fue conveniente el diseño correlacional, para efectos de determinar el grado de asociación entre estos temas, y todo lo que ello implica.

Así también, conforme a las exigencias universitarias; nuestro trabajo ha sido estructurado en siete capítulos, los cuales detallamos a continuación:

Capítulo I: Titulado planteamiento del problema; donde se realizó la descripción de la realidad problemática, los problemas, los objetivos y las razones que justifican nuestra investigación.

Capítulo II: Titulado marco teórico; aquí se plasmaron los trabajos previos de carácter internacional y nacional, nuestras bases teóricas y filosóficas, las definiciones conceptuales, las hipótesis y la operacionalización de las variables.

Capítulo III: Titulado metodología; que contiene el diseño metodológico elegido, la población, la muestra y las técnicas de recolección de datos.

Capítulo IV: Titulado resultados; los que se obtuvieron de los instrumentos de recolección de datos.

Capítulo V: Titulado discusión; aquí se efectuó un contraste entre los resultados obtenidos con los antecedentes de investigación.

Capítulo VI: Titulado conclusiones y recomendaciones; que contiene las ideas que se obtuvieron como consecuencia de la investigación; y las recomendaciones que consideramos pertinentes para mejorar la realidad problemática.

Capítulo VII: Titulado referencias; que contiene las fuentes de información que sirvieron para nuestro estudio, listado que se encuentra debidamente organizado.

Finalmente, un acápite titulado anexos, donde se adjuntan la matriz de consistencia, el juicio de expertos, el cuestionario y la encuesta realizada por magistrados.

# **CAPÍTULO I**

## **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **1.1. Descripción de la realidad problemática**

En nuestra realidad jurídica social, es una práctica recurrente, que la ciudadanía se asista de la llamada prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria; ya sea gracias a un procedimiento administrativo, notarial o judicial; mediante el cual, son declarados propietarios de un bien, que han venido ocupando durante varios años; para tal efecto, deben ejercer posesión de forma pacífica, pública, continua y en calidad de propietario; por cuanto menos, 10 años.

Cuando los poseedores logran cumplir con estos requisitos de la prescripción adquisitiva se convierten automáticamente en propietarios, a quienes llamamos usucapientes, donde el proceso o procedimiento que iniciará es netamente declarativo; los artículos 950° y 952° del Código Civil lo ponen de manifiesto.

Tras cumplir con estos requisitos, el usucapiente da inicio al trámite que más se ajuste, con el propósito de obtener la “declaración” de propiedad y seguidamente inscribirlo en Registros Públicos. Sin embargo, se presentan escenarios en los cuales, el anterior propietario, decide intencionalmente constituir un gravamen sobre el bien inmueble, luego de tomar conocimiento de la pérdida de su propiedad frente al usucapiente; incumpliendo intencionadamente su obligación pecuniaria, dándose inicio a la ejecución de la garantía, que, en este caso, es la hipoteca.



Ante tal escenario, el usucapiente podría iniciar un proceso judicial de tercería de dominio contra garantías reales, en defensa de su dominio ya adquirida, de acuerdo a lo permitido el artículo 533° del Código Procesal Civil; debido a su condición de propietario, y además, porque este proceso judicial le permitirá desafectar el inmueble y evitar que el bien que tanto tiempo le costó adquirir lo pierda producto de un mero remate.

Desafortunadamente, en dicha normativa se establece que, en este tipo de tercerías, el criterio resolutorio es que vencerá la parte procesal que cuente con el derecho primeramente inscrito en Registros Públicos. Por consiguiente, si el usucapiente desea proteger su inmueble y vencer en este tipo de procesos, su derecho de propiedad deberá encontrarse inscrito antes que la hipoteca, aunque se haya constituido malintencionadamente y luego de cumplir con las exigencias de la usucapición. Entonces, tal parece, que como consecuencia de esta legislación si el usucapiente no tiene registrado su derecho de propiedad, no tiene ninguna posibilidad en este tipo de procesos. A pesar de que el título y la inscripción son solo formalidades, y aunque el derecho de propiedad se obtuvo cumpliendo las condiciones de la usucapición, de conformidad con nuestra propia regulación.

Así tenemos que, en la Corte Superior de Justicia de Huaura, dentro de los muchos juicios sobre tercería de propiedad (contra garantías reales, medidas cautelares, etc), los que versan exclusivamente contra garantías reales han sido tratados y resueltos sobre la base de una interpretación literal del artículo 533°, que venimos ilustrando, aplicada desde la calificación de las demandas; lo que ha desencadenado que estas sean declaradas improcedente de forma liminar en primera instancia y confirmándose en sala; bajo el argumento, de que el dominio del tercerista no se inscribió antes que la hipoteca constituida por los demandados; pese a que este argumento sería un tema de fondo. Siendo así, como en aplicación del artículo en mención, se vienen declarando improcedente las demandas de tercería; así se aprecia de los expedientes N° 0089-2017-01308-JR-CI-01, N° 0720-2017-01308-JR-CI-03, N° 0781-2019-01308-JR-CI-01 y N° 0105-2020-01308-JR-CI-01.

De esta manera, dicha normativa ha provocado que los magistrados de la Corte en mención, (y sin duda, que otros magistrados a nivel nacional) declaren improcedente las demandas de tercería de dominio contra garantías reales, restándole a los usucapientes la posibilidad de proteger su derecho de propiedad. Peor aún, no se tiene en cuenta a los terceristas propietarios por prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, quienes deben iniciar un

proceso para la obtención del título y recién inscribir su propiedad en Registros Públicos; tiempo suficiente para lograr hábilmente la inscripción de una hipoteca con fecha anterior a la inscripción de la usucapión.

Todo esto, genera que las tercerías que venimos tratando, sean declaradas improcedentes y en el mejor de los casos infundadas; continuándose con el remate y consecuente pérdida del bien que tantos años le costó adquirir al usucapiente.

Esta situación, es en absoluto injusta, no solo porque PROVOCA LA PÉRDIDA DE LA PROPIEDAD DEL USUCAPIENTE (pese al tiempo invertido); sino también, por que logra afectar y/o entorpecer la institución de la usucapión, afectando directamente en su finalidad misma, de permitir la prueba de la propiedad, cumplir un rol tan útil e importante en nuestra sociedad como es el saneamiento de los bienes; con ello, se desincentiva el uso, explotación y aprovechamiento de los inmuebles; ocasionando que las propiedades se mantengan en la informalidad, generando serias consecuencias en el tráfico comercial; y de seguir así, este escenario impide que mantengamos una economía activa; lo que en definitiva es altamente perjudicial para la ciudadanía en general.

Conforme se viene sosteniendo, nuestra actual regulación sobre tercería de propiedad contra garantías reales, genera repercusiones negativas en el tratamiento que se le viene dando a estas acciones judiciales por parte de la Corte de Huaura y en opinión propia a nivel nacional, no solo para el derecho de propiedad del usucapiente (al colocarlo en una posición de latente riesgo de perder el bien adquirido) y para la prescripción adquisitiva como institución, sino también en el ámbito jurídico y económico en general; por consiguiente, podríamos proponer como solución tentativa una modificación al artículo 533°, segundo párrafo, del Código Procesal Civil, por una que resulte más justa, y sobre todo que se adecúe a las necesidades jurídico económicas de nuestra sociedad.

## **1.2. Formulación del problema**

### **1.2.1 Problema general.**

¿Qué relación existe entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el derecho de propiedad del usucapiente, Huaura - 2022?

### **1.2.2 Problemas específicos**

¿Qué asociación existe entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el tiempo prolongado que conlleva la obtención de la sentencia de usucapición para su inscripción en Sunarp, Huaura-2022?

¿Cuál es la relación que existe entre el derecho de propiedad del usucapiente y la necesidad de complementar con otros criterios resolutivos, el criterio de la inscripción anterior contenida en la regulación de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales, Huaura-2022?

¿Qué relación existe entre el derecho de propiedad del usucapiente y la necesidad que tiene el demandante de probar su derecho de propiedad y probar que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe, en los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales, Huaura-2022?

## **1.3. Objetivos de investigación**

### **1.3.1 Objetivo general**

Identificar la relación que existe entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el derecho de propiedad del usucapiente, Huaura 2022.

### **1.3.2 Objetivos específicos**

Determinar qué asociación existe entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el tiempo prolongado que conlleva la obtención de la sentencia de usucapión para su inscripción en Sunarp, Huaura-2022.

Establecer la relación que existe entre el derecho de propiedad del usucapiente y la necesidad de complementar con otros criterios resolutivos el criterio de la inscripción anterior contenida en la regulación de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales, Huaura-2022.

Constituir la relación que existe entre el derecho de propiedad del usucapiente y la necesidad que tiene el demandante de probar su derecho de propiedad y probar que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe, en los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales, Huaura-2022.

## **1.4. Justificación de la investigación.**

### **1.4.1 Justificación teórica:**

La importancia teórica de nuestro trabajo, se debe, a que a nivel doctrinario existen dos posiciones muy marcadas sobre la tercería que hemos estudiado; por un lado, se sostiene que este tipo de tercerías no debe formar parte de nuestro ordenamiento jurídico; a su vez, otros refieren que la regulación de estas tercerías debe evaluarse junto a otros criterios resolutivos y solo así tendríamos una normativa más completa y sobre todo justa.

### **1.4.2 Justificación metodológica:**

En nuestro trabajo de investigación se utilizaron procedimientos y estrategias que permitieron una adecuada y correcta búsqueda de recolección de datos con respecto a cada una de las variables propuestas; así también, para el logro de estos fines utilizamos instrumentos técnicos como encuestas y análisis documental; métodos que en su conjunto permitieron demostrar las hipótesis planteadas.

### **1.4.3 Justificación práctica:**

Nuestro trabajo fue de importancia para nuestra actual realidad, jurídica, económica y social; ya que es muy frecuente que los ciudadanos logren adquirir la propiedad o formalizar su propiedad gracias a la usucapión; sin embargo, la actual regulación de las tercerías que venimos analizando, coloca a los usucapientes en una situación desventajosa, restándole posibilidades de vencer en este tipo de procesos; situación que no permite que la prescripción adquisitiva logre su finalidad, y con ello, el aprovechamiento y tráfico de bienes; lo cual genera un directo impacto en la economía de nuestro país.

## **1.5. Delimitación del estudio**

### 1.5.1 Delimitación espacial

Para el desarrollo de nuestro trabajo, se realizó un estudio de nuestra legislación nacional, de la doctrina especializada, en complemento con la jurisprudencia y casos dados en la Corte de Huaura. Si bien la normativa y las casaciones son de ámbito nacional, el desarrollo de la investigación se realizó en la provincia de Huaura, dado que citamos algunos procesos judiciales y se efectuó una encuesta a los magistrados civiles de dicha Corte; por ello, su ámbito es de alcance local.

### 1.5.2 Delimitación temporal

Nuestro trabajo se desarrolló durante el año 2022; dado que, se analizó la normativa vigente para este año; y así mismo, porque la encuesta dirigida a los magistrados de la Corte de Huaura data del mismo año.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. Antecedentes de la investigación**

#### **2.2. Antecedentes internacionales**

Cárdenas (2021) en su monografía para optar el título de especialista en planeamiento territorial, titulado: “Titulación de predios por prescripción adquisitiva de dominio, política incluyente para el acceso efectivo a la vivienda digna en la comunidad de la localidad de Rafael Uribe Uribe”, patrocinado por la Fundación Universidad de América Facultad de Arquitectura Especialización Planeación Territorial Bogotá D.C, sostiene:

El objetivo de la investigación es describir y estudiar los parámetros jurídicos que soporten la inclusión de proyectos de titulación integrales dentro de las políticas públicas, para generar un mejoramiento en la calidad de vida de las personas. La investigación es descriptiva, de carácter mixto, cualitativo y cuantitativo a la vez. La muestra ha estado conformada por pobladores de la localidad. Concluye: Se advierte que es fundamental que los entes territoriales, en la formulación de proyectos para la titulación de predios por este mecanismo, sean integrales e incluyan dentro de estos proyectos el seguimiento continuo de los procesos judiciales hasta la obtención de la sentencia en firme.

El antecedente en mención, es pertinente para la presente investigación debido a que describe la importancia general que tienen las titulaciones a través de la usucapión; tanto así, que a partir de sus objetivos se advierte la importancia que tiene su inclusión en las políticas públicas en aras de mejorar el estilo de vida de muchos ciudadanos. De ahí su utilidad, para

nuestro trabajo de investigación, ya que permite sustentar y tener como referente la importancia y rol que cumple esta institución (como la obtención de titularidades y prueba de la propiedad), y como este impacta en forma favorable para nuestra sociedad; pues, con ello, se evidencia que la usucapión, al permitir la regularización o formalización de los bienes, no solo se ocasiona un orden social, sino que además, se ofrece una mejor calidad de vida a las persona que deciden utilizar esta institución; la cual, justamente compone una de nuestras variables de investigación, donde también se procede a analizar su importancia en nuestra sociedad.

### **2.3. Antecedentes nacionales**

Hernández (2019) en su tesis para optar el título profesional de abogado, titulado: “El derecho de propiedad del usucapiante extraordinario frente a la garantía real de hipoteca”, patrocinado por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, sostiene:

El objetivo de la investigación es determinar la inexistencia de la facultad legal de los jueces para ordenar la cancelación de la garantía real de hipoteca, en un proceso que declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria. Investigación del tipo teórico, descriptivo y no experimental. Instrumento utilizado la ficha. La población fue el análisis de jurisprudencia de sentencias. Conclusión general: La actual inexistencia de facultades legislativas expresas hacia los jueces, para que puedan cancelar los asientos registrales de gravámenes otorgados por el anterior titular después de la fecha de cumplimiento de la usucapión, mantiene desprotegidos a los poseedores con fines usucapibles de un bien; por lo que urge ampliar las facultades contenidas en la segunda parte del artículo 952 del Código Civil.

El antecedente citado, es de suma pertinencia para este trabajo, debido a que se analiza un supuesto similar al que planteamos, donde se ven inmiscuidas la usucapión y la hipoteca; siendo útil, ya que de sus conclusiones se infiere, que propone otorgarle facultados a los magistrados para pronunciarse sobre la cancelación de las hipotecas, cuando sean constituidas con posterioridad a la consumación de la usucapión. Sugiriendo esta solución, ya que el autor advierte las desventajas o riesgos que sufriría el usucapiante de contar con una sentencia favorable, pero que, a la vez, el bien tenga gravámenes vigentes; temas que son abordados en nuestra investigación; donde también avizoramos los efectos que genera una hipoteca en el

dominio de quien ya obtuvo un bien gracias a una adquisición de carácter originario, y verificando ello, de alguna manera también buscamos evitar afectaciones al usucapiente, a causa de una hipoteca tendenciosa, conforme propone el autor que venimos citando.

Rojas (2020) en su tesis para optar el título profesional de abogado titulado: “La Prescripción Adquisitiva de Dominio por posesión de buena fe y el Derecho a la Propiedad Lima, 2016”, patrocinado por la Universidad Alas Peruanas, sostiene:

El tipo de estudio es básico, con diseño no experimental, transversal, en el enfoque cualitativo, de nivel descriptivo, la población está constituida por 06 Abogados de Derecho especialistas en derecho inmobiliario del método de determinación de la muestra es no Probabilística, compuestos por 03 Abogados especialistas en el sector inmobiliario. La técnica de recolección de información es la entrevista. Su objetivo general es determinar de qué manera la prescripción adquisitiva de dominio por posesión de buena fe y el derecho a la propiedad en Lima, 2016, garantiza el justo título del predio. Conclusión: Diremos que la prescripción adquisitiva opera en base a una situación de hecho llamada posesión; es por ello que al adquirir la propiedad deberá cumplir con todos los requisitos estipulados por ley.

El antecedente citado es pertinente y útil debido a que en él se desarrolla y analiza como se obtiene la propiedad gracias a una prescripción, el cual constituye una de nuestras variables de investigación; pero, sobre todo, porque se concluye que el dominio se adquiere solo con cumplirse con los presupuestos de Ley, y por tanto, la sentencia de la usucapición viene a ser declarativa; estas ideas, nos permiten sustentar nuestro trabajo, dado que en cierta medida compartimos lo sostenido por el autor, y estas nociones también analizamos y sustentamos en el presente.

Cruzado y Rosado (2018) en su tesis para optar el título profesional de abogado, titulado: “La prescripción adquisitiva de dominio como sustento de la cancelación de las garantías reales, inscritas sobre el bien a prescribir”, patrocinado por la Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI, sostienen:

Se utilizó un diseño (Descriptivo-Simple). El objetivo de esta investigación es determinar si la prescripción adquisitiva de dominio prevalece sobre la cancelación de garantías reales



inscritas sobre el bien a prescribir. La población, conformada por las normas legales, doctrina y jurisprudencia en base al tema de investigación. Conclusión: La prescripción adquisitiva de propiedad, tiene contenido de orden público y busca dar seguridad a los tráficos de bienes; pues, la normativa no solo debe garantizar la extinción del derecho del anterior propietario y la cancelación del derecho inscrito para generar la inscripción del prescribiente. Si no, que debe ir más allá de unas líneas escritas en el código; pues, debe garantizar la extinción de garantías reales y la cancelación de la inscripción de las mismas.

La citada investigación resulta útil, porque aborda los temas que comprenden nuestra investigación, tales como la prescripción adquisitiva y la usucapión; es pertinente ya que en él se sostiene la necesidad de tutelar la propiedad que ha sido adquirido por usucapión, a través de la cancelación de hipotecas que versan sobre el bien, ya que de lo contrario se afectaría al usucapiente; y al enaltecer a la usucapión, se permite que esta siga brindando seguridad jurídica, en pro de la propiedad, y con esto se estaría velando por un interés general; ideas con las que nos encontramos de acuerdo, pues al igual que el autor, nos preocupó que el usucapiente se vea afectado injustamente, a pesar de todo el trabajo y esfuerzo que ha desempeñado para cumplir con todas las exigencias legales; por tanto, nos interesa que dicha institución no se vea mellada, cuando tiene gran importancia en nuestra sociedad; es por ello, que también pensamos en soluciones ante este escenario, aunque de modo distinto.

Ferrer (2015) en su tesis para optar el título profesional de abogado, titulado: “La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor”, patrocinada por la Universidad Privada Antenor Orrego, sostiene:

El objetivo es determinar si las garantías reales que haya otorgado de mala fe el propietario no poseedor afectan el derecho del poseedor que no inscribe su propiedad y demanda la prescripción adquisitiva de dominio. La investigación es de tipo descriptiva-explicativa. Conclusión: el poseedor siempre se va a ver perjudicado por las garantías reales que haya realizado el propietario registral de mala fe, ya que cuando el juez le otorgue la propiedad al prescribiente, este lo va a adquirir con todos las cargas y gravámenes que se encuentre el bien. Nada impide que el titular registral afecte el bien con una garantía real como es en este caso una hipoteca, lo cual afectaría directamente al poseedor prescribiente.

La investigación citada desarrolla los temas de la usucapión y la tercería, los cuales abordamos, de ahí su pertinencia; pero además, en dicho trabajo se afirma y concluye que el propietario por usucapión siempre se verá afectado cuanto el anterior propietario y titular registral constituye de mala fe una hipoteca sobre el bien, ya que legislativamente no se autoriza a cancelar los gravámenes en un juicio de usucapión; conclusión que consideramos muy acertada, ya que el magistrado, al no encontrarse autorizado legalmente para dejar sin efecto un gravamen, se genera como consecuencia que el bien usucapido se obtenga en dichas condiciones, por tanto, se tendría que hallar la forma de liberarlo, de tal manera que pueda ejercer su dominio con total normalidad y darle el destino que mejor considere; desde aquí se advierte las afectaciones que conlleva, por ello, las sugerencias del autor. Siendo así como este trabajo, nos permite complementar lo sostenido en nuestra investigación, a cerca de la situación desfavorable del poseedor usucapiente ante tales escenarios o enfrentamientos frente a una hipoteca.

Ronquillo (2013) en su artículo académico publicado en la revista Gaceta Civil y Procesal Civil N° 6. De diciembre 2013 titulada: “La tercería de propiedad contra garantías reales”, comenta sobre la regulación vigente de este tipo de procesos, indicando que no basta considerar quien inscribió antes su derecho en Registros Públicos, ya que es importante, además, tener en cuenta si estas inscripciones se efectuaron de buena fe, así sostiene:

Con el tenor vigente del artículo 533 del CPC, el legislador se olvida de lo regulado en los artículos 1135 del CC y 24 de la Ley de Garantía Mobiliaria (LGM), ya que en el caso de derechos incompatibles que recae sobre un bien registrado, no se resuelve teniendo en cuenta quien inscribió primero (conforme reza el art. 2022 del CC) , sino, que se requiere de la buena fe de quien inscribe (ex art. 1135 del CC y art. 24 de la LGM), la que si bien se presume, podría ser desvirtuada mediante la demostración de que quien inscribió sabía del desacierto del registro, circunstancia en la cual prevalece el derecho de quien ostente el título más antiguo, aun cuando este no se encuentre inscrito o lo haya sido con posterioridad.

Así, por ejemplo, en el conflicto específico que estamos analizando, en caso de que el acreedor garantizado conozca que el bien sobre el cual está constituyendo una garantía real es de propiedad de un tercero, no puede encontrar protección en el Registro por el solo hecho de que inscribió su derecho, pues tal inscripción habría sido obtenida de mala fe. En consecuencia, al supeditarse la actuación de la tercería a que la inscripción del derecho de

propiedad sea antes que la hipoteca, no solo se está desconociendo nuestro sistema legal de transferencia de inmuebles (en donde el Registro es declarativo y no constitutivo de derechos) sino, también, nuestro sistema de oponibilidad de derechos, en donde el criterio dirimente es el de la inscripción de buena fe; pues aun cuando el dominio no se encuentre registrado o lo haya sido con posterioridad, bien puede acreditarse la mala fe en el registro de la garantía real. (p.273).

Como se aprecia de la cita, para resolver las tercerías, no es suficiente evaluar que derecho se registró primero, este actuar sería insuficiente, ya que también sería importante evaluar si las inscripciones fueron realizadas de buena, y solo así, se podría recién determinar que derecho es oponible al otro; pues de verificarse que existió mala fe, nuestro sistema registral ya no protege la inscripción, es decir, no podría hacerse valer, lo que genera que pierda oponibilidad.

Aunado a ello, para Ronquillo (2013) las normas que solucionan los conflictos de colisión entre un dominio no inscrito contra un derecho de crédito o contra una garantía real serían los artículos 2022° y 1135° del Código Civil y el artículo 24° de la Ley de Garantía Mobiliaria, de los que a partir de una interpretación sistemática se tiene que predomina el que se registró primero, siempre y cuando se haya realizado de buena fe; de esta manera, el tercerista deberá probar su titularidad y que su derecho es oponible; esta oponibilidad la logrará acreditando que realmente su derecho se inscribió antes, que solo sería en casos de duplicidad de partidas, o acreditando que si bien el ejecutante inscribió la garantía real antes, fue de mala fe (por conocer quién era el actual propietario, o estando en la posibilidad de saberlo), y de esta manera, el ejecutante no sería protegido por el registro.

Pasco (2014) en su artículo académico publicado en la Revista Bepress, titulada: “La tercería de propiedad frente a la hipoteca y el embargo cuando la dogmática puede más que el sentido común, la buena fe desaparece”; señala la necesidad de considerar a la buena fe, para la resolución de los procesos judiciales de tercería de dominio contra garantías reales; sostiene que defender el vigente artículo 533° del Código adjetivo es caer en el error de defender un inscripción que pudo ser realizada de mala fe; además, el 2022° del Código Civil no considera textualmente a la buena fe como requisito para que el derecho pueda ser oponible; en ese sentido, la buena fe consistiría en una legítima falta de conocimiento a acerca de que el bien es de dominio de otro (esto por parte del acreedor); la omisión de la buena fe en estos textos normativos puede llevar a que equivocadamente se piense que la buena fe no es parte del 2022°

del Código Civil y que basta acreditar que se inscribió primero en Registros Públicos; pero esto implicaría proteger a quien contrató sabiendo o pudiendo saber que era otro el titular del bien y no el constituyente de la hipoteca, y consolidar un derecho de mala fe, no es nada ético ni justo; por ello, la buena fe debe ser tomado en cuenta como requisito al determinar la preferencia entre el propietario y el acreedor hipotecario, es decir, como requisito del principio de oponibilidad; por ello se considera como un error cerrar las puertas al tercerista solo porque se inscribió primero la hipoteca, si el acreedor hipotecario actuó de mala fe, se debe dar la oportunidad al tercerista de analizar esa posibilidad en el proceso. De ahí la importancia que tiene la buena fe para solucionar los conflictos que surgen entre dos derechos reales.

Sánchez (2022) en su artículo académico, publicado en la revista Gaceta Civil y Procesal Civil. Tomo 104. Febrero 2022, titulada: “Usucapión versus hipoteca en la tercería de propiedad”; sostiene que debe proceder la tercería de dominio contra la ejecución de garantías reales, inclusive cuando el accionante adquirió el dominio por usucapión, así no cuente con una sentencia consentida o así no haya iniciado aún el proceso judicial; por lo que podría modificarse el 533° del Código adjetivo, para brindarle oponibilidad al dominio por usucapión, siempre que la garantía se haya conformado después de cumplirse el plazo de la usucapión; de esta manera, frente a las hipotecas constituidas de mala fe, no solo es aplicable el artículo 533° del Código en mención, sino además los artículos 1135°, 2022°, 1362°, ya que una hipoteca constituida sin buena fe se traduce en ejercer un derecho en forma abusiva. Por tanto, en este tipo de tercerías, es posible que el demandante pretenda defender su propiedad alegando usucapión, dentro del cual será necesario evaluar si el acreedor hipotecario actuó o no de buena fe.

De la cita anterior, se advierte, que en este tipo de tercerías, el accionante domino por usucapión, podría aún no contar con una sentencia, y no por ello, se encontrará impedido de accionar, solo tendría que demostrar ser el titular y asimismo contar con oponibilidad; ahora, de contar su contraparte con un derecho registrado, será posible evaluar dentro del juicio, si dicha inscripción se llevó a cabo gracias a un actuar de buena fe, pues de no tenerla, su inscripción aunque sea anterior, no sería protegida; lo que implica, que su derecho no tendría oponibilidad frente al tercerista.

### **2.3.1. Bases teóricas**

#### **La Tercería: Definición**

La tercería como institución jurídica, ha venido siendo estudiada durante muchos años, existiendo una pequeña clasificación de la misma; así, la reconocida profesora Ariano (2016) refiere que las tercerías son remedios que buscan evitar todos los detrimentos que una ejecución puede generar en los patrimonios de terceros, por ser estos los titulares de los bienes afectados o titulares de créditos preferentes; de esta manera, se hace referencia a los dos grandes tipos de tercería como son: la de propiedad y la de derecho preferente de pago.

Para la División de estudios jurídicos de Gaceta Jurídica (2015) la tercería es un proceso judicial donde el accionante se opone a las pretensiones de unos sujetos procesales, la cual perjudica a este tercero, quien según el tipo de tercería que se trate, exigirá el levantamiento de la medida que recae sobre un bien de su propiedad o reclamará un crédito de manera preferencial; pero además, tiene por objeto cancelar las garantías que perjudican el dominio del tercero, siempre y cuando lo haya registrado antes que la afectación. De esta manera, tenemos que la tercería en general, se subdivide en dos tipos, tercería de dominio o propiedad (contra medidas cautelares, medidas ejecutivas o garantías reales) y la tercería de preferencia de pago.

Sobre los sujetos procesales, la magistrada Ledesma (2015) explica que la parte activa será aquella cuyo bien es aquejado por una medida cautelar, con una medida ejecutiva o por ser titular de un derecho sobre el cual tiene una preferencia de ser pagado, por otro lado, la parte pasiva es compleja, un litisconsorcio pasivo necesario, conformado por el demandante y demandado de un proceso; de esta manera, en ambos tipos de tercerías, la parte demandada estará conformada por los litigantes de otro proceso.

#### **1.8.1.2 Tercería de Propiedad**

Habiendo señalado la clasificación en el acápite anterior, corresponde resaltar que nuestra investigación está referida únicamente a la tercería de propiedad o también llamada de dominio. Para Ariano y Bove (2006, 1996, citados por Ronquillo, 2015) es un mecanismo de carácter procesal que protege la propiedad, buscando que el bien de una persona no responda por una

obligación donde no ha participado, es decir que con su propio bien, no responda por una deuda ajena, por tanto, alegando que la ejecución es ilegítima contra él, solicita la liberación de su bien; de esta manera, se considera como una ejecución injusta por el objeto.

En este tipo de tercerías, es crucial que el accionante acredite la propiedad del bien, al respecto, para la División de estudios jurídicos de Gaceta Jurídica (2015) las tercerías de propiedad están dirigidas a acreditar la propiedad del bien que se viene afectando con una medida cautelar o una medida para la ejecución, las cuales fueron dictadas en un juicio aparte, para obtener la liberación, tras ser indebidamente decretada; pero el objeto también podrá ser lograr la cancelación de una garantía real, siempre que el dominio esté registrado antes de la efectuación. Es decir, en las tercerías de propiedad, las medidas que afectan al bien pueden ser: medidas cautelares, medidas para la ejecución y garantías reales, y para lograr la desafectación, el tercerista debe probar ser el propietario, pero en el último caso no solo debe probar su dominio, sino, además que su derecho se halla inscrito antes que la afectación. La razón de ser de las tercerías de propiedad consiste en justamente proteger el derecho de propiedad, lo que lo faculta a usarlo, defenderlo e impedir a otros gocen de estas facultades; siendo entonces un mecanismo de tutela de la propiedad.

### **1.8.1.3 Tercería de Propiedad contra garantías reales**

Como hemos mencionado en líneas anteriores, la tercería de propiedad puede darse ante tres escenarios, según el tipo de afectación que recae sobre el bien, así tenemos: contra medidas cautelares, medidas para la ejecución y garantías reales. Sin embargo, el tema de estudio de nuestra investigación es únicamente sobre las tercerías de propiedad contra garantías reales; en ese marco, procederemos a desarrollarla.

Esta clase de tercería, se halla regulado en el artículo 533°, segundo párrafo, del Código Procesal Civil, incorporado hace poco más de una década a través del Decreto Legislativo N° 1069 del 28 de junio de 2008. Donde básicamente se indica, que es posible accionar tercería de propiedad y dirigirla contra las litigantes de un juicio sobre ejecución de garantía real, y que para ello, la propiedad del demandante debe encontrarse inscrito con fecha anterior a la garantía real.

Cabe indicar que esta incorporación legislativa se dio en un contexto en el cual, existían dudas relacionadas a si el artículo 533° en mención permitía accionar tercería de propiedad contra garantías reales; ya que los términos “contra la ejecución” (que contiene esta norma), no era del todo clara, a criterio de muchos juristas. Por ello, algunos afirman que esta incorporación aclaró esa duda.

#### **1.8.1.4 Posturas sobre la Tercería de Propiedad contra garantías reales**

Como se venía ilustrando, antes de la modificación del artículo 533° en mención, se consideraba que la norma no era clara respecto a si procedían este tipo tercerías; producto de ello, se establecieron dos posturas bien marcadas: quienes estaban a favor y quienes se hallaban en contra. Para Ariano (2016) esta situación generó que en los jueces surgiera la duda acerca de si era “jurídicamente posible” presentar una tercería de propiedad cuando se estaba ante garantías reales, lo que ocasionó que en unos casos se declare su procedencia y en otros su improcedencia por ser jurídicamente imposible al aplicarse el artículo 2022° del Código Civil; tal fue la controversia que fue debatido en un Pleno Jurisdiccional Civil, el cual se llevó a cabo en la ciudad de Tacna en el mes de agosto del 2000, acordándose por mayoría que en este tipo de tercerías el petitorio es jurídicamente imposible, porque al no tratarse de medidas ordenadas por un juez, no se podrían levantar mediante una medida judicial; siendo así que a manera de solución, y contrario a este acuerdo plenario, se publicó el Decreto Legislativo N° 1069, que agregó el segundo párrafo al artículo 533° en mención, permitiéndose así la regulación expresa de este tipo de tercerías, cuando el dominio del accionante se encuentra inscrito antes que la afectación; poniéndose un parche al problema, más no la solución; pues, esta condición genera que se prive al tercero del medio para evadir una consumación injusta, a menos que el demandante tenga el derecho previamente inscrito, que sería en una duplicidad de partidas registrales. De ello se aprecia que la modificación no ha sido suficiente al ser muy restrictiva, privándose en cierta medida del instrumento que sirve para evitar una ejecución injusta sobre los bienes.

Mucho antes de la modificatoria peruana que mencionamos, Bove (1996, citado por Ronquillo, 2015), ya se inclinaba por considerar la viabilidad y necesidad de contar con tercerías de propiedad que operen frente a las garantías reales, tras considerar, que el demandante sosteniendo que la ejecución es ilegítima contra él puede solicitar la liberación de su bien, a consecuencia de cualquier ejecución, ya que en cualquiera de estos casos un bien

podría responder injustamente, lo que bastaría para que el verdadero propietario se sirva del instrumento procesal; razón por la cual, es partidario de la procedencia de estas tercerías.

De ello, se colige que al margen de la antaño discusión, se considera desde hace muchos años, que cualquier tipo de afectación sobre un bien, puede haberse efectuado de forma injusta, y producto de una deuda que es ajena al propietario; por lo tanto, cualquiera de estas medidas debe ser viables de ser dejadas sin efecto mediante una tercería.

## **1.8.2 Usucapiente**

En términos simples, podemos señalar que el usucapiente es aquel sujeto que ha adquirido la propiedad de un bien producto de una usucapión; es decir, quien ha ejercido posesión sobre un bien, en fiel cumplimiento de cada uno de los presupuestos de la usucapión. Para un mayor entendimiento, es preciso profundizar en el estudio de esta institución jurídica, como tenemos en las siguientes líneas.

### **1.8.2.1 La Prescripción Adquisitiva de Dominio**

Legislativamente lo hallamos en los artículos 950°, 951° y siguientes del Código Civil; en cuyos primeros artículos se norma a la usucapión de bienes inmuebles y muebles respectivamente; empero, considerando que nuestra investigación se concierne únicamente a la usucapión extraordinaria de inmuebles su amparo legal lo hallamos en el artículo 950° en mención, que indica que los inmuebles se adquieren por usucapión cuando una posesión es ejercida en forma pacífica, pública, continua y como propietario, por el lapso de 10 años.

Sin duda, uno de los temas más abordados y analizados en el Derecho Civil Patrimonial es el concerniente a la usucapión; es por ello, que diferentes juristas han intentado proponer una definición, para Avendaño J. y Avendaño F. (2017) es una forma originaria y gratuita de obtener una propiedad, no existiendo un acto de transmisión. Es decir, el anterior propietario no transfiere el dominio al poseedor.

Proponiendo otra definición, para Gonzáles (2013) es un medio que permite ser propietario gracias a una posesión autónoma, que implica, no depender de alguien más, el cual se debe efectuar por un tiempo prolongado, y donde será importante que el titular anterior no contradiga



esta situación; se trata de una verdad pragmática material, comprobable por los sentidos, lo que permite afirmar que la razón de ser del dominio sería su propia finalidad, que comprende el uso y provecho material de los bienes; lo que es visible, y que supera los formalismos; siendo de esta forma, como se adquiere la propiedad vía usucapión.

Haciendo una diferenciación con la prescripción extintiva para Berastain et al. (2013) en la prescripción adquisitiva, las conductas del anterior y del nuevo propietario son contrarias, el usucapiente lleva a cabo una conducta positiva comportándose con el bien bajo las condiciones que señala la ley, y el titular una conducta negativa, que conlleva a no reclamar el bien; por tanto, el poseedor lo obtiene por su propio accionar, por que desempeña la función de la propiedad, como es la posesión y el aprovechamiento económico sobre el bien. Siendo así, como se mantiene activa nuestra economía.

### **1.8.2.2 Elementos de la Prescripción Adquisitiva**

Los elementos configuradores son de gran importancia, para un entendimiento integró de la institución; en ese sentido, teóricamente se suele hacer una clasificación para el estudio de estos elementos; para González (2015) son: 1) La posesión como elemento de verdad, 2) El transcurso de un largo período de tiempo, siendo el elemento de seguridad y 3) La inacción del propietario, quien no reclama su bien, constituyendo un elemento de moralidad, ya que dicho comportamiento improductivo legitima la pérdida de su propiedad. Es decir, una posesión que se produce por un largo periodo y sin que el anterior propietario reclame.

Los elementos legales de la usucapión se señalan en el artículo 950° del Código Civil, sin embargo, siendo importante detallar cada uno de estos elementos, tenemos que para Avendaño J. y Avendaño F. (2017) la posesión continua será aquella que no presenta interrupciones, es decir, que la posesión se debe desarrollar en todo el plazo que señala la ley, para probarlo, legalmente se ha permitido presumir que fue continua (artículo 915° del Código Civil, por el cual, el poseedor actual tras probar que ejerció posesión en un tiempo anterior, es posible presumir que estuvo en posesión en el tiempo intermedio); la posesión pacífica es libre de violencia, la cual puede ser física o moral, las acciones posesorios o la interposición de una demanda no afecta la pacificidad; la posesión pública, generalmente toda posesión es pública; la posesión como propietario, con animus domini que implica sentirse y comportarse como propietario. Siendo estos los requisitos legales para que se configure la usucapión.

Cabe indicar, que tanto en doctrina como en la jurisprudencia hay un entendimiento pacífico con respecto a lo que comprende cada elemento de la usucapión; no obstante, uno de los elementos que si ha resultado de alguna forma controvertido, en doctrina, pero sobre todo a nivel jurisprudencial (misma Corte Suprema), es el referido a la posesión pacífica; en unos pronunciamientos se dice que no es pacífica si se notifica con una demanda o una carta notarial al poseedor, mientras que otros se afirman que lo pacífico solo está relacionado a la fuerza física o violencia más no a lo mencionado anteriormente. Al margen de ello, es un tema que se viene aclarando poco a poco inclinándose por la segunda noción; tema en el que no ahondamos, debido a que no es el tema central de nuestra investigación.

### **1.8.2.3 Naturaleza jurídica de la sentencia de la Prescripción Adquisitiva**

La naturaleza jurídica de su sentencia, ha sido y sigue siendo un tema muy coyuntural y sobre todo muy comentado; pese a ello, consideramos que la normativa es clara al respecto, al considerar que la sentencia es declarativa, aunado a ello, la doctrina mayoritaria apoya también esta tesis, entre ellos, Gonzáles (2013) sostiene que los artículos 950° y 951° Código Civil son la base para adherirse a esta postura, ya que estos preceptos legales señalan que el dominio se adquiere tras cumplir las condiciones legales, sin ningún requisito formal adicional, y mejor aún el mismo artículo 952° del mismo Código señala textualmente que la sentencia "declara" la usucapión; y al margen de las normas citadas las sentencias judiciales por lo general no crean derecho, se limitan a constatar un derecho ya adquirido; otro argumento es filosófico, en la medida que la usucapión es en esencia una situación de hecho, sería incoherente que una situación fáctica quede sujeta a un título formal como requisito constitutivo, la usucapión dejaría de ser tal, en contra de su naturaleza. Siendo estos los argumentos más sólidos que nos permiten ceñirnos a la tesis declarativa de la sentencia.

Sumándose a esta tesis, a decir de Avendaño F. et al. (2015) para adquirir una propiedad por usucapión no se necesita acudir al órgano jurisdiccional, ya que solo se acude a él para que el juez declare la propiedad y así el usucapiente pueda contar con un título, que es la sentencia firme.

Compartiendo el criterio de la tesis declarativa, para Ledesma (2015) el adquirente por prescripción es proclamado propietario si cumple con las condiciones del artículo 950° del Código Civil, por ende, la sentencia judicial no es constitutiva sino declarativa, tanto que este reconocimiento también puede realizarse notarialmente, de esta manera, la propiedad se obtiene tras cumplir las exigencias recogidas en los artículos 950° y 951° del Código Civil, y para su configuración no es necesario la conformidad judicial, esta se logra al margen de dicha declaración; se es propietario, por el tiempo y los requisitos que señala la ley. Es decir, una vez cumplido todos los requisitos de la usucapión se logra finalmente adquirir la propiedad, producido ello, la posterior sentencia solo declara aquello que ya tenía existencia.

Como vemos, doctrinariamente, los juristas coinciden en adherirse a la tesis declarativa, lo cual equivale a afirmar que la propiedad se adquiere al cumplirse con las condiciones legales de la usucapión, y no con una sentencia, ya que esta solo declara el dominio que ya se ha configurado previamente; por lo que, peor aún, se constituiría con la inscripción registral.

De igual manera, es importante recordar que nuestro propio ordenamiento jurídico reconoce que la sentencia de la usucapión es declarativa, ello se advierte sin mucho esfuerzo del artículo 950° del Código Civil, sobre prescripción adquisitiva, donde solo se exigen algunos requisitos, sin ninguna formalidad adicional; así también, del artículo 952° de la misma normativa que también es clara, al mencionar, que quien ya adquirió puede entablar un juicio, es decir que el juicio y por ende la sentencia son posterior a la adquisición, siendo así como la sentencia es declarativa; lo que equivale a afirmar que el derecho de propiedad se adquiere cuando se cumplen con los requisitos que señala la Ley, en ese momento se constituye el derecho; por tan tanto, desde entonces, el derecho de propiedad ya es merecedor de tutela mediante uno de ellos mecanismo que regula nuestro ordenamiento, como es la tercería que venimos analizando.

#### **1.8.2.4 Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva**

La usucapión tiene más de una razón de ser, son fundamentos que han permitido su incorporación en nuestro ordenamiento jurídico; así, para Avendaño J. y Avendaño F. (2017) en la usucapión el interés que se protege no solo es individual, sino además social, al actuar en el ámbito de la seguridad jurídica; apreciándose esto en la función que cumple, ya que además de convertir al poseedor en propietario, también permite probar la propiedad, siendo esta su

naturaleza jurídica, servir de medio de prueba; y de no contar con ella, la prueba de la propiedad sería imposible. De ahí su fundamento para su incorporación en nuestro sistema jurídico.

Otro de los fundamentos, es la producción que se suscita gracias a la usucapión, así, para Borda (1992) el gran motivo de la usucapión radica en proteger y promover la producción, debiendo ser protegido por ley quien ha usado un inmueble durante un largo tiempo, generando riqueza: situación que es justa, ya que por otro lado se tiene al propietario negligente quien se ha desinteresado por sus bienes, no mereciendo protección legal; por ello, ya no se concibe a la propiedad como un simple derecho individual, ser propietario implica obligaciones; lo que conlleva a usarlo, producirlo y con ello generar riqueza en general; se propone el ejemplo de una persona que abandona su bien por un largo tiempo, otro lo ocupa, lo trabaja, si no existiera la usucapión, el poseedor siempre se vería expuesto a una reivindicación, con un permanente peligro, por lo que el poseedor dejaría de producir, tal como lo hace el propietario anterior; por ello, la solución a esto lo hace la prescripción adquisitiva; incentivando la producción en general, fundamento que sin duda es de orden público.

Por su parte, para Gonzáles (2013) la usucapión es un mecanismo dogmático para obtener la propiedad, frente a las complejidades de la prueba diabólica, por ello, la usucapión permite subsanar las irregularidades que puedan presentar los títulos; es pocas palabras, permite acreditar la propiedad.

Entonces, a nivel de doctrina, se tiene claro que esta institución tiene una razón de ser, motivo que lo ha hecho merecedor de ser incorporado en nuestro sistema legal. Siendo así que, entre sus fundamentos están: el de permitir probar la propiedad, sanear, así como estimular la producción y el trabajo; lo que genera seguridad jurídica y el mantenimiento de una economía activa.

#### **1.8.2.5 Finalidad de la Prescripción Adquisitiva**

La finalidad de esta institución es un tema de suma importancia, ya que permite entender cuáles son sus roles u objetivos; para Gonzáles (2013) la usucapión efectúa una función de seguridad jurídica y además es un impulsador de la producción en miras a la economía, con esta se privilegia la actividad económica, incentiva actos de inversión y explotación de los bienes, ya que el trabajo y la producción son reconocidos legalmente a manera de premio por el aprovechamiento que ha efectuado el poseedor y a su vez como castigo al propietario que

con su conducta afecta la economía, manteniéndola improductiva. De esta manera, su finalidad radica en proveer seguridad jurídica, pues, al existir certeza respecto a quien pertenecen los bienes, es más seguro celebrar diferentes actos jurídicos, como: compraventa, alquiler, gravámenes, etc.; y por otro lado, contribuye a la producción, ya que a través de esta se hace efectivo el aprovechamiento de los bienes (uso, posesión, etc.); lo que finalmente produce un efecto favorable para nuestra economía.

### **1.8.3 Casaciones y plenos jurisdiccionales relacionados al tema**

Sobre el tema se han emitido algunos pronunciamientos, en plenos jurisdiccionales y en casaciones, donde se ha llevado a cabo el mismo escenario señalado en la descripción de la realidad problemática, y en los cuales, se ha aplicado lo que literalmente indica la regulación vigente de las tercerías que venimos analizando, evidenciándose la falta de razonabilidad de esta normativa y sobre todo lo injusto que resulta para el usucapiente. Así tenemos:

#### **1.8.3.1 Casación N° 1164-2018-Lima:**

Uno de los pronunciamientos que llamó nuestra atención desde el inicio y que de hecho motivó el estudio del presente tema, es esta casación; entre los hechos, se tiene, que unos sujetos habían adquirido un bien mediante la usucapición, a consecuencia de ello, iniciaron el proceso judicial respectivo, obteniendo un sentencia favorable, pendiente de inscripción en Registros Públicos; sin embargo, el titular registral al tomar conocimiento de este proceso, afectó el inmueble constituyendo una hipoteca, y producto de ello se inició una ejecución de garantía hipotecaria, en donde se llegó a programar el remate del bien; ante este suceso, el usucapiente acciona tercería de propiedad, con el propósito de evitar el remate y por ende desafectar el bien, alegando ser propietario por usucapición, adjuntando para ello copias certificadas de su sentencia. Lamentablemente, no resolvieron a su favor, declarándose improcedente la demanda en primera instancia, confirmándose en sala; y así también, la Corte Suprema declaró infundada la casación de los demandantes, en fiel aplicación e interpretación literal del artículo 533° del Código adjetivo; sin efectuar un análisis integral de los hechos, de esta manera, para la Corte fueron: Los demandantes adquirieron la propiedad gracias a un proceso de usucapición, pero la hipoteca fue registrada antes a favor de los demandados, por ello se declaró improcedente la demanda en forma liminar. Si bien la usucapición es declarativa, basta cumplir con los requisitos para ser propietario, los demandantes serían considerados

propietarios desde el año 1987, pero no es suficiente, al no inscribirse el dominio no le es oponible a la hipoteca registrada.

Como se aprecia, la Corte Suprema se limitó a resolver con la mera aplicación de la regulación vigente de la tercería, sin mayor análisis; la norma precisa que vence aquel que cuente con el derecho primeramente inscrito, fue lo único que se evaluó y se resolvió, sin ir más allá. Pese a que se resolvió con la norma aplicable, dicho pronunciamiento revela una desigualdad e injusticia para el usucapiente, evidenciándose una falta de razonabilidad en esta normativa, al no tener presente las particularidades que tiene la obtención del dominio por usucapición y todo el tiempo que lleva su inscripción en Sunarp, en comparación al corto tiempo que conlleva inscribir una hipoteca; situación que impide al usucapiente proteger o tutelar la propiedad que ya había adquirido.

### **1.8.3.2 Casación N° 3253-2019-Junín:**

Esta casación, es otro de los pronunciamientos que llamó nuestra atención y guarda estrecha relación con nuestro tema de tesis. Entre los hechos tenemos, que un sujeto compra un inmueble a través de una escritura pública, sin registrarlo; sin embargo, con fecha posterior el titular registral afecta el mismo bien con una hipoteca en favor de una entidad financiera y a raíz de ello se da inicio a una ejecución de garantías rumbo a un remate. Ante ello, el sujeto que había comprado el bien, acciona tercería de propiedad a fin de evitar el remate y por ende desafectar el bien que es ya de su propiedad. Lamentablemente, no resolvieron a su favor, declarándose improcedente la demanda, confirmándose en sala; y así también, la Corte Suprema declaró improcedente el recurso del demandante, nuevamente, en fiel aplicación al segundo párrafo del artículo 533° que venimos mencionando (regulación de la tercería de propiedad frente a garantías reales). El argumento central de la Corte fue: La improcedencia liminar tiene su sustento en el artículo 533° del Código adjetivo, y a su vez, cabe aplicar el primer párrafo del artículo 2022° del Código Civil, es decir en la oposición de dos derechos de naturaleza real sobre un bien, prevalece el que se encuentra inscrito antes.

Como se aprecia, nuevamente la Corte Suprema aplica a raja tabla y sin mayor análisis el artículo 533° en mención, junto al artículo 2022° del Código Civil que tiene un contenido similar, limitándose a verificar si el accionante tiene su dominio inscrito antes que la hipoteca. En este caso, el tercerista es propietario producto de una compraventa (adquisición derivada),

y de igual manera la norma es criticable, ya que se olvida que en nuestro sistema legal, la transferencia de bienes inmuebles es de tipo consensual, donde no es necesario realizar la inscripción en Sunarp, para considerar propietario a un sujeto.

Podríamos afirmar que esta normativa tiene coherencia o no resulta tan perjudicial, cuanto el tercerista es propietario gracias a una transferencia (adquisición derivada), ya que en este caso podríamos decir que la normativa fomenta la inscripción de las adquisiciones en Registros Públicos, debiendo el nuevo propietario ser diligente e inscribir. No obstante, cuando el tercerista es un usucapiente (adquisición originaria), es otro el panorama, el criterio normativo no podría consistir solamente en quien inscribió primero, pues, el prescribiente debe atravesar un engorroso proceso judicial, administrativo o notarial y luego un trámite registral para lograr este objetivo: la inscripción; por ello, el usucapiente siempre tendrá menos posibilidades de contar con una inscripción anterior a la de una garantía (que solo requiere de un sencillo trámite registral).

### **1.8.3.3 Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2022**

Este pleno, se llevó a cabo durante los días 28 y 29 de abril de 2022, en donde se desarrollaron y debatieron 4 temas concretos; no obstante, el que nos interesa es el tema N° 01 sobre los procesos de mejor derecho de propiedad, donde se acogieron a la primera ponencia; de esta manera, por MAYORÍA se acordó: "Debe preferirse al que compró primero (preferentemente con documento de fecha cierta) y, tiene la posesión, aun cuando no haya inscrito su derecho en los RR.PP. pues en nuestro país tiene carácter declarativa (art. 949 del CC)".

Para dicha conclusión, la primera ponencia, planteó los siguientes argumentos: El Tribunal Constitucional ha indicado que si un sujeto desea ser protegido o tutelado por el Registro debe actuar con una debida precaución e iniciar las acciones de investigación necesarias antes de decidir contratar. No solo se debe revisar los títulos, también puede verificarse la posesión, y además, la buena fe en el título que haya llegado al registro. Se debe comprender que el principio de la buena fe si lo requiere el artículo 2022 del Código Civil sobre la oponibilidad de derechos de carácter real respecto a bienes inmuebles, de esta forma, no es posible preferir a aquel que llegó al registro, pero a consecuencia de una actuación de mala fe; ello no podría ser protegido por nuestro ordenamiento.

Como se aprecia, de los argumentos citados, el primer tema del pleno trata sobre los procesos de mejor derecho de propiedad, pero independientemente del tipo de proceso, finalmente el enfrentamiento es entre dos derechos reales, tal como ocurre en nuestro tema materia investigación (propiedad versus hipoteca), y para ello, el pleno acordó, preferir a aquél que adquirió primero y además cuenta con la posesión, aunque no haya inscrito su dominio. Decisión que considero aceptable y aplicable a nuestra problemática de investigación, en el sentido que se da prevalencia a la adquisición más no a la mera inscripción registral. Siendo así un pleno relevante para nuestro trabajo, más aún, si es de actualidad.

#### **1.8.3.4 Materiales académicos de plenos casatorios sobre el tema:**

Es de importancia mencionar, que sobre las tercerías que venimos analizando, se efectuaron varios plenos jurisdiccionales con conclusiones similares; en donde luego de tener en cuenta la doctrina y la jurisprudencia, los magistrados acordaron por mayoría concluir que no procede este tipo de demandas por ser un imposible jurídico; y es que estos se efectuaron antes de la modificación efectuada al artículo 533° del Código adjetivo, tiempos en los que se dudaba se su procedencia, por no regularse expresamente, como si se tiene ahora en nuestro ordenamiento, normativa que se cuestiona en la presente investigación.

Al margen de las conclusiones arribadas en estos plenos jurisdiccionales, es de importancia resaltar los materiales académicos (doctrina) que sirvieron de apoyo para establecer las posturas, donde se sostuvo la importancia de considerar a la buena fe en las tercerías de propiedad frente a garantías reales, así tenemos:

##### 1. En el Pleno Jurisdiccional Regional Civil (de fecha 28 y 29 de marzo de 2008).

Aquí, se contó con el trabajo académico de Inés Herencia Ortega que data del año 2008, titulado: ¿Procede la Tercería de Propiedad contra el gravamen proveniente de una hipoteca legalmente constituida? obtenida de Cuadernos jurisprudenciales P. 19-23, para quien: En el Derecho peruano la inscripción registral no es constitutiva de derechos, pese a ello, los tribunales han añadido que el derecho de propiedad, para que goce de posibilidad de exclusión, debe estar inscrito. En consecuencia, considero que no basta la prioridad en el acceso al registro descrita en el 2016 y 2022 del CC, para concluir a quien se prefiere, sino que se necesita de la



buena fe de aquel que registró primero, pues si dicha presunción se desvirtúa en un proceso iniciado con tal fin, tal prioridad será inaplicable en el caso.

Así también, se contó con el trabajo académico de Roger Merino Acuña, titulado: Propiedad no inscrita versus embargo inscrito. Desvaríos Jurisprudenciales en torno al artículo 2022 del Código Civil, obtenida de Actualidad Jurídica tomo 153. Agosto 2006. P. 50-55, donde señala:

Pero ello no quiere decir que el único parámetro para determinar la oponibilidad sea la publicidad registral. Otro parámetro muy importante es la buena fe. Así, la inscripción de la situación jurídica debe ser realizada de buena fe, caso contrario, los beneficios de la publicidad registral (oponibilidad) caerán inexorablemente. Si bien, está regulado expresamente que la inscripción de buena fe es un criterio de preferencia entre derechos de crédito (artículo 1135), y derechos reales (primer párrafo del artículo 2022) aunque se encuentra ausente la mención de la buena fe, debe entenderse implícita). La inscripción y sobre todo la buena fe son siempre considerados para definir que sujeto vence en este tipo de controversias. Por ello, es errado entender, como cierta jurisprudencia, que el único parámetro para dilucidar las controversias en la preferencial de situaciones jurídicas es la inscripción (p. 30).

De igual manera, tuvieron en cuenta un trabajo del grupo Gaceta Jurídica titulado Casos Prácticos y consultas civiles, obtenido de Actualidad Jurídica- Tomo 153. Febrero de 2005. Pág. 48, en donde se indica:

De acuerdo al artículo 2014, que regula el principio de buena fe registral (donde la protección que concede el registro es de acuerdo a los derechos en él inscritos), se trata en este caso de una buena fe subjetiva que se presume cuando dicho tercero ha actuado teniendo en cuenta la información que conste en los registros. Sin embargo, tal como lo establece la referida norma, dicha presunción es relativa, y por lo tanto quedará desvirtuada si se prueba que el tercero sabía la irregularidad del registro, es decir, que actuó con mala fe subjetiva. Bajo este criterio, e interpretando de manera sistemática las normas aludidas del código sustantivo, tendremos que, en el supuesto del artículo 2022, ante la existencia de un conflicto entre derechos reales, como son en este caso el dominio del tercerista y el del acreedor hipotecario, el mismo se resolverá, en primer lugar, a favor de aquel que haya inscrito primero su derecho. Ahora bien, si se prueba que el tercero

adquiriente (que en este caso sería el acreedor hipotecario), tenía conocimiento de la irregularidad del registro, en este caso, desaparece la presunción de buena fe, y no es más protegido por el registro. (p. 32).

En otro trabajo del grupo Gaceta Jurídica titulado Casos Prácticos y consultas procesales civiles y de arbitraje, obtenido de Actualidad Jurídica- Tomo 151. Junio de 2006. Pág. 101-106, se sostuvo:

Para resolver las tercerías, el juez no solo puede basarse en los artículos mencionados, cuando hay un conflicto referente a la titularidad respecto de un bien, vence aquel que inscribió primero habiéndolo efectuado de buena fe, como se tiene del artículo 1135° del Código Civil, este mismo criterio, tendría que aplicarse en los conflictos entre derechos reales; por ello, las inscripciones siempre deben proceder de un actuar de buena fe. (p. 36).

## 2. En el Pleno Jurisdiccional Regional Civil y Contencioso Administrativo (18 y 19 de abril de 2008)

Dentro de los trabajos académicos que se tuvieron en cuenta en este pleno, cabe resaltar el de la doctora Eugenia Ariano Deho, titulado “Sobre la procedencia de las tercerías en la ejecución de garantías”, donde señala:

Ergo, frente al conflicto entre dos afirmados titulares de determinados derechos sobre el bien, el mismo se resolverá, si no se destruye la presunción de buena fe (o sea la mala fe, que en el caso significa el saber de la inexactitud del registro), a favor de quien inscribió primero; viceversa, si se destruye la presunción, si se llega a probar que el que inscribió primero su derecho conocía de la inexactitud del registro, el conflicto no puede resolverse en base al mero dato de la prioridad de la Inscripción (p. 483).

### **2.3.2. Bases filosóficas**

Desde el punto de vista filosófico la propiedad ha sido abordada y analizada desde antaño; no obstante, las tesis más modernas se inclinan por rechazar la concepción absoluta de la propiedad; en ese sentido, para Rousseau (1977, citado por Guido) tras el derecho de propiedad,

considerado sagrado, se esconde una usurpación; que implica establecerle limitaciones, por motivos de una voluntad general, ya no siendo más un derecho absoluto.

Así como Rousseau, otros filósofos se ciñen también por esta tesis, a la cual nos sumamos, pues consideramos que la propiedad no debe ser concebida pensando únicamente en el titular del derecho, sino también, debe ser entendida desde un punto de vista social, por ello, el derecho deberá ser ejercido teniendo en cuenta los derechos del titular y teniendo en cuenta el bienestar de la sociedad en general. Razón que legitima la pérdida de propiedad de los titulares negligentes, siendo así como los poseedores activos logran adquirir el dominio, pues el actuar de estos últimos no solo es en favor de estos, sino también de sociedad, debido a que mantienen el aprovechamiento de los bienes y por ende activa la economía.

### **2.3.3. Definición de términos básicos**

#### **Derechos Reales de Garantías:**

A través de este tipo de derechos, se afecta un bien para garantizar una determinada obligación, el cual generalmente debe ser del patrimonio del obligado. Si se trata de bienes inmuebles estamos ante una hipoteca, si es de bienes muebles será una garantía mobiliaria.

#### **Economía:**

La Real Academia Española, propone varias acepciones a este término; no obstante, el que más se ajusta, es el que señala que la economía vendría a ser los bienes y las actividades que en su conjunto conforman la riqueza de un grupo o un particular.

#### **Hipoteca:**

Para Avendaño J. (2013) es un derecho real de garantía. Para su conformación, validez y eficacia es necesario que se inscriba en Registros Públicos. Garantiza una obligación determinada o determinable.

#### **Posesión:**

Para Avendaño J. (2013) La posesión es una situación fáctica, se verifica solo mediante una actividad empírica, a través de la percepción.

**Prescripción Adquisitiva de dominio:**

Según Avendaño J. (2013) es una manera originaria de obtener la propiedad, gracias a la posesión prolongada por un tiempo, en donde no existen actos de transferencia. Se ampara en los actos que lleva a cabo sobre el sujeto sobre el bien, donde se tiene dos factores: el tiempo y una calidad de posesión.

**Propiedad:**

Para Varsi (2019) es el derecho real más importante, el primero de los derechos de carácter patrimonial; y sobre el cual, derivan los otros derechos reales. Comprende un aprovechamiento sobre los bienes.

**Regulación:**

Para Cabanellas (2008) es el conjunto de reglas vigentes o aplicables en un estado.

**Tercería de Propiedad:**

Para Ledesma (2015) es un mecanismo procesal que permite oponer una ejecución, la cual es iniciada por un tercero, por ser el titular de un bien que viene siendo interferido, a causa de una medida cautelar, una para la ejecución o una garantía real.

**Tercería de propiedad contra garantías reales:**

Este tipo de tercerías, encuentra su regulación en el artículo 533° del Código adjetivo, donde básicamente se indica, que es posible accionar tercería de propiedad y dirigirla contra los litigantes de una ejecución de garantía real, y para ello debes contar con el derecho de propiedad inscrito antes que la garantía real.

**Usucapiente:**

Es aquella persona que ha adquirido el dominio de un bien a través de una usucapición.

## **2.4. Hipótesis de investigación**

### **2.4.1 Hipótesis general**

Existe una relación directa entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el derecho de propiedad del usucapiente, Huaura-2022.

### **2.4.2 Hipótesis específicas**

Existe una relación directa entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el tiempo prolongado que conlleva la obtención de la sentencia de usucapición para su inscripción en Sunarp, Huaura-2022.

Existe una relación directa entre el derecho de propiedad del usucapiente y la necesidad de complementar con otros criterios resolutivos el criterio de la inscripción anterior contenida en la regulación de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales, Huaura-2022.

Existe una relación directa entre el derecho de propiedad del usucapiente y la necesidad que tiene el demandante de probar su derecho de propiedad y probar que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe, en los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales, Huaura-2022.

### **2.4.3 Operacionalización de las variables:**

HIPOTESIS	VARIABLES	DEFINICIÓN		DIMENSIÓN	INDICADORES	TEC. DE RECOJO DE DATOS
		Conceptual	Operacional			
Existe una relación directa entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el derecho de propiedad del usucapiente, Huaura-2022.	<p>V1</p> <p><b>Variable 1:</b></p> <p>Regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales.</p>	<p>Puede darse en la propiedad de bienes que son intercedidos por una garantía real, para ello, el tercerista debe inscribir su derecho antes que la afectación (Art. 533 del C.P.C.)</p>	<p>La regulación actual de esta tercería se encuentra prevista en el artículo 533 del Código adjetivo; donde se explica, que el demandante tiene como propósito desafectar el bien de su propiedad, el cual se viene ejecutando en otro proceso (entre un deudor y un acreedor); explicándose, que vencerá la parte que cuenta con su derecho primeramente registrado.</p>	<p>Posibilidades de que el derecho de propiedad se encuentre inscrito antes de la garantía real.</p>	<p>- Pocas Posibilidades</p> <p>- Muchas posibilidades</p>	<p>E N C U E S T A  Y  A N A L I S I S  D O C U M E N T A L</p>
		<p>La tercería de propiedad es un mecanismo procesal que protege la propiedad, a través de el se pretende eludir una ejecución injusta, buscando que el bien de su dominio sea liberado de una garantía real. (Bove citado por Ronquillo).</p>		<p><b>El criterio resolutivo de la inscripción anterior.</b></p>	<p>- Es suficiente</p> <p>- Necesita ser complementado con otros criterios</p>	
		<p>Para el tercerista, no será suficiente probar su dominio también deberá probar que es oponible al derecho del ejecutante, demostrando que inscribió antes o que le ejecutante, si bien inscribió antes, fue de mala fe (Ledesma 2015).</p>		<p>Mecanismo procesal de protección del derecho de propiedad.</p>	<p>- En adquisiciones originarias</p> <p>- En adquisiciones derivadas</p>	
				<p><b>Para la resolución del conflicto el demandante debe probar su derecho de propiedad y que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe.</b></p>	<p>- Debe hacerlo</p> <p>- No es necesario</p>	

	<p>V2</p> <p><b>Variable 2:</b></p> <p>El derecho de propiedad del usucapiente.</p>	<p>La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la <b>posesión</b> continua, pacífica y pública como propietario durante <b>diez años</b>, luego de esto, puede iniciar un <b>juicio</b> para que se le declare propietario.</p> <p><b>La sentencia favorable</b> constituye el título para proceder a registrarlo y para solicitar para cancelar del asiento del antiguo titular. (Artículos 950° y 952° del Código Civil).</p>	<p>El derecho de propiedad del usucapiente se constituye cuando una persona ejerce posesión sobre un bien, de forma pública, pacífica, continua, como propietario y tratando en este caso de inmuebles, debe ejercerse por el tiempo de 10 años. Una vez cumplido los requisitos, el poseedor puede iniciar el proceso judicial para obtener la declaración del derecho constituido.</p>	<p>Conformada por una posesión continua, pacífica, pública y como propietario por diez años.</p>	<p>- Únicamente dichos requisitos</p>
				<p>Juicio para la “declaración” de propiedad.</p>	<p>- Propiedad preconstituida</p>
				<p><b>Esperar la obtención de la sentencia para su inscripción en Sunarp.</b></p>	<p>- Conlleva un <b>tiempo prolongado</b></p>
				<p>Proviene de una adquisición de tipo originaria.</p>	<p>- Fuerte frente a la adquisición derivada</p>

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA**

#### **3.1. Diseño metodológico**

##### **Tipo de investigación**

Nuestra investigación es aplicada, puesto que, se identificó un problema en nuestra realidad jurídica-social, y con el estudio de nuestra legislación, de la doctrina especializada, de la jurisprudencia, de casos judiciales de la Corte Superior de Justicia de Huaura y de la opinión de los magistrados civiles de la misma Corte, buscamos dar solución al problema planteado que, si bien tiene un sustento teórico, este desencadena finalmente en una aplicación práctica. Es decir, buscamos proponer y contribuir en el tratamiento que se viene dando a las tercerías de propiedad frente a garantías reales, pretendiendo evitar una afectación en la propiedad del usucapiente; todo ello, mediante la propuesta de una modificación normativa. Lo cual, sin duda tiene efectos prácticos.

##### **Nivel de investigación**

Nuestro trabajo es de nivel correlacional, porque fue elaborada partiendo por analizar cada variable, para luego evaluar el grado de asociación entre las mismas; por ello, nuestro objetivo radica en conocer la relación existente entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el derecho de propiedad del usucapiente.

##### **Enfoque de investigación**

Nuestro trabajo tiene un enfoque mixto: siendo cualitativo debido a que inicialmente se realizó una exploración, panorámica y específica del tema, con la finalidad de conocer más sobre las variables de investigación; para lo cual, se acudió a la legislación y a la doctrina



especializada; y si mismo, es **cuantitativo** dado que, en aras de complementar la información obtenida, se utilizó un cuestionario de corte cuantitativo, compuesto por preguntas cerradas relacionadas a las variables de investigación, dirigido a los magistrados civiles de la Corte de Huaura.

### **Diseño específico de investigación**

Nuestra investigación es no experimental y a su vez transversal, al haberse obtenido toda la información en un solo momento u oportunidad.

## **3.2. Población y muestra**

### **3.2.1. Población**

Se conformó por: los jueces civiles de la Corte Superior de Justicia de Huaura (que son un total de 6 magistrados, conforme a la información obtenida de la misma Corte), 2 casaciones relacionadas al tema (descargadas de la página web del Poder Judicial) y 4 expedientes sobre tercería (proporcionado por la misma Corte).

### **3.2.2. Muestra**

Nuestra muestra estuvo conformada por toda la población; dado que, nuestra población fue en cierta medida, pequeña.

## **3.3. Técnicas de recolección de datos**

Para el buen desarrollo de nuestro trabajo, empleamos las siguientes técnicas:

**A) Encuesta:** En donde nuestro instrumento estuvo conformado por el cuestionario, compuesto por 8 preguntas objetivas, producidas a partir del cuadro de operacionalización de las variables, dirigido a los magistrados civiles de la Corte de Huaura. Para dichos fines, fue necesario acudir personalmente a la Corte de Huaura-Sede Central, visitando cada despacho de los magistrados civiles para la debida aplicación de la muestra, cuyo tiempo invertido fue de una semana.

**B) Análisis Documental:** Efectuado a las casaciones y a los expedientes sobre tercería. Para ello, se utilizó como instrumento la Ficha de Análisis.

### Valides del instrumento por “Juicio de expertos”:

El instrumento (cuestionario) fue validado por profesionales vinculados a nuestro tema de investigación, quienes determinaron que el instrumento de medición de las variables es aplicable y válido para su aplicación; veámoslo en la siguiente tabla:

**Tabla 1:** Validación de instrumento: Encuesta

N°	Nombre del experto	Grado académico	Juicio cualitativo
1	Luibisa Jazminka Yong Becaj	Magister	Aplicable
2	Elsa Silva Castro	Magister	Aplicable
3	Jaime Andrés Rodríguez Carranza	Magister	Aplicable

Autoría propia

### **3.4. Técnicas para el procesamiento de la información**

La técnica utilizada, fue la estadística descriptiva, debido a que los resultados que obtuvimos de las encuestas, fueron tabuladas a través del programa Excel (Cuadros y tablas); y posteriormente la estadística inferencial, ya que se aplicó “El Coeficiente de correlación de Rho Spearman” y el programa estadístico de SPSS para efectuar la contrastación de muestras hipótesis.

## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS

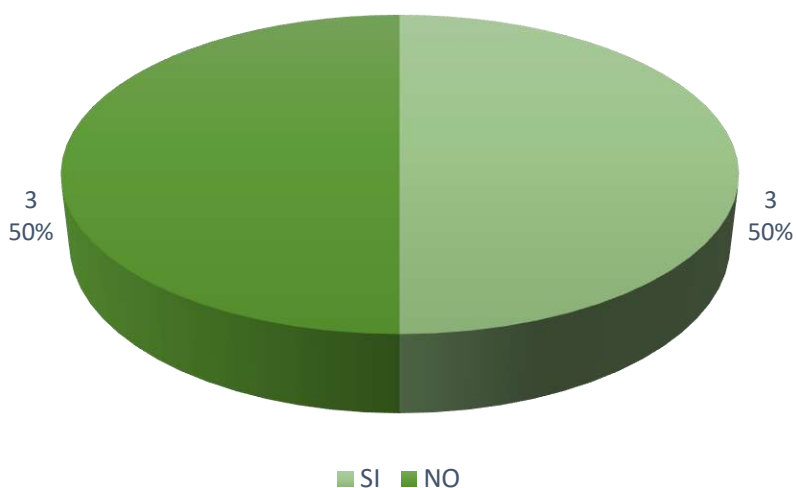
#### 4.1. Análisis de resultados

#### ENCUESTA A LOS MAGISTRADOS CIVILES

**Tabla 2:** Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que son pocas las posibilidades en las que el derecho de propiedad se encuentre inscrito antes de la garantía real?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	3	50 %
NO	3	50 %
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>100 %</b>

*Fuente:* Trabajo de campo realizado a 6 magistrados civiles de la Corte de Huaura, durante el mes de setiembre de 2022.



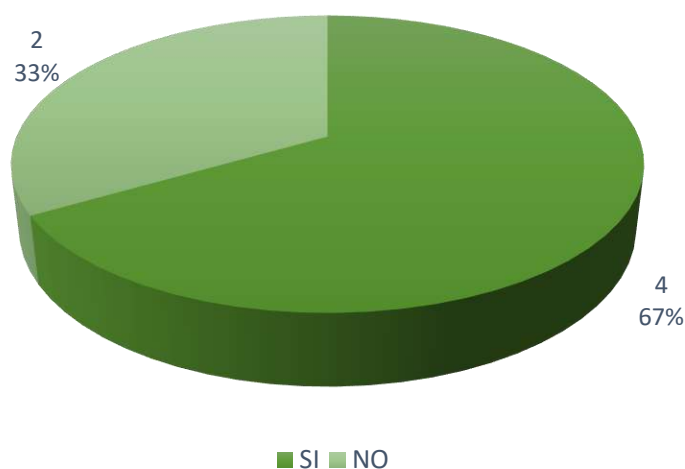
**Figura 1:** Distribución porcentual de la tabla 2.

**Interpretación:** De la figura 1, se obtuvo que a la pregunta: El 50% de los encuestados opina que SI y el otro 50% indica que NO.

**Tabla 3:** Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que el criterio resolutivo de la inscripción anterior, necesita ser complementada con otros criterios?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	4	67 %
NO	2	33 %
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>100%</b>

*Fuente:* Trabajo de campo realizado a 6 magistrados civiles de la Corte de Huaura, durante el mes de setiembre de 2022.



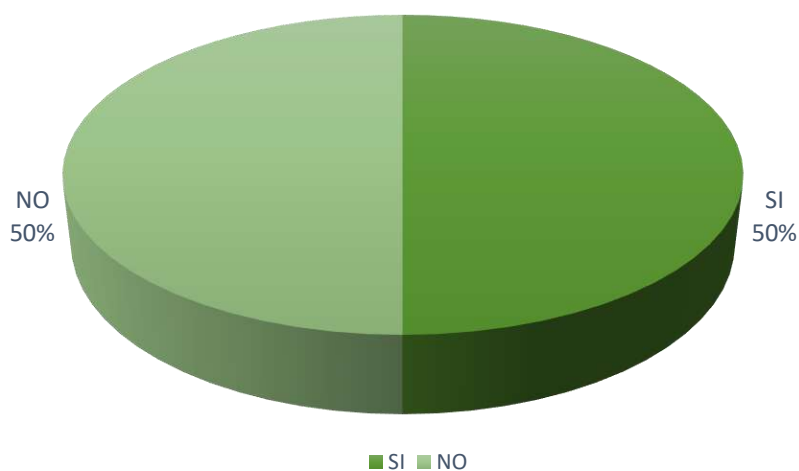
**Figura 2:** Distribución porcentual de la tabla 3.

**Interpretación:** De la figura 2 se obtuvo que a la pregunta: El 67% de los encuestados opina que SI y el otro 33% indica que NO.

**Tabla 4:** Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que es un mecanismo procesal de protección del derecho de propiedad inclusive en adquisiciones originarias?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	2	33 %
NO	4	67 %
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>100%</b>

*Fuente:* Trabajo de campo realizado a 3 magistrados civiles de la Corte de Huaura, durante el mes de setiembre de 2022.



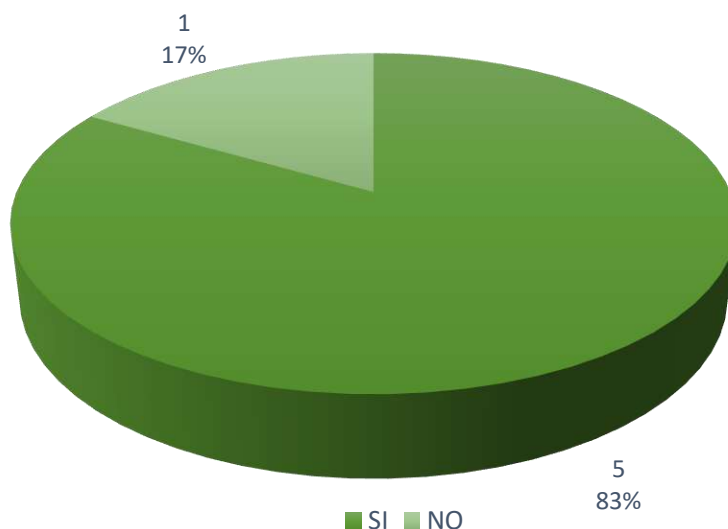
**Figura 3:** Distribución porcentual de la tabla 4.

**Interpretación:** De la figura 3 se obtuvo que a la pregunta: El 33% de los encuestados opina que SI y el otro 67% indica que NO.

**Tabla 5:** Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Para la resolución del conflicto, considera que el demandante debe probar su derecho de propiedad y que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	5	83 %
NO	1	17 %
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo realizado a 3 magistrados civiles de la Corte de Huaura, durante el mes de setiembre de 2022.



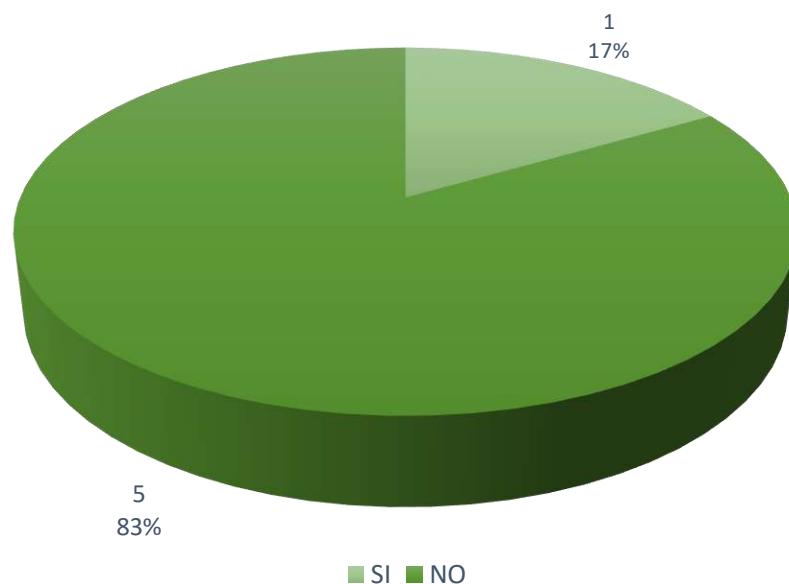
**Figura 4:** Distribución porcentual de la tabla 5.

**Interpretación:** De la figura 4, se obtuvo que a la pregunta: El 83% de los encuestados opina que SI y el otro 17% indica que NO.

**Tabla 6:** Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que la propiedad de un usucapiente es conformada únicamente con la posesión continua, pacífica, pública, como propietario y por diez años?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	1	17 %
NO	5	83 %
TOTAL	6	100%

*Fuente:* Trabajo de campo realizado a 6 magistrados civiles de la Corte de Huaura, durante el mes de setiembre de 2022.



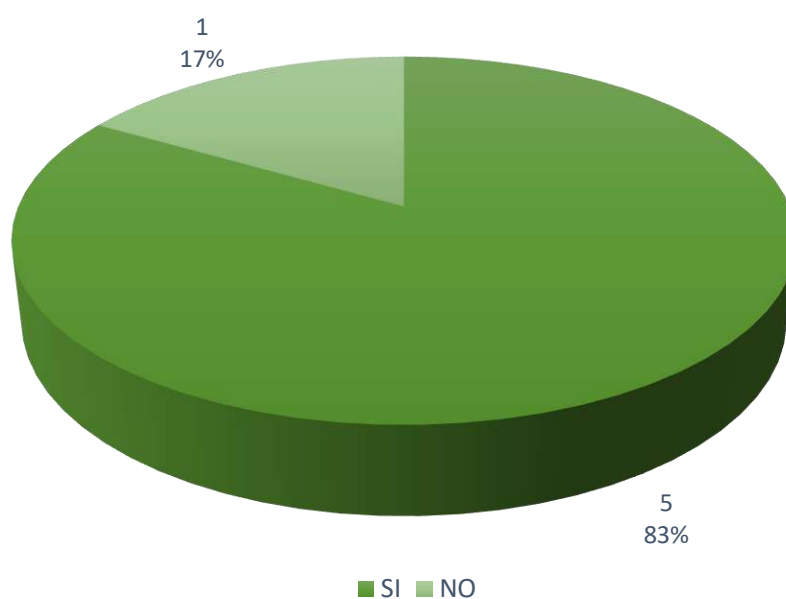
**Figura 5:** Distribución porcentual de la tabla 6.

**Interpretación:** De la figura 5, se obtuvo que a la pregunta: El 17% de los encuestados opina que SI y el otro 83% indica que NO.

**Tabla 7:** Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que el juicio permite obtener la “declaración” de un derecho de propiedad pre constituido?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	5	61 %
NO	1	39 %
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>100%</b>

*Fuente:* Trabajo de campo realizado a 6 magistrados civiles de la Corte de Huaura, durante el mes de setiembre de 2022.



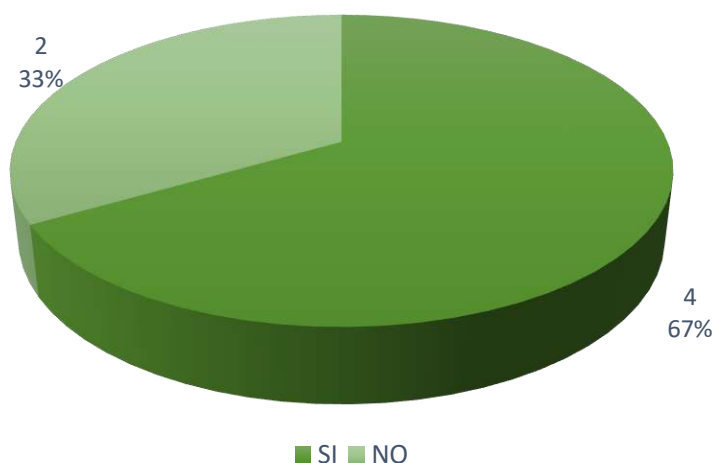
**Figura 6:** Distribución porcentual de la tabla 7.

**Interpretación:** De la figura 6, se obtuvo que a la pregunta: El 83% de los encuestados opina que SI y el otro 17% indica que NO.

**Tabla 8:** Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que conlleva un tiempo prolongado obtener la sentencia, para la inscripción de la propiedad en Sunarp?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	4	67%
NO	2	33%
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>100%</b>

*Fuente:* Trabajo de campo realizado a 6 magistrados civiles de la Corte de Huaura, durante el mes de setiembre de 2022.



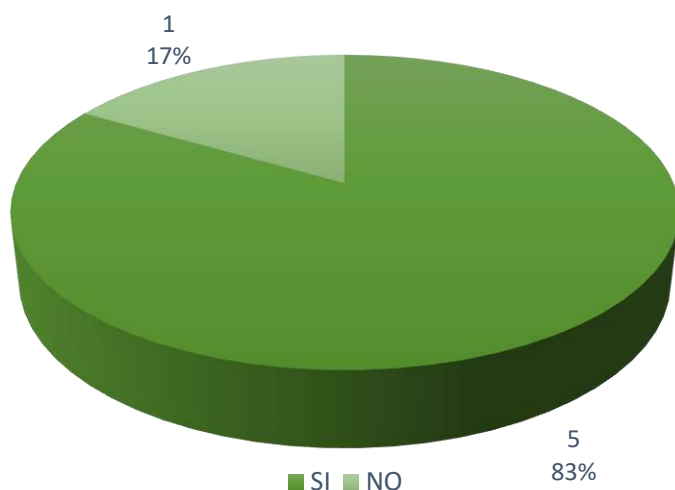
**Figura 7:** Distribución porcentual de la tabla 8.

**Interpretación:** De la figura 7 se obtuvo que a la pregunta: El 67% de los encuestados opina que SI y el otro 33% indica que NO.

**Tabla 9:** Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que este tipo de adquisición originaria es más fuerte que la adquisición derivada?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	5	83 %
NO	1	17 %
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>100%</b>

*Fuente:* Trabajo de campo realizado a 6 magistrados civiles de la Corte de Huaura, durante el mes de setiembre de 2022.



**Figura 8:** Distribución porcentual de la tabla 9.

**Interpretación:** De la figura 8, se obtuvo que a la pregunta: El 83% de los encuestados opina que SI y el otro 17% indica que NO.



## ANÁLISIS DOCUMENTAL DE LAS CASACIONES

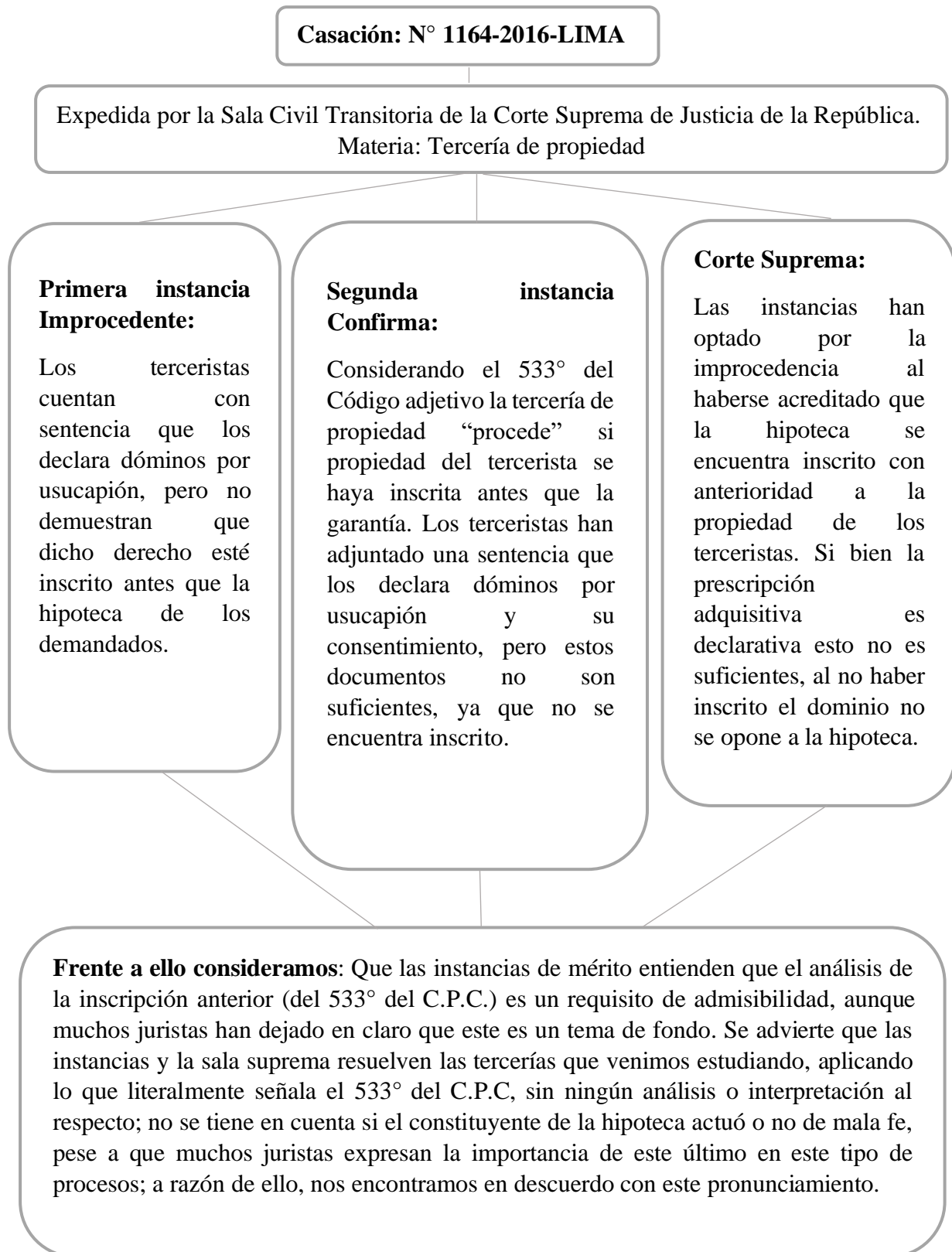


Figura 9: Análisis documental de la Casación: N° 1164-2016-LIMA

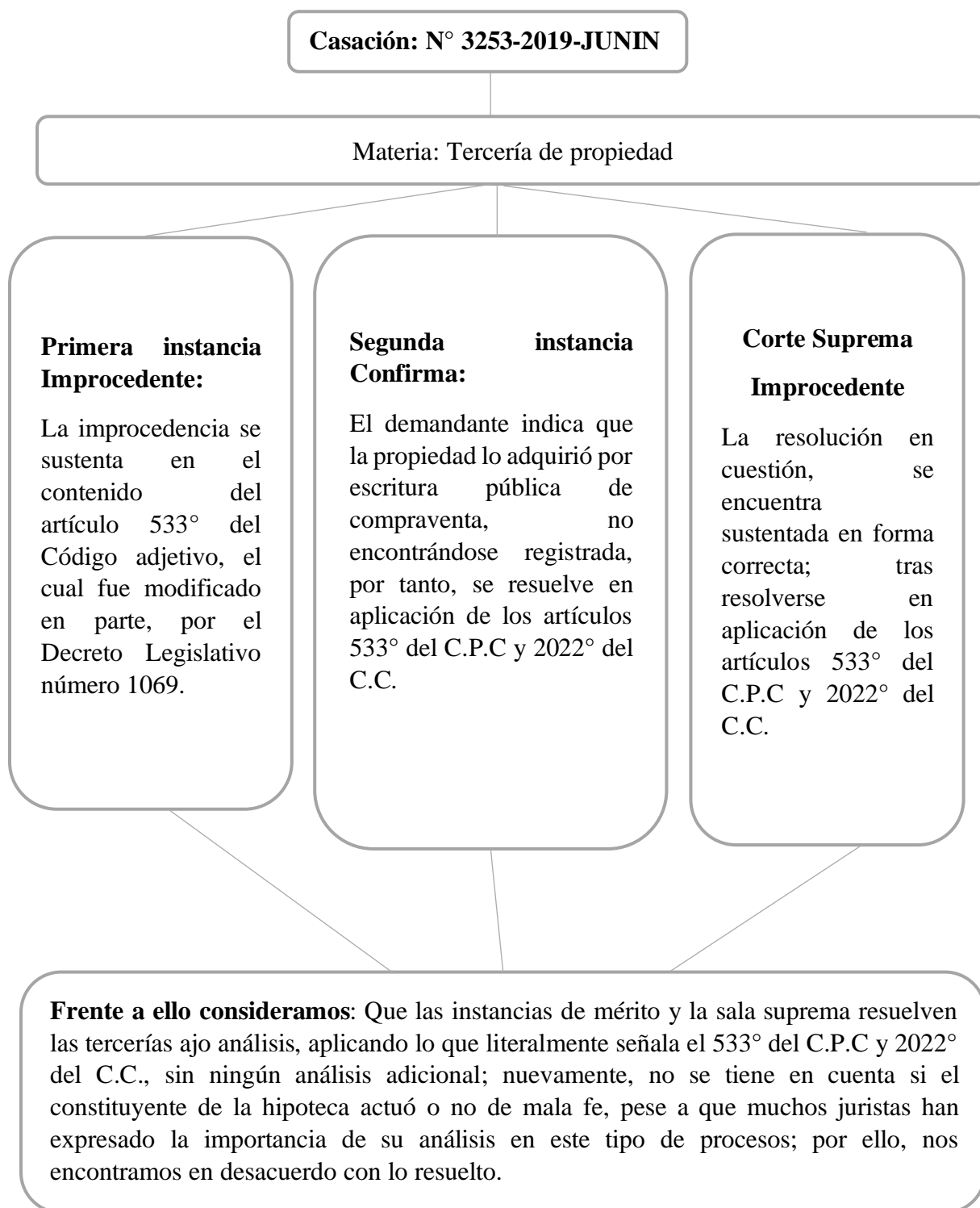


Figura 10: Análisis documental de la Casación: N° 3253-2019-JUNIN

## ANÁLISIS DOCUMENTAL DE LOS EXPEDIENTES

### **Expediente N° 0089-2017-01308-JR-CI-01:**

La demandante ha presentado la escritura pública de compra venta del 30 de marzo de 2012, pero no ha acreditado que tal adquisición se encuentre inscrita en los Registros Públicos con fecha con anterioridad a la constitución de la garantía hipotecaria. Por ello es un petitorio jurídicamente imposible, por tanto, improcedente.

### **Expediente N° 0720-2017-01308-JR-CI-03:**

Obra inscrita una hipoteca a favor del demandado, y en el caso del demandante ha adquirido la propiedad por compraventa del 07 de julio de 2009, derecho que no ha sido materia de inscripción. Por ello, deviene en un imposible jurídico; por tanto, improcedente.

### **Expedientes sobre tercería de propiedad contra garantías reales tramitados en la Corte de Huaura.**

### **Expediente N° 0781-2019-01308-JR-CI-01. SALA:**

La accionante sustenta su tercería en un documento privado con firmas legalizadas, no obstante, como se tiene del artículo 533 del C.P.C., cuando se procura una tercería respecto de bienes afectados con una garantía real, la tercería será admitida si el tercerista tiene su dominio inscrito antes que la garantía real. En este caso, la accionante no acredita tener su derecho inscrito antes que la hipoteca, en consecuencia, la demanda resulta improcedente.

### **Expediente N° 0105-2020-01308-JR-CI-01. SALA:**

Los actores no han acreditado que su propiedad, se encuentre inscrita antes que la Hipoteca constituida a favor del demandado, en consecuencia, los demandantes no han superado las exigencias dispuestas en el segundo párrafo del Artículo 533° del C.P.C.; y bajo ese contexto, la demanda se encuentra en la causal de improcedencia de acuerdo a los numerales 3 y 5 del Artículo 427° del mismo código.

**Frente a ello consideramos:** Que en la Corte de Huaura, cuando el demandante no acreditar haber registrado su dominio, se considera ello como un imposible jurídico y se declaran improcedentes las tercerías de propiedad contra garantías reales, en aplicación e interpretación literal del artículos 533° del C.P.C.; sin analizar más; no se tiene en cuenta si el constituyente de la hipoteca actuó o no de mala fe, pese a que muchos juristas expresan la importancia de este último en este tipo de procesos; razón por la cual me encuentro en desacuerdo con estos pronunciamientos.

*Figura 11:* Análisis documental de los expedientes de la Corte de Huaura

## 4.2. Contrastación de hipótesis

En nuestra investigación hemos formulado una hipótesis general y tres hipótesis específicas. En esta etapa se procedió con la contrastación, gracias a la data obtenida de los instrumentos de investigación. Para ello, aplicamos “El Coeficiente de correlación de Rho Spearman”.

### Hipótesis general:

**Ha:** Existe una relación directa entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el derecho de propiedad del usucapiente, Huaura-2022.

**Ho:** No existe una relación directa entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el derecho de propiedad del usucapiente, Huaura-2022.

Tabla 10: Contrastación de la hipótesis general.

			VI	VD
Rho de Spearman	VI	Coefficiente de correlación	1,000	,572
		Sig. (bilateral)	.	,235
		N	6	6
	VD	Coefficiente de correlación	,572	1,000
		Sig. (bilateral)	,235	.
		N	6	6

**Interpretación:** De la tabla 10 se aprecia, que entre las variables, el coeficiente de **correlación (r) = 0,572**; en tal sentido, se evidencia que entre variable independiente y la variable dependiente existe una correlación moderada.

Así también, se aprecia que la **significación (bilateral) es de 0,235**; es decir es  $<$  a alfa (que tiene un valor de 0.5). Lo que nos permite ACEPTAR la hipótesis alternativa y en consecuencia rechazar la hipótesis nula. De esta forma, estadísticamente se comprueba la relación entre variables de investigación.

**Hipótesis específica 1:**

**Ha:** Existe una relación directa entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el tiempo prolongado que conlleva la obtención de la sentencia de usucapión para su inscripción en Sunarp, Huaura-2022.

**Ho:** No existe una relación directa entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el tiempo prolongado que conlleva la obtención de la sentencia de usucapión para su inscripción en Sunarp, Huaura-2022.

Tabla 11: Contrastación de la hipótesis específica 1.

**Correlaciones**

			VI	Esperar la obtención de la sentencia de prescripción para su inscripción en Sunarp conlleva un tiempo prolongado.
Rho de Spearman	VI	Coefficiente de correlación	1,000	,426
		Sig. (bilateral)	.	,399
		N	6	6
	Esperar la obtención de la sentencia de prescripción para su inscripción en Sunarp conlleva un tiempo prolongado.	Coefficiente de correlación	,426	1,000
		Sig. (bilateral)	,399	.
		N	6	6

**Interpretación:** De la tabla 11 se aprecia, que entre la variable independiente y la dimensión: conlleva un tiempo prolongado (de la variable dependiente), **el coeficiente de correlación (r) = 0,426**; en tal sentido, se evidencia que entre la variable y la dimensión existe una correlación moderada.

Así también, se aprecia que la **significación (bilateral) es de 0,399**; es decir, es < a alfa (que tiene un valor de 0.5). Ello nos permite ACEPTAR la hipótesis alternativa y rechazar la hipótesis nula. En tal sentido, estadísticamente se demuestra que existe relación entre la variable independiente y la dimensión en referencia.

## Hipótesis específica 2:

**H<sub>a</sub>:** Existe una relación directa entre el derecho de propiedad del usucapiente y la necesidad de complementar con otros criterios resolutivos el criterio de la inscripción anterior contenida en la regulación de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales, Huaura-2022.

**H<sub>0</sub>:** No existe una relación directa entre el derecho de propiedad del usucapiente y la necesidad de complementar con otros criterios resolutivos el criterio de la inscripción anterior contenida en la regulación de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales, Huaura-2022.

Tabla 12: Contrastación de la hipótesis específica 2.

		<b>Correlaciones</b>		
			VD	El criterio resolutivo de la inscripción anterior, necesita ser complementada con otros criterios.
Rho de Spearman	VD	Coefficiente de correlación	1,000	,335
		Sig. (bilateral)	.	,516
		N	6	6
El criterio resolutivo de la inscripción anterior, necesita ser complementada con otros criterios.	VD	Coefficiente de correlación	,335	1,000
		Sig. (bilateral)	,516	.
		N	6	6

**Interpretación:** De la tabla 12 se aprecia, que entre la variable dependiente y la dimensión: el criterio resolutivo de la inscripción necesita ser complementado (de la variable independiente), el coeficiente de **correlación (r) = 0,335**; en tal sentido, se evidencia que entre la variable y la dimensión existe correlación.

Así también, se aprecia que la **significación (bilateral) es de 0,516**; es decir, es > a alfa (que tiene un valor de 0.5).

### Hipótesis específica 3:

**Ha:** Existe una relación directa entre el derecho de propiedad del usucapiente y la necesidad que tiene el demandante de probar su derecho de propiedad y probar que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe, en los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales, Huaura-2022.

**H<sub>0</sub>:** No existe una relación directa entre el derecho de propiedad del usucapiente y la necesidad que tiene el demandante de probar su derecho de propiedad y probar que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe, en los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales, Huaura-2022.

Tabla 13: Contratación de la hipótesis específica 3.

**Correlaciones**

		VD		
Rho de Spearman	VD	Coefficiente de correlación	1,000	-,141
		Sig. (bilateral)	.	,789
		N	6	6
La necesidad que tiene el demandante de probar su derecho de propiedad y probar que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe en los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales.		Coefficiente de correlación	-,141	1,000
		Sig. (bilateral)	,789	.
		N	6	6

**Interpretación:** De la tabla 13 se aprecia, que entre la variable dependiente y la dimensión: Para la resolución del conflicto el demandante debe probar su derecho de propiedad y que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe (de la variable independiente), el coeficiente de **correlación (r) = -0,141**; en tal sentido, se evidencia que entre la variable y la dimensión existe relación negativa.

Así también, se aprecia que la **significación (bilateral) es de 0,789**; es decir, es > a alfa (que tiene un valor de 0.5).

## CAPÍTULO V

### DISCUSIÓN

#### 5.1. Discusión de resultados

1. En relación a si el criterio de “la inscripción anterior” (previsto en los procesos de tercería contra garantías reales) necesita ser complementada con otros criterios, de nuestra población se obtuvo que el 67% de los magistrados de la Corte de Huaura considera que este criterio si necesita ser complementado; lo que se condice con Ronquillo (2013), quien menciona:

Con el tenor vigente del artículo 533 del CPC, el legislador se olvida de lo regulado en los artículos 1135 del CC y 24 de la Ley de Garantía Mobiliaria (LGM), ya que el caso de derechos incompatibles que recae sobre un bien registrado, no se resuelve teniendo en cuenta quien inscribió primero (conforme reza el art. 2022 del CC) fe- sino que se requiere de la buena fe de quien inscribe (ex art. 1135 del CC y art. 24 de la LGM), la que si bien se presume, podría ser desvirtuada mediante la demostración de que quien inscribió sabía del desacierto del registro, circunstancia en la cual, prevalece el derecho de quien ostente el título más antiguo, aun cuando este no se encuentre inscrito o lo haya sido con posterioridad.

En pocas palabras, el autor propone que el criterio “de la mera inscripción anterior” sea complementada con la buena fe, que deberán tener las partes procesales; lo cual se ratifica con la información obtenida. Por tanto, se aplica a nuestra investigación como un resultado valedero.



2. Respecto a, si para la resolución del conflicto (en los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales) el demandante debe probar su derecho de propiedad y que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe, de nuestra población se obtuvo que el 83% de los magistrados civiles de la Corte Superior de Justicia de Huaura considera que si; lo que se condice con Sánchez (2022), quien menciona:

frente a las hipotecas constituidas de mala fe, no solo es aplicable el artículo 533° del Código en mención, sino además los artículos 1135°, 2022°, 1362°, ya que una hipoteca constituida sin buena fe se traduce en ejercer un derecho en forma abusiva. Por tanto, en este tipo de procesos, es posible que el demandante pretenda defender su propiedad alegando usucapión, dentro del cual será necesario evaluar si el acreedor hipotecario actuó o no de buena fe.

Como se aprecia, en el antecedente se plantea la importancia de analizar la buena fe en las tercerías que venimos estudiando, lo que se ratifica con la información obtenida. Por tanto, se aplica a nuestra investigación como un resultado valedero.

3. En relación a si la propiedad de un usucapiante es conformada únicamente con la posesión continua, pacífica, pública, como propietario y por diez años, de nuestra población se obtuvo que el 17% de los magistrados civiles de la Corte Superior de Justicia de Huaura considera que no; lo que no se condice con nuestros antecedentes; como Rojas (2020), quien concluyó:

la prescripción adquisitiva opera en base a una situación de hecho llamada posesión; es por ello que para adquirir la propiedad deberá cumplir con todos los requisitos estipulados por ley.

Así también, no se condice con toda la doctrina citada a lo largo de nuestra investigación, quienes desde antaño e incluso en doctrina reciente, son firmes en sostener que la usucapión se conforma con la mera observancia de sus requisitos legales, lo que difiere del resultado obtenido.

## CAPÍTULO VI

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 6.1 Conclusiones

Habiendo conformado nuestra investigación, gracias a los datos y resultados obtenidos, en correspondencia a cada objetivo, planteamos las siguientes conclusiones:

**Primero.-** Existe una relación directa entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el derecho de propiedad del usucapiente, Huaura-2022; ya que dicha regulación interfiere en el tratamiento judicial que se viene dando en la Corte de Huaura y de esta manera se influye y pone en riesgo de pérdida la propiedad del tercerista usucapiente, conforme se obtuvo del análisis de los casos judiciales; y conforme se probó estadísticamente.

**Segundo.-** Existe una relación directa entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el tiempo prolongado que conlleva la obtención de la sentencia de usucapión para su inscripción en Sunarp, Huaura-2022; ya que, conforme opinó el 67% de los magistrados civiles, los usucapientes si necesitan de un tiempo prolongado para finalmente lograr la inscripción de su derecho, lo que tiene relación con la regulación citada, ya que, en ésta se exige contar con una inscripción anterior en el tiempo; relación que además se probó estadísticamente.

**Tercero.-** Existe una relación directa entre el derecho de propiedad del usucapiente y la necesidad de complementar con otros criterios resolutivos el criterio de la inscripción anterior contenida en la regulación de la tercería de propiedad contra garantías reales, Huaura-2022; considerando que el 67% de los magistrados civiles precisó que esta regulación si necesita ser

complementada, esto con miras a tutelar la propiedad del usucapiente, como se obtuvo de los diferentes artículos académicos.

**Cuarto.-** Existe una relación negativa entre el derecho de propiedad del usucapiente y la necesidad que tiene el demandante de probar su derecho de propiedad y probar que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe, en los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales, Huaura-2022. Debiendo entender que mientras más se pruebe que el derecho del ejecutante se constituyó de mala fe, menos afectación se dará al dominio del usucapiente. Teniendo en cuenta que el 83% de los magistrados civiles consideró que el demandante si debería probar el demandado pudo haber constituido la garantía real de mala fe.

Nuestra investigación, nos permitió establecer conclusiones adicionales, tales como:

**Quinto.-** En la Corte de Justicia de Huaura, cuando el demandante no acredita la inscripción de su derecho de propiedad, este hecho es considerado como un imposible jurídico y se declaran improcedentes las demandas de tercería propiedad contra garantías reales, en aplicación e interpretación literal del artículos 533° del C.P.C.; sin mayor análisis, no se tiene en cuenta si el constituyente de la hipoteca actuó o no de mala fe; aún cuando gran parte de la doctrina considera la importancia de ello en este tipo de procesos, para efectos de seguir justificando la protección de dicha inscripción.

**Sexto.-** Gran parte de los magistrados civiles de la Corte de Huaura consideran que en la tercería de propiedad contra garantías reales el demandante puede probar que el demandado constituyó la garantía real de mala fe, pero no lo aplican, debido a que el 533° no lo señala así expresamente.

**Séptimo.-** La Corte Suprema de Justicia se limita a resolver las tercerías de propiedad contra garantías reales con la mera aplicación de su norma vigente (artículo 533°, segundo párrafo del C.P.C.), sin efectuar un mayor análisis; sin tener en cuenta si el constituyente de la hipoteca actuó o no de mala fe, pese a que muchos juristas expresan la importancia de este último en este tipo de procesos. Emitiéndose así pronunciamientos conforme a ley, pero injustos finalmente, en clara afectación a los usucapientes (poseedores y productores de larga data) y en una colateral afectación a la prescripción adquisitiva.

**Octavo.-** La actual regulación de la tercería que hemos analizado, refleja una verdadera desigualdad con respecto a las partes del proceso, ya que no se tiene presente las particularidades que tiene la obtención del dominio vía usucapión (es decir el tiempo que se necesita hasta obtener su inscripción en Sunarp) en comparación con el reducido tiempo que conlleva la inscripción de una garantía real como la hipoteca; advirtiéndose así una gran ventaja para el demandado (constituyente de la hipoteca), frente a la desventaja del demandante (usucapiente), con menos posibilidades de vencer; teniendo en cuenta que la regulación da prevalencia a quien inscribió primero en los Registros Públicos.

**Noveno.-** Podríamos afirmar que la actual regulación de la tercería que venimos analizando, no resulta tan perjudicial, cuanto el tercerista es propietario gracias a una transferencia (adquisición derivada), ya que en este caso podríamos considerar que quizá la normativa busca fomentar que los nuevos propietarios (por transferencia) registren de forma inmediata su propiedad, exigiéndose al nuevo propietario un actuar diligente para con su derecho de propiedad. No obstante, cuando el tercerista es un usucapiente (adquisición originaria), es otro el panorama, aquí la afectación salta a la vista, como ya hemos comentado.

**Décimo.-** Nuestro propio ordenamiento jurídico reconoce que la sentencia de la usucapión es declarativa, ello se advierte sin mucho esfuerzo del artículo 950° del Código Civil, donde se indica que el dominio se obtiene cuando se cumplen con los requisitos de la usucapión, no exigiendo ningún otro requisito o formalidad. Advirtiéndose lo mismo del artículo 952° del mismo cuerpo normativo, siendo también muy clara al indicar que quien ya adquirió “puede” entablar un juicio, es decir que el juicio y por ende la sentencia son posterior a la adquisición, por tanto, la sentencia es en absoluto declarativa; lo que equivale a afirmar, que conforme a nuestro propio ordenamiento la propiedad se adquiere por el mero cumplimiento de sus requisitos, es decir en ese momento se constituye el derecho. Por ello, podemos afirmar que desde entonces, dicho derecho de propiedad ya es merecedor de tutela mediante uno de los mecanismos que regula nuestro ordenamiento, como lo es, la tercería que hemos analizado; sin embargo, con la actual regulación no se permite tutelar la propiedad mediante este mecanismo.

**Undécimo.-** A nivel doctrinal se tiene claro que la usucapión tiene una razón de ser; teniendo como fundamento, el permitir probar la propiedad, sanear propiedades, estimular la producción y el trabajo, contribuir a la seguridad jurídica y al mantenimiento de una economía activa; lo que motivó su incorporación en nuestro sistema legal, en amparo a ello, se debe hacer

prevalecer esta institución jurídica y no mancillarla como se viene efectuando con la actual regulación de las tercerías.

**Duodécimo.-** En aras de evitar todos los perjuicios, desigualdades e injusticias mencionadas anteriormente, es pertinente efectuar una modificación al artículo 533° del Código Procesal Civil, y asimismo el 2022° del Código Civil (de similar regulación) en el extremo de incluir: **que el demandante podrá probar que el constituyente de la garantía real (demandado acreedor) actuó de mala fe**, esto implicaría que aquél tenía conocimiento o estaba en las posibilidades de conocer la irregularidad contenida en el registro, es decir, que la persona que constituyó la hipoteca ya no era propietario del bien. De esta manera, se resolvería efectuando un análisis sobre la inscripción anterior y la buena fe con que haya actuado el acreedor; si este inscribió primero, pero actuó de mala fe, su inscripción no sería tutelada, prosiguiéndose con el levantamiento del gravamen que recae sobre el bien.

**Decimotercero.-** La modificación normativa propuesta, permitirá que la tercería cumpla su finalidad de remedio protector del derecho de propiedad, independientemente de si esta se originó mediante una transferencia o producto de una usucapión; con ello, también se otorgará tutela a la prescripción adquisitiva como institución con fines; se emitirán pronunciamientos más justos; y se logrará conservar la seguridad jurídica con respecto a las titularidades, con ello el tráfico comercial y por ende la permanente activación de la economía de nuestro país.

## 6.2 Recomendaciones

Efectuadas las conclusiones, consideramos oportuno recomendar lo siguiente:

1. Al legislador efectuar una modificación a los artículos 533° del Código Procesal Civil y al 2022° del Código Civil, dada la importancia de la buena fe en las inscripciones, como se detalla en nuestra conclusión duodécima; de esta manera proponemos la siguiente modificación:

### REGULACIÓN ACTUAL:

- Artículo 533° del C.P.C.- Fundamento. (...) Sin perjuicio de lo señalado, puede fundarse en la propiedad de bienes afectados con garantías reales, cuando el derecho del tercerista se encuentra inscrito con anterioridad a dicha afectación.
- Artículo 2022° del C.C.- Oposición de derechos reales. Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se apone.

### REGULACIÓN QUE SE PROPONE:

- Artículo 533.- Fundamento. (...) Sin perjuicio de lo señalado, puede fundarse en la propiedad de bienes afectados con garantías reales, cuando el derecho del tercerista se encuentra inscrito con anterioridad a dicha afectación, **siempre que la inscripción de la afectación se haya realizado de buena fe, encontrándose el demandante facultado de probar lo contrario; circunstancia en la cual, dicha inscripción no podría ser oponible al tercerista.**
- Artículo 2022° del C.C.- Oposición de derechos reales. Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se apone; **debiendo tenerse en cuenta la buena fe en las inscripciones, la que si bien se presume, puede ser desvirtuada.**

2. A los magistrados de la Corte Suprema, de la Corte Superior de justicia de Huaura en especial y a magistrados civiles en general, a rechazar el errado criterio de en forma liminar, declarar improcedente las tercerías de propiedad contra garantías reales, lo que conlleva, a no solo aplicar lo que literalmente indica el artículo 533° del C.P.C.; por el contrario, se podría sugerir efectuar una interpretación sistemática con el artículo 1135° del C.C. (mientras se efectúe la modificación propuesta), teniendo en cuenta a la buena fe de las inscripciones como determinante de oponibilidad, al momento de emitir un pronunciamientos de fondo; tal como se viene sugiriendo desde hace muchos años a nivel doctrinal.

## REFERENCIAS

### Fuentes bibliográficas

- Ariano, D.E. (2016). Subcapítulo 5 Tercería artículo 533. En R. Cavani (Coord.). *Código Procesal Civil comentado*. Tomo 4 (pp. 287-304). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Corte Superior de Justicia de Huaura (2017). Expediente N° 0089-2017-01308-JR-CI-01. Resolución 01 de 2017 por la cual se declara improcedente la demanda de tercería de propiedad. Huacho. Poder Judicial.
- Corte Superior de Justicia de Huaura (2022). Expediente N° 0105-2020-01308-JR-CI-01. Resolución 09 de 2017 por la cual se confirma la resolución de primera instancia que declara improcedente la demanda de tercería de propiedad. Huacho. Poder Judicial.
- Corte Superior de Justicia de Huaura (2021). Expediente N° 0781-2019-01308-JR-CI-01. Resolución 07 de 2021 por la cual se confirma la resolución de primera instancia que declara improcedente la demanda de tercería de propiedad. Huacho. Poder Judicial.
- Corte Superior de Justicia de Huaura (2017). Expediente N° 0720-2017-01308-JR-CI-03. Resolución 01 de 2017 por la cual se declara improcedente la demanda de tercería de propiedad. Huacho. Poder Judicial.
- Avendaño, A. F. (2015). Efecto retroactivo de la prescripción y su eficacia contra el registro. *En Derecho Civil Patrimonial (pp. 140-152)*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Avendaño, J. (2013). *Diccionario Civil*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Avendaño, J y Avendaño F. (2017). *Derechos Reales*. Lima, Perú: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Berastain, C. (2013). Subcapítulo 5 Prescripción Adquisitiva. En *Código Civil comentado. Tomo 5 Derechos Reales (pp. 306-328)*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Borda, G.A. (1992). *Tratado de Derecho Civil*. Perrot. Lima, Perú: Tomo 1.
- Cabanellas, G. (2008). *Diccionario enciclopédico de Derecho Usual*. Tomos VII. Buenos Aires: Heliasta S.R.L.

División de estudios jurídicos de Gaceta Jurídica. (2015). *Manual del Proceso Civil*. Tomo 2. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Gonzales, G. (2013). *Tratado de Derechos Reales*. Tomo 2. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Gonzales, G. (2015). *Los Derechos Reales y su inscripción registral*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Ledesma, M. (2015). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Tomo 2. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Ronquillo, J. (2015). *Tercería de Propiedad contra embargo e hipoteca*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Varsi, E. (2019). *Tratado de Derechos Reales*. Tomo 2. Lima, Perú: Universidad de Lima.

### **Fuentes hemerográficas**

Ronquillo P. J. (2013). La tercería de propiedad contra garantías reales. *Gaceta Civil y Procesal*, 6.

Sánchez C. A. (2022). Usucapión versus hipoteca en la tercería de propiedad. *Gaceta Civil y Procesal Civil*. Tomo 104. 13-26.

### **Fuentes electrónicas**

Cárdenas, L. F. (2021). *Titulación de predios por Prescripción Adquisitiva de Dominio, política incluyente para el acceso efectivo a la vivienda digna en la comunidad de la localidad de Rafael Uribe Uribe* (Monografía de pregrado). Fundación Universidad de América, Bogotá, Colombia. <https://hdl.handle.net/20.500.11839/8711>

Casación N° 3253-2019-Junín. Corte Suprema de Justicia del Perú.

<https://busquedas.elperuano.pe/download/full/2uh2R60PaYaAwckpSsb4Gy>



Casación N° 1164-2016-Lima- Tercería de propiedad. Corte Suprema de Justicia del Perú.

<https://img.lpderecho.pe/wpcontent/uploads/2018/05/LP-Casaci%C3%B3n-1164-2016-Lima.pdf>

Cruzado, J. y Rosado, Y. (2018). *La prescripción adquisitiva de dominio como sustento de la cancelación de las garantías reales, inscritas sobre el bien a prescribir* (Tesis de pregrado). Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI. Trujillo, Perú. <http://repositorio.uct.edu.pe/handle/123456789/437>

Ferrer. D. (2015). *La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor* (Tesis de pregrado). Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo, Perú. <https://hdl.handle.net/20.500.12759/1002>

Hernández, C. (2019). *El derecho de propiedad del usucapiente extraordinario frente a la garantía real de hipoteca* (Tesis de pregrado). Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Lambayeque, Perú. <https://hdl.handle.net/20.500.12893/7958>

Pasco A. A. (2014) La tercería de propiedad frente a la hipoteca y el embargo cuando la dogmática puede más que el sentido común, la buena fe desaparece. Bepress. Febrero. doi: [https://works.bepress.com/alan\\_pasco/6/](https://works.bepress.com/alan_pasco/6/)

Pincione, G. Capítulo 64 Filosofía de la Propiedad. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3876/20.pdf>

Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2022. [https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij/s\\_corte\\_suprema\\_utilitarios/as\\_home/as\\_cij/as\\_plenos\\_jurisdiccionales/as\\_plenos\\_jurisdiccionales\\_2022/as\\_plenos\\_jurisdiccionales\\_nacionales/cij\\_d\\_acuerdos\\_plenarios\\_del\\_pleno\\_jurisdiccional\\_nacional\\_civil\\_y\\_procesal\\_civil](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij/s_corte_suprema_utilitarios/as_home/as_cij/as_plenos_jurisdiccionales/as_plenos_jurisdiccionales_2022/as_plenos_jurisdiccionales_nacionales/cij_d_acuerdos_plenarios_del_pleno_jurisdiccional_nacional_civil_y_procesal_civil)

Pleno Jurisdiccional Regional Civil 28 y 29 de marzo de 2008. [https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/3fc9ea8043eb7833946dd74684c6236a/PlenoRegCivil2008%28Arequipa%29\\_220310.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3fc9ea8043eb7833946dd74684c6236a](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/3fc9ea8043eb7833946dd74684c6236a/PlenoRegCivil2008%28Arequipa%29_220310.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3fc9ea8043eb7833946dd74684c6236a)

Pleno Jurisdiccional Regional Civil y Contencioso Administrativo 18 y 19 de abril de 2008.

[https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/13ae698043eb78339452d74684c6236a/CONCLUSIONES\\_PLENO\\_JURIS\\_CIVIL\\_CONTEN\\_TRUJILLO\\_240408.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=13ae698043eb78339452d74684c6236a](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/13ae698043eb78339452d74684c6236a/CONCLUSIONES_PLENO_JURIS_CIVIL_CONTEN_TRUJILLO_240408.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=13ae698043eb78339452d74684c6236a)

Real Academia Española. <https://www.rae.es/>

Rojas, M. (2020). *La Prescripción Adquisitiva de Dominio por posesión de buena fe y el Derecho a la Propiedad Lima, 2016* (Tesis de pregrado). Universidad Alas Peruanas. Lima, Perú. <https://hdl.handle.net/20.500.12990/4566>

## ANEXOS

### ANEXO I Matriz de consistencia

MATRIZ DE CONSISTENCIA					
TÍTULO	PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPOTESIS GENERAL	VARIABLE	METODOLOGÍA
Regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el derecho de propiedad del usucapiente. Huaura 2022.	¿Qué relación existe entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el derecho de propiedad del usucapiente, Huaura-2022?	Determinar la relación que existe entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el derecho de propiedad del usucapiente, Huaura - 2022.	Existe una relación directa entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el derecho de propiedad del usucapiente, Huaura-2022.	<b>VARIABLE 1</b> REGULACIÓN VIGENTE DE LOS PROCESOS DE TERCERÍA DE PROPIEDAD CONTRA GARANTÍAS REALES  <b>VARIABLE 2</b> EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL USUCAPIENTE	<b>TIPO DE INVESTIGACIÓN</b>  <b>3.1 Diseño Metodológico</b> Correlacional  <b>3.1.1 Enfoque Mixto</b> (cualitativo y cuantitativo)  <b>3.2 Población y muestra:</b> <i>6 jueces civiles</i> <i>2 casaciones</i> <i>4expedientes</i>  <b>3.3 Técnicas e instrumentos:</b> Cuestionario. Ficha de análisis documental.
	<b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b>	<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>	<b>HIPOTESIS ESPECÍFICAS</b>		
	¿Qué asociación existe entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el tiempo prolongado que conlleva la obtención de la sentencia de usucapión para su inscripción en Sunarp, Huaura-2022?	Determinar qué asociación existe entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el tiempo prolongado que conlleva la obtención de la sentencia de usucapión para su inscripción en Sunarp, Huaura-2022.	Existe una relación directa entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el tiempo prolongado que conlleva la obtención de la sentencia de usucapión para su inscripción en Sunarp, Huaura-2022.		
	¿Cuál es la relación que existe entre el derecho de propiedad del usucapiente y la necesidad de complementar con otros criterios resolutivos el criterio de la inscripción anterior contenida en la regulación de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales, Huaura-2022?	Establecer la relación que existe entre el derecho de propiedad del usucapiente y la necesidad de complementar con otros criterios resolutivos el criterio de la inscripción anterior contenida en la regulación de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales, Huaura-2022.	Existe una relación directa entre el derecho de propiedad del usucapiente y la necesidad de complementar con otros criterios resolutivos el criterio de la inscripción anterior contenida en la regulación de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales, Huaura-2022.		
	¿Qué relación existe entre el derecho de propiedad del usucapiente y la necesidad que tiene el demandante de probar su derecho de propiedad y probar que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe, en los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales, Huaura-2022?	Constituir la relación que existe entre el derecho de propiedad del usucapiente y la necesidad que tiene el demandante de probar su derecho de propiedad y probar que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe, en los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales, Huaura-2022.	Existe una relación directa entre el derecho de propiedad del usucapiente y la necesidad que tiene el demandante de probar su derecho de propiedad y probar que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe, en los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales, Huaura-2022.		

## ANEXO II Juicio de expertos

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE: Regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (VARIABLE 1)

Nº	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
	<b>DIMENSIÓN 1: Posibilidades de que el derecho de propiedad se encuentre inscrito antes de la garantía real.</b>	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	NO	
1	Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que son pocas las posibilidades en las que el derecho de propiedad se encuentre inscrito antes de la garantía real?	X		X		X		
	<b>DIMENSIÓN 2: El criterio resolutorio de la inscripción anterior.</b>	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	NO	
2	Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que el criterio resolutorio de la inscripción anterior, necesita ser complementada con otros criterios?	X		X		X		
	<b>DIMENSIÓN 3: Mecanismo procesal de protección del derecho de propiedad.</b>	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	NO	
3	Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que es un mecanismo procesal de protección del derecho de propiedad inclusive en adquisiciones originarias?	X		X		X		
	<b>DIMENSIÓN 4: Para la resolución del conflicto el demandante debe probar su derecho de propiedad y que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe.</b>	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	NO	
4	Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Para la resolución del conflicto, considera que el demandante debe probar su derecho de propiedad y que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe?	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): \_\_\_\_\_

Opinión de aplicabilidad:      Aplicable [ x ]    Aplicable después de corregir [ ]    No aplicable [ ]

Apellidos y nombres del juez validador: Mtra. Liubisa Yong Becaj

DNI: 15761281

- 1- **Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
- 2- **Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
- 3- **Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem.

*Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.*

Huacho, 28 de setiembre de 2022.

  
Firma del Experto Informante.

4

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE: El derecho de propiedad del usucapiente (VARIABLE 2)

Nº	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
	<b>DIMENSIÓN 1: Conformada por una posesión continua, pacífica, pública y como propietario por diez años.</b>	SÍ	No	SÍ	No	SÍ	No	
1	Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que la propiedad de un usucapiente es conformada únicamente con la posesión continua, pacífica, pública, como propietario y por diez años?	X		X		X		
	<b>DIMENSIÓN 2: Juicio para la "declaración" de propiedad.</b>	SÍ	No	SÍ	No	SÍ	No	
2	Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que el juicio permite obtener la "declaración" de un derecho de propiedad preconstituido?	X		X		X		
	<b>DIMENSIÓN 3: Esperar la obtención de la sentencia para su inscripción en Sunarp.</b>	SÍ	No	SÍ	No	SÍ	No	
3	Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que conlleva un tiempo prolongado obtener la sentencia, para la inscripción de la propiedad en Sunarp?	X		X		X		
	<b>DIMENSIÓN 4: Proviene de una adquisición de tipo originaria.</b>	SÍ	No	SÍ	No	SÍ	No	
4	Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que este tipo de adquisición originaria es más fuerte que la adquisición derivada?	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): \_\_\_\_\_

Opinión de aplicabilidad:      Aplicable [ x ]    Aplicable después de corregir [ ]    No aplicable [ ]

Apellidos y nombres del juez validador: Mtra. LIUBISA JAZMINKA YONG BECAJ DNI: 15761281

Huacho, 28 de setiembre de 2022.

- 1- **Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
- 2- **Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
- 3- **Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

*Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.*

  
Firma del Experto Informante.

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE: Regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (VARIABLE 1)**

N°	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	NO	
	<b>DIMENSIÓN 1: Posibilidades de que el derecho de propiedad se encuentre inscrito antes de la garantía real.</b>							
1	Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que son pocas las posibilidades en las que el derecho de propiedad se encuentre inscrito antes de la garantía real?	X		X		X		
	<b>DIMENSIÓN 2: El criterio resolutorio de la inscripción anterior.</b>							
2	Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que el criterio resolutorio de la inscripción anterior, necesita ser complementada con otros criterios?	X		X		X		
	<b>DIMENSIÓN 3: Mecanismo procesal de protección del derecho de propiedad.</b>							
3	Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que es un mecanismo procesal de protección del derecho de propiedad inclusive en adquisiciones originarias?	X		X		X		
	<b>DIMENSIÓN 4: Para la resolución del conflicto el demandante debe probar su derecho de propiedad y que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe.</b>							
4	Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Para la resolución del conflicto, considera que el demandante debe probar su derecho de propiedad y que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe?	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): \_\_\_\_\_

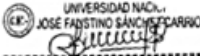
Opinión de aplicabilidad: Aplicable [ x ] Aplicable después de corregir [ ] No aplicable [ ]

Apellidos y nombres del juez validador: Dra. Elsa Silva Castro. DNI: 09907053

- Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
- Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
- Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem.

*Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.*

Huacho, 29 de setiembre de 2022.

  
 UNIVERSIDAD NACIONAL  
 JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN  
 Dra. ELBA SILVIA CASTRO  
 DOCENTE DNI 615

Firma del Experto Informante.

4

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE: El derecho de propiedad del usucapiente (VARIABLE 2)**

N°	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		Sí	No	Sí	No	Sí	No	
	<b>DIMENSIÓN 1: Conformada por una posesión continua, pacífica, pública y como propietario por diez años.</b>							
1	Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que la propiedad de un usucapiente es conformada únicamente con la posesión continua, pacífica, pública, como propietario y por diez años?	X		X		X		
	<b>DIMENSIÓN 2: Juicio para la "declaración" de propiedad.</b>							
2	Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que el juicio permite obtener la "declaración" de un derecho de propiedad preconstituido?	X		X		X		
	<b>DIMENSIÓN 3: Esperar la obtención de la sentencia para su inscripción en Sunarp.</b>							
3	Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que conlleva un tiempo prolongado obtener la sentencia, para la inscripción de la propiedad en Sunarp?	X		X		X		
	<b>DIMENSIÓN 4: Proviene de una adquisición de tipo originaria.</b>							
4	Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que este tipo de adquisición originaria es más fuerte que la adquisición derivada?	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): \_\_\_\_\_

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [ x ] Aplicable después de corregir [ ] No aplicable [ ]

Apellidos y nombres del juez validador: Dra. Elsa Silva Castro. DNI: 09907053

Huacho, 29 de setiembre de 2022.

- Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
- Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
- Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

*Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.*

  
 UNIVERSIDAD NACIONAL  
 JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN  
 Dra. ELBA SILVIA CASTRO  
 DOCENTE DNI 615

Firma del Experto Informante.

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE: Regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (VARIABLE 1)**

N°	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	NO	
	<b>DIMENSION 1: Posibilidades de que el derecho de propiedad se encuentre inscrito antes de la garantía real.</b>							
1	Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que son pocas las posibilidades en las que el derecho de propiedad se encuentre inscrito antes de la garantía real?	X		X		X		
	<b>DIMENSION 2: El criterio resolutorio de la inscripción anterior.</b>							
2	Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que el criterio resolutorio de la inscripción anterior, necesita ser complementada con otros criterios?	X		X		X		
	<b>DIMENSION 3: Mecanismo procesal de protección del derecho de propiedad.</b>							
3	Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que es un mecanismo procesal de protección del derecho de propiedad inclusive en adquisiciones originarias?	X		X		X		
	<b>DIMENSION 4: Para la resolución del conflicto el demandante debe probar su derecho de propiedad y que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe.</b>							
4	Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Para la resolución del conflicto, considera que el demandante debe probar su derecho de propiedad y que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe?	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): \_\_\_\_\_

Opinión de aplicabilidad:      Aplicable [ x ]    Aplicable después de corregir [ ]    No aplicable [ ]

Apellidos y nombres del juez validador: Jaime Rodríguez Carranza. DNI: 18071883

- 1- **Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
- 2- **Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
- 3- **Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem.

*Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.*

Huacho, 31 de setiembre de 2022.

  
 Firma del experto informante.  
 Mg. Jaime Andrés Rodríguez Carranza  
 DOCENTE

4

**(VARIABLE 2)**

N°	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	NO	
	<b>DIMENSIÓN 1: Conformada por una posesión continua, pacífica, pública y como propietario por diez años.</b>							
1	Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que la propiedad de un usucapiente es conformada únicamente con la posesión continua, pacífica, pública, como propietario y por diez años?	X		X		X		
	<b>DIMENSIÓN 2: Juicio para la "declaración" de propiedad.</b>							
2	Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que el juicio permite obtener la "declaración" de un derecho de propiedad preconstituido?	X		X		X		
	<b>DIMENSIÓN 3: Esperar la obtención de la sentencia para su inscripción en Sunarp.</b>							
3	Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que conlleva un tiempo prolongado obtener la sentencia, para la inscripción de la propiedad en Sunarp?	X		X		X		
	<b>DIMENSIÓN 4: Proviene de una adquisición de tipo originaria.</b>							
4	Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que este tipo de adquisición originaria es más fuerte que la adquisición derivada?	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): \_\_\_\_\_

Opinión de aplicabilidad:      Aplicable [ x ]    Aplicable después de corregir [ ]    No aplicable [ ]

Apellidos y nombres del juez validador: Jaime Rodríguez Carranza. DNI: 18071883

Huacho, 31 de setiembre de 2022.

- 1- **Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
- 2- **Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
- 3- **Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

*Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.*

  
 Firma del experto informante.  
 Mg. Jaime Andrés Rodríguez Carranza  
 DOCENTE

5

## ANEXO III Cuestionario

### UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN



#### Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Tesis para optar el título profesional de abogada



**TÍTULO:** REGULACIÓN VIGENTE DE LOS PROCESOS DE TERCERÍA DE PROPIEDAD CONTRA GARANTÍAS REALES Y EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL USUCAPIENTE. HUAURA 2022.

Estimado (a) magistrado (a), el presente cuestionario se encuentra conformado por un total de 8 preguntas objetivas relacionadas al tema de tesis. Espero su gentil colaboración, solicitándole muy amablemente que sus respuestas sean honestas y ecuanímes; para así cumplir nuestro objetivo de investigación. **Instrucciones:** Marcar con un aspa su respuesta, según la escala valorativa (si o no):

#### PREGUNTAS

1) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que son pocas las posibilidades en las que el derecho de propiedad se encuentre inscrito antes de la garantía real?

SI

NO

2) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que el criterio resolutorio de la inscripción anterior, necesita ser complementada con otros criterios?

SI

NO

3) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que es un mecanismo procesal de protección del derecho de propiedad inclusive en adquisiciones originarias?

SI

NO

4) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Para la resolución del conflicto, considera que el demandante debe probar su derecho de propiedad y que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe?

SI NO

- 5) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que la propiedad de un usucapiente es conformada únicamente con la posesión continua, pacífica, pública, como propietario y por diez años?

 SI NO

- 6) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que el juicio permite obtener la “declaración” de un derecho de propiedad pre constituido?

 SI NO

- 7) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que conlleva un tiempo prolongado obtener la sentencia, para la inscripción de la propiedad en Sunarp?

 SI NO

- 8) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que este tipo de adquisición originaria es más fuerte que la adquisición derivada?

 SI NO

*¡Gracias por su gentil apoyo!*



## ANEXO IV Encuesta a magistrados



UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Tesis para optar el título profesional de abogada



**TÍTULO:** REGULACIÓN VIGENTE DE LOS PROCESOS DE TERCERÍA DE PROPIEDAD CONTRA GARANTÍAS REALES Y EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL USUCAPIENTE. HUAURA 2022.

Estimado (a) magistrado (a), el presente cuestionario se encuentra conformado por un total de 8 preguntas objetivas relacionadas al tema de tesis. Espero su gentil colaboración, solicitándole muy amablemente que sus respuestas sean honestas y ecuánimes; para así cumplir nuestro objetivo de investigación. **Instrucciones:** Marcar con un aspa su respuesta, según la escala valorativa (sí o no):

### PREGUNTAS

- 1) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que son pocas las posibilidades en las que el derecho de propiedad se encuentre inscrito antes de la garantía real?

 SÍ NO

- 2) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que el criterio resolutivo de la inscripción anterior, necesita ser complementada con otros criterios?

 SÍ NO

- 3) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que es un mecanismo procesal de protección del derecho de propiedad inclusive en adquisiciones originarias?

 SÍ NO

- 4) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Para la resolución del conflicto, considera que el demandante debe probar su derecho de propiedad y que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe?

 SÍ NO

5) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que la propiedad de un usucapiente es conformada únicamente con la posesión continua, pacífica, pública, como propietario y por diez años?

SI

~~NO~~

6) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que el juicio permite obtener la “declaración” de un derecho de propiedad pre constituido?

~~SI~~

NO

7) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que conlleva un tiempo prolongado obtener la sentencia, para la inscripción de la propiedad en Sunarp?

SI

~~NO~~

8) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que este tipo de adquisición originaria es más fuerte que la adquisición derivada?

~~SI~~

NO

*¡Gracias por su gentil apoyo!*

UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN



Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Tesis para optar el título profesional de abogada



**TÍTULO:** REGULACIÓN VIGENTE DE LOS PROCESOS DE TERCERÍA DE PROPIEDAD CONTRA GARANTÍAS REALES Y EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL USUCAPIENTE. HUAURA 2022.

Estimado (a) magistrado (a), el presente cuestionario se encuentra conformado por un total de 8 preguntas objetivas relacionadas al tema de tesis. Espero su gentil colaboración, solicitándole muy amablemente que sus respuestas sean honestas y equánimes; para así cumplir nuestro objetivo de investigación. **Instrucciones:** Marcar con un aspa su respuesta, según la escala valorativa (sí o no):

**PREGUNTAS**

- 1) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que son pocas las posibilidades en las que el derecho de propiedad se encuentre inscrito antes de la garantía real?

 SI NO

- 2) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que el criterio resolutivo de la inscripción anterior, necesita ser complementada con otros criterios?

 SI NO

- 3) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que es un mecanismo procesal de protección del derecho de propiedad inclusive en adquisiciones originarias?

 SI NO

- 4) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Para la resolución del conflicto, considera que el demandante debe probar su derecho de propiedad y que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe?

 SI NO

5) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que la propiedad de un usucapiente es conformada únicamente con la posesión continua, pacífica, pública, como propietario y por diez años?

SI

NO

6) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que el juicio permite obtener la “declaración” de un derecho de propiedad pre constituido?

SI

NO

7) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que conlleva un tiempo prolongado obtener la sentencia, para la inscripción de la propiedad en Sunarp?

SI

NO

8) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que este tipo de adquisición originaria es más fuerte que la adquisición derivada?

SI

NO

*¡Gracias por su gentil apoyo!*

UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN



Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Tesis para optar el título profesional de abogada



**TÍTULO:** REGULACIÓN VIGENTE DE LOS PROCESOS DE TERCERÍA DE PROPIEDAD CONTRA GARANTÍAS REALES Y EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL USUCAPIENTE. HUAURA 2022.

Estimado (a) magistrado (a), el presente cuestionario se encuentra conformado por un total de 8 preguntas objetivas relacionadas al tema de tesis. Espero su gentil colaboración, solicitándole muy amablemente que sus respuestas sean honestas y equánimes; para así cumplir nuestro objetivo de investigación. **Instrucciones:** Marcar con un aspa su respuesta, según la escala valorativa (sí o no):

PREGUNTAS

- 1) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que son pocas las posibilidades en las que el derecho de propiedad se encuentre inscrito antes de la garantía real?

SI

NO

- 2) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que el criterio resolutivo de la inscripción anterior, necesita ser complementada con otros criterios?

SI

NO

- 3) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que es un mecanismo procesal de protección del derecho de propiedad inclusive en adquisiciones originarias?

SI

NO

- 4) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Para la resolución del conflicto, considera que el demandante debe probar su derecho de propiedad y que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe?

SI

NO

5) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que la propiedad de un usucapiente es conformada únicamente con la posesión continua, pacífica, pública, como propietario y por diez años?

SI

~~NO~~

6) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que el juicio permite obtener la “declaración” de un derecho de propiedad pre constituido?

SI

~~NO~~

7) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que conlleva un tiempo prolongado obtener la sentencia, para la inscripción de la propiedad en Sunarp?

~~SI~~

NO

8) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que este tipo de adquisición originaria es más fuerte que la adquisición derivada?

~~SI~~

NO

*¡Gracias por su gentil apoyo!*



## UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Tesis para optar el título profesional de abogada



**TÍTULO:** REGULACIÓN VIGENTE DE LOS PROCESOS DE TERCERÍA DE PROPIEDAD CONTRA GARANTÍAS REALES Y EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL USUCAPIENTE. HUAURA 2022.

Estimado (a) magistrado (a), el presente cuestionario se encuentra conformado por un total de 8 preguntas objetivas relacionadas al tema de tesis. Espero su gentil colaboración, solicitándole muy amablemente que sus respuestas sean honestas y equánimes; para así cumplir nuestro objetivo de investigación. **Instrucciones:** Marcar con un aspa su respuesta, según la escala valorativa (sí o no):

### PREGUNTAS

- 1) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que son pocas las posibilidades en las que el derecho de propiedad se encuentre inscrito antes de la garantía real?

SI

NO

- 2) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que el criterio resolutivo de la inscripción anterior, necesita ser complementada con otros criterios?

SI

NO

- 3) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que es un mecanismo procesal de protección del derecho de propiedad inclusive en adquisiciones originarias?

SI

NO

- 4) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Para la resolución del conflicto, considera que el demandante debe probar su derecho de propiedad y que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe?

SI

NO

5) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que la propiedad de un usucapiente es conformada únicamente con la posesión continua, pacífica, pública, como propietario y por diez años?

SI

~~NO~~

6) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que el juicio permite obtener la “declaración” de un derecho de propiedad pre constituido?

~~SI~~

NO

7) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que conlleva un tiempo prolongado obtener la sentencia, para la inscripción de la propiedad en Sunarp?

SI

~~NO~~

8) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que este tipo de adquisición originaria es más fuerte que la adquisición derivada?

SI

~~NO~~

*¡Gracias por su gentil apoyo!*



UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN



Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Tesis para optar el título profesional de abogada



**TÍTULO:** REGULACIÓN VIGENTE DE LOS PROCESOS DE TERCERÍA DE PROPIEDAD CONTRA GARANTÍAS REALES Y EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL USUCAPIENTE. HUAURA 2022.

Estimado (a) magistrado (a), el presente cuestionario se encuentra conformado por un total de 8 preguntas objetivas relacionadas al tema de tesis. Espero su gentil colaboración, solicitándole muy amablemente que sus respuestas sean honestas y ecuánimes; para así cumplir nuestro objetivo de investigación. **Instrucciones:** Marcar con un aspa su respuesta, según la escala valorativa (sí o no):

PREGUNTAS

- 1) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que son pocas las posibilidades en las que el derecho de propiedad se encuentre inscrito antes de la garantía real?

SI

~~NO~~

- 2) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que el criterio resolutivo de la inscripción anterior, necesita ser complementada con otros criterios?

~~SI~~

NO

- 3) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que es un mecanismo procesal de protección del derecho de propiedad inclusive en adquisiciones originarias?

~~SI~~

NO

- 4) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Para la resolución del conflicto, considera que el demandante debe probar su derecho de propiedad y que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe?

~~SI~~

NO

5) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que la propiedad de un usucapiente es conformada únicamente con la posesión continua, pacífica, pública, como propietario y por diez años?

SI

NO

6) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que el juicio permite obtener la “declaración” de un derecho de propiedad pre constituido?

SI

NO

7) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que conlleva un tiempo prolongado obtener la sentencia, para la inscripción de la propiedad en Sunarp?

SI

NO

8) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que este tipo de adquisición originaria es más fuerte que la adquisición derivada?

SI

NO

*¡Gracias por su gentil apoyo!*

UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN



Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Tesis para optar el título profesional de abogada



**TÍTULO:** REGULACIÓN VIGENTE DE LOS PROCESOS DE TERCERÍA DE PROPIEDAD CONTRA GARANTÍAS REALES Y EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL USUCAPIENTE. HUAURA 2022.

Estimado (a) magistrado (a), el presente cuestionario se encuentra conformado por un total de 8 preguntas objetivas relacionadas al tema de tesis. Espero su gentil colaboración, solicitándole muy amablemente que sus respuestas sean honestas y equánimes; para así cumplir nuestro objetivo de investigación. **Instrucciones:** Marcar con un aspa su respuesta, según la escala valorativa (sí o no):

**PREGUNTAS**

- 1) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que son pocas las posibilidades en las que el derecho de propiedad se encuentre inscrito antes de la garantía real?

SI

NO

- 2) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que el criterio resolutivo de la inscripción anterior, necesita ser complementada con otros criterios?

SI

NO

- 3) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Considera que es un mecanismo procesal de protección del derecho de propiedad inclusive en adquisiciones originarias?

SI

NO

- 4) Sobre los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales (último párrafo del artículo 533° del Código Procesal Civil): ¿Para la resolución del conflicto, considera que el demandante debe probar su derecho de propiedad y que el derecho del ejecutante fue constituido de mala fe?

SI

NO

5) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que la propiedad de un usucapiente es conformada únicamente con la posesión continua, pacífica, pública, como propietario y por diez años?

SI

~~NO~~

6) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que el juicio permite obtener la “declaración” de un derecho de propiedad pre constituido?

~~SI~~

NO

7) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que conlleva un tiempo prolongado obtener la sentencia, para la inscripción de la propiedad en Sunarp?

~~SI~~

NO

8) Sobre la prescripción adquisitiva de dominio: ¿Considera que este tipo de adquisición originaria es más fuerte que la adquisición derivada?

~~SI~~

NO

*¡Gracias por su gentil apoyo!*