



Universidad Nacional
SAN LUIS GONZAGA



Reconocimiento-NoComercial 4.0 Internacional

Esta licencia permite a otras distribuir, combinar, retocar, y crear a partir de su obra de forma no comercial y, a pesar que son nuevas obras deben siempre rendir crédito y ser no comerciales, no están obligadas a licenciar sus obras derivadas bajo los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0>



UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA



"AÑO DE LA RECUPERACION Y CONSOLIDACION DE LA ECONOMICA PERUANA"

....

EVALUACION DE ORIGINALIDAD

CONSTANCIA

El que suscribe, deja constancia que se ha realizado el análisis con el software de verificación de similitud a la **TESIS**, cuyo título es:

PROTECCIÓN JURÍDICA Y PUBLICIDAD REGISTRAL EN BENEFICIO DEL TERCERO DE BUENA FE RESPECTO A LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA EN SEDE NASCA, 2023

Presentado por:

VALVERDE ALARCON ROMINA ELIZABETH

Que, conforme al informe automatizado de originalidad emitido por el Operador del Programa Informático Evaluador de Originalidad de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la UNICA, se concluye que;

El resultado obtenido es del 1% por el cual se le otorga el calificativo APROBADO, según Reglamento de Evaluación de la Originalidad

Para dar fe, se adjunta al presente el reporte de similitud de las bases de datos de Ithenticate.

Ica, 20 de Enero del 2026

UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA
DIRECCIÓN DE UNIDAD DE INVESTIGACIÓN




Dra. ROSALINDA TRUJILLO MOREYRA
DIRECTORA

UNIVERSIDAD NACIONAL “SAN LUIS DE GONZAGA”
VICERRECTORADO DE INVESTIGACION
Facultad de Derecho y Ciencia Política



TESIS

“Protección Jurídica y Publicidad Registral en Beneficio del Tercero de Buena Fe respecto a la Adquisición de un Bien Inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca, 2023”

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

Sociedad, Desarrollo Sostenible, Políticas Públicas y Ambientales Para optar el título profesional de abogado

Presentado por:

Bach. VALVERDE ALARCON ROMINA ELIZABETH

AUTORA

Asesor: Mag. PERPETUA EMELINA RODRIGUEZ VEGA

ICA-PERÚ

2025

DEDICATORIA

A mi padre celestial por su generosidad en brindarme vida y salud; y a mi querida familia por haber estado a mi lado en cada paso de mi carrera, mi éxito académico es reflejo del esfuerzo que invirtieron para brindarme una educación sólida. Mi amor incondicional y gratitud eterna a ustedes.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a Dios por brindarme vida y salud. A mis padres Marco Antonio y Bertha Elizabeth, quienes desde muy pequeña me inculcaron valores, que con su amor y rectitud me demostraron la importancia del estudio. A mis hermanas, cómplices de mis aventuras y colegas de la profesión que tanto nos apasionada y finalmente a cada persona que a lo largo de mi vida universitaria me apoyo y compartió conmigo momento de estrés y enseñanzas académicas.

ÍNDICE	
DEDICATORIA	i
AGRADECIMIENTO	ii
ÍNDICE	iii
INDICE DE FIGURAS.....	iv
RESUMEN.....	v
ABSTRACT	vi
I. INTRODUCCIÓN.....	7
1.1 Descripción de la situación problemática	14
1.2 Formulación del problema	17
1.3 Justificación e importancia de la investigación	17
1.4 Objetivos.....	18
1.5 Supuestos categóricos y categorías	19
II. ESTRATEGIA METODOLÓGICA.....	19
2.1 Tipo y diseño de la investigación.....	19
2.2 Categorías, subcategoría y matriz de categorización.....	22
2.3 Universo y Participantes	24
2.4 Técnicas e instrumento de recolección de la información.....	25
2.5. Análisis e interpretación de los resultados	26
2.6 Rigor científico.....	27
2.7 Aspectos Éticos.....	28
2.8 Financiamiento y Presupuesto del proyecto.....	29
2.9 Cronograma de actividades.....	32
III. RESULTADOS.....	33
IV. DISCUSIÓN.....	40
V. CONCLUSIONES.....	45
VI. RECOMENDACIONES	46
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	47
ANEXOS	52

RESUMEN

Esta investigación se desarrolla sobre el objetivo de determinar las consecuencias de la Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca, 2023. En la metodología se hace uso de análisis documental, enfoque cualitativo, en diseño de investigación la teoría fundamentada, se hizo uso de grupo de herramientas, parámetros, mecanismos e instrumentos que se utilizan para la obtención de datos y del conocimiento, se hizo uso de la técnica de entrevista y sus instrumentos de guía de entrevista. Alcanzando a los resultados de, algunos especialistas concuerdan en cuanto el objetivo general, la publicidad registral se reconoce como una herramienta valiosa para la protección del tercero de buena fe. La identificación de vacíos legales y las falencias en la información sugieren que es imprescindible implementar prácticas complementarias y fortalecer la regulación existente. Solo así se podrá garantizar una mayor seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, en relación al objetivo específico 1, las entrevistas indican un consenso sobre la necesidad de establecer medidas cautelares en el ámbito de la prescripción adquisitiva de dominio, pero también subrayan la importancia de implementar estas medidas de forma equilibrada, respetando los derechos de todas las partes y finalmente en relación objetivo específico 2, las entrevistas reflejan una diversidad de opiniones sobre el impacto de la anotación de demanda en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio. Si bien hay un consenso sobre la importancia de mantener informadas a las partes y la necesidad de un debido proceso, también se destacan las limitaciones de las medidas cautelares por sí solas

Palabras clave:

Tercero de buena fe, Protección jurídica, Publicidad registral, Derecho de propiedad y Corte Superior

ABSTRACT

This research is developed with the objective of determining the consequences of Legal Protection and Registry Publicity for the benefit of the third party in good faith regarding the acquisition of real estate in the Superior Court of Justice of Nasca, 2023. The methodology uses documentary analysis, a qualitative approach, grounded theory in research design, a group of tools, parameters, mechanisms and instruments used to obtain data and knowledge, and the interview technique and its interview guide instruments. Reaching the results of, some specialists agree regarding the general objective, registry publicity is recognized as a valuable tool for the protection of the third party in good faith. The identification of legal loopholes and information deficiencies suggest that it is essential to implement complementary practices and strengthen existing regulation. Only in this way can greater legal security be guaranteed in real estate transactions. In relation to specific objective 1, the interviews indicate a consensus on the need to establish precautionary measures in the area of acquisitive prescription of ownership, but they also underline the importance of implementing these measures in a balanced way, respecting the rights of all parties. Finally, in relation to specific objective 2, the interviews reflect a diversity of opinions on the impact of the annotation of demand in the processes of acquisitive prescription of ownership. Although there is a consensus on the importance of keeping the parties informed and the need for due process, the limitations of precautionary measures alone are also highlighted.

Keywords:

Third party in good faith, Legal protection, Registry publicity, Property law and Superior Court

I. INTRODUCCIÓN

La investigación se ha planteado el problema en el principio del registro estatal de buena fe es que el comprador, que puede tener diferentes formas jurídicas, en el caso de adquisiciones de bienes inmuebles es pagado y de buena fe por el propietario registrado del inmueble, cuando la inscripción de la transferencia antes del registro público debido a la publicidad del registro, recibirá protección legal por estar ante la figura de un tercero interviniente en actos registrales, ello dado que ante cualquier deficiencia, por ejemplo el error que no se adjunte en la partida registral, los título archivados y otra documentación en los registros públicos (Cieza Ramos, 2015).

Bajo la misma línea de razonamiento, se tiene que la doctrina jurisdiccional establece que la titularidad del bien y el registro de adquisición son los mecanismos para poner de conocimientos los derechos reales, sin embargo; en el sentido de que tanto la propiedad como el registro informan derechos, la integridad del registro es el beneficiario de la enajenación. Tenemos que ir de la mano. Por esta razón, los compradores deben ser diligentes en la verificación del título al comprar bienes raíces. Si hay una entrada inexacta en el registro, se puede confirmar comprobando el estado de propiedad de los bienes inmuebles. En este sentido, nuestra ley reconoce la buena fe registral del adquirente y prevé una serie de sanciones para dirimir el caso (Gallo Melgarejo, 2018).

En la legislación peruana, una tercera persona interviniente registrante, se trata de aquel agente particular que adquiere derechos con dinero y de buena fe. Por tanto, los derechos se registran con anterioridad a la escritura pública y se consideran registros de terceros para la posterior celebración de la adquisición de derechos. Deberá ejercer su derecho a defender de buena fe los derechos de hecho, el principio del derecho de registro y el principio de registro público y estará exento de precauciones posteriores a la compra (Ferrer Mantilla, 2015).

Por tanto, cuando hablamos de la primera adquisición, nos encontramos con que la adquisición por regla de dominio o usufructo se adquiere por sí misma y no mediante la transmisión de un bien inmueble. Una vez que el propietario original completa el historial del dominio, comienzan nuevos derechos para el beneficiario final. Esto es lo mismo que constituye un derecho muy especial y separado (Cuadros, 2019). Según la ley francesa, el principio de inoponibilidad de los derechos no registrados se aplica mediante el registro declarativo en Francia, donde los derechos registrados tienen prioridad sobre los derechos no registrados, Los Registros Públicos de Buena Fe Pública protege al propietario registrado públicamente de la revocación o cancelación de la compra de la propiedad solo si la propiedad se adquirió a título gratuito de buena fe registral, ello ante

cualquier anulación de registro los bienes. Se tiene como condicional que debe acreditarse y cuando no se acredite que aquel particular adquirente la desproporcionalidad en el registro, es decir; que el adquirente no tenía conocimiento las causales de nulidad de los actos del registro, así como revocatoria o disolución, a menos que se pruebe que el particular tenía conocimiento la desproporcionalidad en la inscripción; Lo mismo no debe consignarse en los títulos entregados (Código Civil [CC], art. 2014).

Pero, para saber que el titular o vendedor es dueño del inmueble en una venta por intermediación, y sigue siendo el titular, es así que debe darle la proyección de una vida útil que se fija en unos 30 años. Como tal, el derecho de uso tiene prioridad y no puede ser impugnado por el Registrante (Angulo Castro, 2016). En tanto se tiene que la Jurisprudencia Española, suele ponderar y tomar como prioritario el usucapiente de 30 años, dado que el propietario del bien debe reconocer al usucapiente que está ocupando el bien, más aún que es complicado que quien compra tenga el descuido de no averiguar sobre quien habita o quien es el propietario del bien al momento de realizar el acto jurídico de compra (Camacho Llovera, 2017).

En el presente acápite se analiza los antecedentes precedentes de manera internacional y nacional, los mismos que coadyuvan para la determinación de los resultados, se evaluara si existe similitudes o diferencias con la problemática del estudio, los mismos que se presentarán en los siguientes párrafos.

2.1.- Planteamiento del Problema

2.1.1.- Antecedentes de la Investigación

2.1.2.- Bases Teóricas

Jesús (2019) realizó una investigación a nivel internacional, con el objetivo principal de analizar la eficacia de los títulos en el sistema de registro de bienes inmuebles, identificar sus fortalezas y debilidades y, lo que es más importante, definir los riesgos legales asociados a la adquisición de bienes inmuebles. El análisis utilizó una proyección cualitativa con diseño pormenorizado, además se logró adquirir data a través del examen documental en base a documentación impresa y digitalizada. En suma, se tiene que el sistema registral de bienes inmuebles de Chile, basado en transacciones inmobiliarias, ha logrado una gran firmeza y coherencia, ya que la mayoría de las operaciones relacionadas con el registro inmobiliario han arrojado resultados satisfactorios.

Lozano y Córdova (2017) establecieron como finalidad principal el desarrollo sobre un estudio de la determinación de efectos jurídicos en base a la atribución de competencia del notario para la declaración de prescripción adquisitiva de la posesión del titular del bien. Se utilizó el estudio cualitativo con diseño pormenorizado. Asimismo, se logró obtener data por medio del análisis documental en base a información impresa y digitalizada. Las reglas de adquisición son inherentemente controvertidas y deben ser tratadas en los tribunales, y en algunos países los notarios están excluidos de su naturaleza como notarios y, por lo tanto, se considera que solo tienen jurisdicción no disputada. Por tanto, sólo el poder judicial puede regular los títulos de propiedad.

Angulo (2016) estableció como finalidad general la explicación sobre que predomina el derecho en relación del poseedor se ha determinado la propiedad por vencimiento de plazos, frente al adquirente que lo ha obtenido mediante título de propiedad. Se obtuvo un enfoque cualitativo con diseño no experimental. Además, se recabó data de acuerdo con el estudio explicativa. El estudio de la recolección de data fue por medio del fichaje. En consecuencia, se estableció que un propietario adquiere derechos únicamente cumpliendo con las condiciones impuestas por la ley, al igual que un tercero adquirente se inscribe de buena fe en un registro público. Por lo tanto, el artículo 2014 debe modificarse para crear seguridad jurídica.

En los estudios nacionales se tiene a Buitron y Cruz (2019) establecieron como finalidad el desarrollo de la relación entre el derecho de la inscripción registral con la adquisición de un bien inmueble por medio de la

compraventa, esto ejecutado en el distrito de Villa Salvador, año 2017-2018. Se desarrolló un enfoque cuantitativo de tipo esencial y de boceto correlacional. Se tiene que se obtuvo la data a través de la encuesta como medio de uso de registros impresos y digitalizados. En conclusión, el sistema de justicia peruano tiene el deber de garantizar la seguridad jurídica para no afectar derechos y evitar fraudes en los contratos y problemas de dilación en los temas judiciales, por lo que las modificaciones del Código Civil en materia de transferencias de inmuebles son necesarias para evitar estos tipos de irregularidades y desprotección al tercero de buena fe.

Llontop (2018) estableció como finalidad principal el análisis en relación con el vencimiento del plazo cuando de adquieren bienes inmuebles del posesionario por compraventa, que logra interrumpir la prescripción adquisitiva del bien posesionario. Es así que se determinó aquel método inductivo – deductivo, así como un diseño descriptivo. Se recolectó información por medio del fichaje y el análisis documental de distintas fuentes bibliográficas. En síntesis, la doctrina y la jurisprudencia indican que la suspensión del derecho de uso tiene por objeto evitar la prescripción legal, y que ya no se establece como dominio continuo, sino como adquisición del derecho a ser propietario. Por ello, se han propuesto cambios en la ley peruana, ello para obtener la seguridad en el registro.

En palabras de Berrocal (2017) refiere: “como finalidad general la relación de la prescripción adquisitiva y el derecho de propiedad en la normativa Civil del distrito judicial de Lima Norte, año 2016. Se generó un enfoque cuantitativo, con una muestra no probabilística, como forma descriptiva correlacional, con estructura no empírica de tipo transversal. Este resultado refiere además las reglas de adquisición están vinculadas a la propiedad y las funciones notariales. Por lo tanto, se sugirió habilitar a los jueces para que utilicen nuevos mecanismos y herramientas que puedan garantizar la seguridad de sus activos.

Matta y Reyes (2022) buscó conocer la correlación entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI Sede Ica en el año 2021. Se ha podido avanzar empleando un diseño no experimental correlacional legal y una metodología fundamental, correlacional y transversal. Se aplicaron dos cuestionarios a 15 participantes, entre registradores públicos y auxiliares registrales. Los resultados descriptivos indicaron que la publicidad registral eficiente y la seguridad jurídica eficiente estaban presentes en el 100,0% de los casos. Del mismo modo, se determinó que el 100,0% (15) de los participantes que creían en la existencia de publicidad registral eficiente también percibían la existencia de seguridad jurídica eficiente. Una prueba de Spearman

reveló un $Rho=0.998$ y un $Sig.=0.000 < \alpha=0.05$, lo que permitió identificar una relación directa, de alta calidad y significativa entre ambas variables. En 2021, se determinó que la publicidad registral está correlacionada directa, alta y sustancialmente con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI Sede Ica.

Cosavalente (2020) realizar un estudio con el objetivo de determinar la correlación entre el fraude inmobiliario y la publicidad registral en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona III sede Moyobamba, 2018. Tipo de investigación: diseño descriptivo correlacional, no experimental. La muestra estuvo conformada por 68 usuarios, mientras que la población estuvo conformada por 10389 usuarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de la zona N° III sede Moyobamba en el año 2018. El nivel de significación bilateral es mayor a 0,05 ($0,558 > 0,05$), lo que permite concluir que no existe relación entre las variables. Se empleó el inventario para recoger la información. Así pues, se acepta la hipótesis nula y se rechaza la hipótesis de investigación. Específicamente, no existe correlación significativa entre la publicidad registral y el fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018. En consecuencia, la mejora de la publicidad registral en sus dimensiones de publicidad formal, publicidad material, tracto sucesivo y tipo de inmueble no tendrá impacto alguno sobre el fraude inmobiliario relacionado a la falsificación de documentos, suplantación de identidad y buena fe registral.

Para el desarrollo del marco teórico se tiene que las teorías y cuestiones de conceptos de varios intérpretes y se presenta la normativa, condiciones regulatorias de adquisición, consecuencias jurídicas, seguridad jurídica, la integridad del registro público y actuación de oficio sobre sus respectivas preguntas de investigación. Esto corroborará los argumentos que desea presentar y estará disponible para futuras investigaciones.

Parvina (2017) ha explicado en detalle que la posesión o expropiación es un acto que requiere una forma de propiedad, ya que es más que una prueba de título que incluye un medio para asegurar el título cuando otros derechos reales, como la servidumbre, se obtienen dentro del plazo establecido por la ley.

Baique (2019) afirma que: “la antigüedad del tiempo de adquisición de un bien inmueble que se tiene bajo dominio es la estabilidad de una circunstancia permitida en la ley peruana. En ese sentido, se tiene que aquel agente que pueda adquirir la propiedad puede demandar el dominio del bien por la antigüedad e inscribir dicha propiedad a su nombre. Ello siempre que se haya realizado una posesión de paz, permanente y que sea de conocimiento público en el lapso de 10

años y 05 años cuando el poseionario presente título y buena fe” (Código Civil [CC], art. 950, Perú).

El autor Chávez Ríos (2017) sugiere: “que la prescripción de adquisición es necesaria para que la persona reconozca el inmueble bajo su nombre de dominio, por lo que el acceso a dicho proceso depende del agente, si este decide inscribirse antes del proceso de registro público, lo que crea una mayor credibilidad legal y jurídica para el beneficiario, si protege su derecho en dicha figura institucional contra diversos agentes que pretendan suplantar la referida posesión, en ese sentido, lo ideal es que de modo automático se pueda estructurar el registro del proceso por antigüedad asegurando el registro del dominio y que se pueda registrar a un tercero que obrando de buena fe pueda generar el derecho de poder asumir la titularidad del bien inmueble”

El autor Doval País (2018) argumenta: “que los resultados legales son los que establecerán el criterio legal de los hechos, aquellas que se denominan causalidades jurídicas, más aún si como resultado se obtiene las consecuencias legales, por ello es importante la existencia de un enlace entre el hecho jurídico y la consecuencia jurídica. En tal caso, dicha relación suma a la elaboración de los hechos jurídicos.

Se tiene así, que en el Perú la Ley es de adaptación a los resultados de las conexiones y circunstancias legales, ya que; que las inferencias retroactivas, salvo que esté reconocido en nuestra Carta Magna (Código Civil [CC], art. III del T.P., Perú).

En tanto, Barbarosch (2015) nos indica: “La seguridad jurídica es la oportunidad que tiene toda persona ante la problemática de la sociedad, en ese sentido, se tiene que se da la manera en que incrementan las problemáticas con la renovada sociedad, los magistrados, jurisconsultos y jueces en el derecho tienen la labor de elaborar e innovar normativa nueva ello con la finalidad de dar solución a las situaciones problemáticas y crear la seguridad jurídica”.

Se da seguridad jurídica a toda persona que actúa de buena fe ante los registros públicos, es así que se da la figura del adquirente de derechos mediante la adquisición de un bien inmueble de un justo título, dando importancia registral a un título reciente que demuestre que cumple los requisitos de antigüedad y años de posesión (Ley N° 26366 de 1994, inciso c artículo 3, Perú).

El tercero que ha adquirido un inmueble a título gratuito brindado en los Registros Públicos, tiene la potestad, mantiene dicho derecho siempre y cuando haya inscrito dicho acto jurídico y este se pueda sustentar debidamente, en tal sentido, es determinante la buena fe ante los registros públicos (Código Civil [CC], art. 2014, Perú).

Los terceros que actúen de buena fe no resultarán perjudicados por las inscripciones registrales y anotaciones preventivas de propiedad que hayan sido declaradas nulas en los registros, ya que se dará prioridad a la inscripción más antigua, salvaguardando así los derechos de la persona que adquiera la propiedad. (Artículo 5 de la Ley N.º 30313 de 2015, Perú)

Los autores Avendaño y risco (2015) argumentan: “que la tercera persona que interviene en el registro se origina cuando se ha otorgado el derecho de ser titulares por medio del justo título, aunado a ello que se de algún modo la colisión a un derecho diferente, siendo igual al cual ha sido derivado de una situación jurídica en la que el tercero adquiriente no el formado parte del litigio (...)”.

En palabras de Buendía Sánchez (2019) refiere: “que la fe registral es aquella considerada la presencia de una persona particular en el proceso, que se trata de aquella persona que no tiene conocimiento extra- registral y puede efectuar un recurso nulidad, caso contrario si se llega a determinar que actuó bajo conocimiento se estaría ante el tráfico jurídico”.

Es así que Leyva Jiménez (2019) refiere: “que las medidas cautelares de oficio apoyan a la efectivización del principio de la tutela judicial efectiva se pueda concretizar en la respuesta del resultado del problema en el proceso, así tenemos que actualmente se tiene una deficiencia de la realidad en las normas y leyes, en donde la palabra justicia no se valora como tal, en base a ello, es que se debe de proponer modificaciones en el Código Procesal Civil”.

Es así, que se tiene el fundamento 49 donde se hace referencia a la medida provisional de aseguramiento ante una decisión judicial definitiva es la medida cautelar, la cual está debidamente establecida en Nuestra Carta Magna (T.C., Sentencia N° 0023- 2005-PI/TC, Perú).

Desde la perspectiva de Rojas (2021) que concreta que “La publicidad registral resumen la base de la finalidad del registro de la propiedad. La misma permite proteger al tercero registral en aplicación del principio de fe pública registral. Sin un sistema organizado de publicidad las negociaciones inmobiliarias no tuvieran la certeza ni la garantía del registro, pues imperaría la clandestinidad al no poder conocerse al legítimo propietario, ni las cargas y gravámenes que pudieran recaer sobre el inmueble. Lo publicado por el registro impactará en la realidad produciendo importantes efectos jurídicos, denominándose este alcance de la publicidad, publicidad material. La publicidad es utilizada desde los tiempos antiguos como una forma de dar a conocer la situación jurídica de los derechos reales inmobiliarios. La intimidad de las personas como valor constitucional es un límite

de la publicidad registra”.

Desde su propia perspectiva de Ojeda (2018) que determina “la publicidad registral genera “cognoscibilidad general” que permite oponer erga omnes las situaciones jurídicas publicitadas (titularidad, cargas, gravámenes, tratándose de inmuebles; régimen de poderes, directivos, estatuto, en el caso de personas jurídicas, etc.); la doctrina ha sido pacífica al reconocer en la publicidad registral dos aspectos o niveles, “material” y “formal”; es decir, por un lado la presunción legal de conocimiento del contenido de los asientos registrales, y por el otro, la posibilidad real de acceso a aquello que la ley presume conocido a través de los procedimientos reglamentarios, por ante la oficina registral correspondiente”.

Además, Rodríguez (2023) que hace referencia: “al origen del principio de publicidad registral, es preciso remontarse al año 1539, cuando en España, con la intención de “tener control de los actos que se realizaron en torno a los contratos de censo e hipotecas, promulgó la Real Pragmática. Esta ley tenía como fin que las ciudades y villas que fueran cabeza de jurisdicción tuvieran la obligación de llevar un libro denominado ‘Registro de Censos y Tributos’”², desde entonces, la consecuencia de no registrar los documentos que se requerían era que estos no tendrían efectos ante terceros, es decir, “la no registración implicaba que dichos actos no serían oponibles al ulterior adquirente de la finca, ni tampoco podrían alegarse en juicio”.

De esta manera, Ortega (2023) postula que cualquier acción relacionada con la mejora del registro civil implica la buena fe en estos procedimientos. Por el contrario, el autor sostiene que la buena fe es un concepto civil más que un concepto de registro. Esto se debe a que la buena fe del artículo 2014 es un estado subjetivo, una creencia en la verosimilitud del individuo que transfiere el derecho al destinatario y, como resultado, puede presumirse y está sujeta a prueba en contrario. Sin embargo, la buena fe en el registro, que se deriva del propio registro, nunca podría demostrarse, ya que se presume que el registro es conocido debido a su asociación con el principio de publicidad registral. En consecuencia, la buena fe no estaría sujeta a prueba.

Ayala (2021) refiere sobre los Registros Públicos, donde la buena fe en el ámbito registral se mide a “la tecnología ha servido para su modernización, toda vez que el paso de los tomos a los asientos electrónicos ha significado un gran avance en el sistema registral peruano, facilitando la calificación registral y mejora en la prestación de los servicios de inscripción y publicidad registral”.

También al respecto ha determinado Rodríguez y Murga (2023) donde ha colocado al sistema registral dentro de un ámbito de protección necesario de

los registros públicos, así también “se defiende la existencia de un sistema regulador unitario (inmobiliario registral). Lo anterior lleva a los autores a reflexionar sobre la autonomía del Derecho inmobiliario registral, integrado por normas de distinta naturaleza, y a la opción de plantearnos la existencia de un Derecho de la publicidad inmobiliaria, centrado en la protección civil del tercero de buena fe que confía en la apariencia”.

En cuanto al tema de la buena fe dentro del sector públicos donde Jiménez (2021) podemos comprender la fe pública como un concepto que se disemina por todo el plexo normativo o jurídico de un sistema determinado. En efecto, esa exigencia de creer en lo positivamente valioso en los ámbitos público y privado es lo que tenemos por idea primigenia de fe pública. Sin embargo, en la multiplicidad de

disciplinas jurídicas se le concibe como estrechamente vinculada con determinadas ramas del Derecho”.

2.1.3.- Descripción de la Situación Problemática

El problema general planteado es ¿Cuál son las consecuencias de la Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca, 2023?; los problemas específicos son los siguientes: i) ¿Se debe de modificar el artículo 2014 del Código Civil como Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca, 2023? Y ii) ¿Se debe de preponderar el derecho de propiedad o derecho de posesión respecto a la protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca, 2023?

Este estudio se justifica debido a que de forma teórico. En ese sentido se tiene en palabras de Novoa y Villagómez (Fernández, 2020) argumentaron: “que la adquisición de dominio por antigüedad tiene como naturaleza la apropiación, ya que es la conceptualización de la forma de adquirir un bien por la antigüedad en la posesión, ello en base a que no de adquiere de un bien bajo una compra, sino que se apodera del mismo.

Asimismo, se tiene a Pyrczak (como se citó en Fernández, 2020) argumentó: “que derecho del poseedor de buena fe registral tiene la condición de tener la protección por la propiedad que, adquirido a través del respectivo proceso, sin que este no se le ha declarado a nivel judicial.

Así también se tiene, que el presente análisis se justifica de forma metodológica en un enfoque cualitativo, así se tiene en palabras de Hernández (2014) quien refiere: “que el enfoque cualitativo en el desarrollo de investigación se trata verdaderamente en aquel instrumento mediante el cual se recabar datos sin la respectiva cuantificación, en donde se utilizan las encuestas y las entrevista, así como la técnica del muestreo, de esa manera se va reconstruyendo nuestra realidad problemática, a través de la observación. Así también se tiene a Cruz (como se citó en Fernández, 2020) quien señaló: “que se da la existencia de varios términos en el convencionalismo y que son alternativos para aplicar en el enfoque cualitativo de las investigaciones o estudios, de lo cual se debe partir de la autenticidad de las vivencias de los entrevistados que va ligado a su experiencia y aportes en base a ello al tema planteado”

Alternativamente, la investigación está justificada en un sentido práctico, como argumentan Arribas y Lau (2014). Debería priorizar la publicidad en el sistema de registro con respecto a la prescripción adquisitiva, ya que la legislación peruana contiene una incoherencia con respecto a la protección del tercero o del adquirente privado. Esto se debe a que la inscripción en el sistema de registro no se permite como motivo de interrupción o suspensión de los plazos a efectos de declarar o solicitar la prescripción adquisitiva.

Baena (citado en Fernández, 2020) explica que para proporcionar seguridad jurídica en el registro con respecto a un adquirente individual o tercero específico, no solo es necesario establecer una regulación a tal efecto, sino que también será necesario realizar ciertas modificaciones. Estas modificaciones establecerán requisitos específicos para la admisibilidad del registro en demandas por prescripción adquisitiva, salvaguardando así el derecho a la tutela judicial efectiva y el principio del debido proceso.

El presente estudio tiene como objetivo general, determinar las consecuencias de la Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca, 2023. Además como objetivos específicos los siguientes: i) Determinar si se debe de modificar el artículo 2014 del Código Civil como Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca y ii) Identificar si se debe de preponderar el derecho de propiedad o derecho de posesión respecto a la protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca, 2023.

El supuesto general es existen las consecuencias de la protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca, 2023. Como supuestos específicos se tiene los siguientes: i) Es necesario modificar una el artículo 2014 del Código Civil como protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca, 2023 y ii) Se debe de preponderar el derecho de propiedad respecto a la protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca, 2023.

A continuación, se detallará las categorías de investigación. Teniendo como primera categoría a la protección jurídica y publicidad registral que se conceptualiza como el conjunto de medidas legales y garantías establecidas para resguardar los derechos e intereses de las personas en el marco de una transacción o relación jurídica. En el contexto de la adquisición de un bien inmueble, implica la implementación de normativas y mecanismos legales que aseguren la seguridad y estabilidad de los derechos de las partes involucradas en la operación. Esto incluye la protección de los derechos del adquirente de buena fe frente a posibles irregularidades o disputas que puedan surgir en el proceso de compraventa.

La publicidad registral se refiere al sistema mediante el cual se registran oficialmente los actos jurídicos relativos a bienes inmuebles en un registro público. Este registro tiene como objetivo principal notificar a terceros sobre la existencia de derechos, cargas o gravámenes que afectan a dichos bienes. En el ámbito de la adquisición de bienes inmuebles, la publicidad registral garantiza la transparencia y accesibilidad de la información relacionada con la propiedad, permitiendo a terceros conocer las situaciones jurídicas que afectan al inmueble y protegiendo así sus derechos (Solano, A. p. 62).

Se procede a conceptualizar las respectivas subcategorías:

Tercero de buena fe: Persona que no reconoce la discrepancia entre la inscripción registral y la situación concreta (Avendaño y Del Risco, 2012).

Protección jurídica: Constituye una salvaguardia para la persona asegurada, proporcionando cobertura integral de todos los costos derivados de intervenciones o procedimientos administrativos, arbitrales o judiciales relacionados con su vida personal (Cátedra de derecho y Genoma Humano, 2018).

Registro de publicidad: Permite a cualquier persona física o jurídica acceder y examinar la información contenida en los registros públicos

administrados por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP, 2021).

La segunda categoría se centra en la adquisición de un bien que se conceptualiza a través de decreto legislativo N° 1192 Transferencia del derecho de propiedad del inmueble esencial para llevar a cabo la obra de infraestructura implica el traspaso directo de dicho derecho desde el sujeto pasivo al beneficiario. Se procede a la conceptualización de las subcategorías:

Modificación del artículo 2014: El propósito de la Ley N.º 30313 era mejorar la seguridad jurídica en el ámbito de las transacciones inmobiliarias, ofreciendo así una mayor protección a los terceros que adquieren propiedades de buena fe.

Anotación de demanda: Medida cautelar, en consecuencia, debería cumplir con los requisitos comunes de toda medida cautelar, como la definición de la verosimilitud, el riesgo de demora, la adecuación y la contracautela.

Derecho de propiedad: Derecho que posee una persona sobre sus bienes, ya sean tangibles o intangibles (Vilca, 2021).

2.1.4.- Formulación del problema General:

¿Cuál son las consecuencias de la Protección Jurídica y Publicidad Registral en Beneficio del Tercero de Buena Fe respecto a la Adquisición de un Bien Inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca, 2023?

Específicos:

¿Se debe de modificar el artículo 2014 del Código Civil como Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca, 2023?

¿Se debe de preponderar el derecho de propiedad o derecho de posesión respecto a la protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca, 2023?

2.1.5.- Justificaciones e importancia de la investigación

La investigación se refiere a la relevancia teórica y práctica de la cuestión de la protección jurídica y la publicidad registral en beneficio de terceros que actúan de buena fe en la adquisición de bienes inmuebles. Se basa en la necesidad de garantizar la seguridad jurídica mediante el fortalecimiento de los principios de buena fe y publicidad registral, que son necesarios para evitar conflictos en las

transacciones inmobiliarias. La cuestión se define por la necesidad de salvaguardar los derechos de los compradores de cualquier vacío normativo o irregularidad que pueda producirse durante la adquisición, venta y registro de propiedades.

Desde una perspectiva teórica, se reconoce la trascendencia de los estudios previos que analizan cómo los sistemas registrales deben evolucionar para salvaguardar los derechos de las partes involucradas. La buena fe registral es un pilar esencial que permite a los adquirentes confiar en la validez de las transacciones basadas en los registros públicos. Sin embargo, los vacíos en la normativa peruana han generado controversias respecto a su aplicación uniforme, particularmente en casos que involucran la prescripción adquisitiva y la prioridad entre derechos registrados y derechos posesorios.

En términos metodológicos, este estudio se justifica por la exigencia de emplear un enfoque cualitativo que facilite la comprensión de la experiencia y la percepción de los actores clave, como abogados, registradores y especialistas inmobiliarios. Esto no solo contribuye a identificar las limitaciones del marco actual, sino que también abre la puerta a posibles reformas legislativas que refuercen la seguridad jurídica y reduzcan la incertidumbre en las operaciones.

El análisis práctico destaca la importancia de esta investigación en un contexto en el que son frecuentes las disputas sobre la propiedad de bienes inmuebles. Garantizar que los registros públicos sean fiables y accesibles es esencial para prevenir el fraude y proteger a los adquirentes de buena fe de consecuencias legales negativas. Asimismo, se reconoce la necesidad de modernizar y digitalizar los sistemas de registro para garantizar la inmutabilidad de la información y su disponibilidad para todos los ciudadanos.

En este sentido, la investigación no solo contribuye al desarrollo del conocimiento académico, sino que también busca influir en la práctica jurídica y mejorar las políticas públicas relacionadas con los registros y la tutela de los derechos de propiedad. Esto la constituye en una contribución significativa para fortalecer la confianza en el sistema legal peruano y promover un entorno más imparcial y más equitativo para todas las personas involucradas en el mercado inmobiliario.

2.2.- Objetivos General:

Determinar las consecuencias de la Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca, 2023

Específicos:

Determinar si se debe de modificar el artículo 2014 del Código

Civil como Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca.

Identificar si se debe de preponderar el derecho de propiedad o derecho de posesión respecto a la protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca, 2023.

2.3 Supuestos categóricos y categorías General:

Existen las consecuencias de la Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca, 2023.

Específicos:

Es necesario modificar el artículo 2014 del Código Civil como Protección jurídica y publicidad registral. En beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca, 2023.

Se debe de preponderar el derecho de propiedad respecto a la protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca, 2023.

2.4 ESTRATEGIA METODOLÓGICA.

2.4.1.- Tipo, nivel y diseño de la investigación

Esta sección delineó el marco metodológico de la investigación para el desarrollo, así como el logro de los objetivos establecidos. Además, proporcionó una descripción:

El tipo de investigación

La investigación fue de carácter fundamental, ya que era imperativo adquirir nuevos conocimientos. Esta forma de investigación se inició a partir de los problemas que se identificaron a través de las observaciones empíricas de los encuestados, como sugirió Gallardo (2017).

Además, Esteban (2018) afirmó que también fue el resultado de un interés personal en un problema social concreto, con el objetivo de resolver dilemas y obtener nuevos conocimientos a través de la experiencia, el razonamiento y la observación. Estos conocimientos sirvieron de base para futuras investigaciones.

De acuerdo con lo expuesto respecto al tipo de investigación, los

objetivos de la investigación se concentraron en el desarrollo de los mismos, con el propósito de efectuar una contribución a nivel académico y profesional desde la perspectiva que se tuvo respecto al problema estudiado, así como las respectivas recomendaciones de la comparación efectuada.

Enfoque de la investigación

El enfoque de la investigación cualitativa facilitó la obtención de ideas auténticas de grupos demográficos con características socioeconómicas particulares. Además, se evaluaron las ideas que se transformaron en datos que pudieron ser empleados para generar contenidos de calidad que reflejaran el mensaje de la marca que se comunicaba. Cuando este procedimiento se llevó a cabo de manera adecuada, todos obtuvieron ventajas de una propuesta de valor mejorada y beneficiosa.

La recopilación de datos cualitativos brindó a los investigadores la posibilidad de ser más reflexivos en cuanto a las áreas que eligieron investigar y la forma en que lo hicieron. Esto facilitó que el proceso de investigación fuera dirigido por la percepción del investigador sobre dónde se podía encontrar información relevante.

El objetivo del análisis del enfoque cualitativo, resumido por Sánchez et al. (2018), era mejorar el conocimiento del investigador individual para lograr nuevos avances, como la tecnología, que posteriormente condujeron a importantes beneficios sociales.

Diseño de investigación

Se determinó que el diseño no era experimental, ya que se basaba en la no interferencia, ya que no se construyó ninguna situación; más bien, se observaron situaciones existentes sin la provocación intencional del investigador (Hernández y Mendoza, 2018).

En la investigación no experimental, las variables independientes ya se habían producido y no podían manipularse. El investigador no tenía control directo sobre estas variables, y ya se habían producido, así como sus efectos (Hadi et al., 2023). Esto se basaba en el examen de circunstancias genuinas y no alteradas.

El diseño de la investigación fue la teoría fundamentada, ya que el objetivo era proponer nuevas teorías basadas en el conocimiento adquirido por los participantes, es decir, obtener resultados basados en sus experiencias (Hernández y Mendoza, 2018).

Por lo tanto, Alarcón et al. (2017) llevaron a cabo un análisis de la teoría fundamentada, que se conceptualizó inevitablemente desde una perspectiva

procesal para el examen metodológico de las representaciones corporales en la sociedad. Además, Hadi et al. (2023) sintetizaron la aplicación del conocimiento sobre los fenómenos sociales desarrollados a la implementación de nuevas teorías, creencias, connotaciones y enfoques propuestos que se derivaron de los datos recogidos en las encuestas o de las teorías que ya se habían analizado.

Niveles de investigación

La investigación fue de naturaleza transversal, ya que se llevó a cabo en 2024 y se concentró en la adquisición de datos durante un período determinado.

El grupo de observación analítica consideró que la evidencia rudimentaria proporcionada por los estudios transversales que perseguían principalmente objetivos analíticos era el primer peldaño en la escala de la evidencia, ya que estaba relacionada con la investigación sobre la existencia de asociaciones entre variables. La principal limitación, que también era la principal característica de este tipo de estudio, era la incapacidad de establecer una secuencia temporal distinta entre las categorías (Gallardo, 2017).

Se empleó una descripción detallada de las actividades, los objetos, los procesos y las personas para adquirir una comprensión integral de las situaciones, costumbres y actitudes predominantes, lo que se conoce como el nivel descriptivo de la investigación (Guevara et al., 2020).

Además, el nivel descriptivo de las variables se centró en el estudio de los diferentes factores que se vincularon con el desarrollo de los aspectos socio-demográficos (Vizcaíno y otros, 2023).

Por ende, se estableció que el nivel era descriptivo con el objetivo de estudiar los diferentes factores socio-jurídicos que se vincularon con el tema de investigación.

Además, era imprescindible subrayar que la investigación cualitativa en las ciencias sociales se centraba en la interpretación de los hechos sociales, las acciones de los individuos y la forma en que estos se relacionaban con otros comportamientos característicos de las comunidades.

En la misma línea, analizó, interpretó y comprendió la realidad investigada en su totalidad, es decir, tal y como era y ocurría, circunstancia que la distinguía como metodología de investigación fenomenológica. Aportó un marco teórico que permitió profundizar en la comprensión de la intersubjetividad como un método esencial para acceder a la verdad sobre la realidad. Este enfoque permitió no solo interpretar el pensamiento del individuo que proporcionó la información, sino también reconocerlo como un sujeto activo en la construcción del conocimiento. Así,

su participación no se limitó a transmitir datos, sino que también influyó en la interpretación de su propia realidad, contribuyendo de manera significativa a la generación de conocimiento desde una perspectiva reflexiva y contextualizada (Vizcaíno et al., 2023).

Categorías, subcategoría y matriz de categorización

Categoría 1: Protección jurídica y publicidad registral

Definición conceptual

La publicidad se establece como la actividad destinada a hacer que algo sea conocido por el público. En el ámbito del derecho privado, la publicidad es el requisito fundamental para que la comunidad esté informada de actos jurídicos o acuerdos específicos entre las partes o, al menos, para que se proporcionen los medios para lograrlo. La protección que se brinda a las personas que celebran contratos con la persona designada como titular de un derecho es uno de los principales beneficios de la publicidad registral. El principio de fe del registro público es el nombre que se le da a este principio.

En el desarrollo se tiene como subcategoría los Sigüientes puntos: Tercero de buena fe, Protección jurídica y Publicidad registral.

Categoría 2: Adquisición de un bien Definición conceptual

La adquisición es el acto de comprar cualquier bien mueble, el arrendamiento es el acuerdo que otorga acceso provisional a bienes muebles, y la prestación de servicios es la actividad organizada que se recibe de una persona física o jurídica para satisfacer necesidades específicas. Además, las personas físicas pueden obtener ingresos a través de donaciones, hallazgos de tesoros, adquisiciones por prescripción, entre otros medios. Si ha recibido una donación, descubierto un tesoro o adquirido un bien por prescripción, entre otras posibilidades, se encuentra en este régimen (Rodríguez & Murga, 2023).

Para el desarrollo de la adquisición de un bien se ha planteado como subcategorías el desarrollo de las modificatorias del artículo 2014, anotación de la demanda y derechos de propiedad

Universo y Participantes

El universo se conceptualizó como el estudio que buscó reconocer la realidad de las categorías de estudio, enfocado en la Corte Superior de Justicia de Nazca. En este escenario, analizado en el año 2023, se delimitó el estudio a la definición de "tercero de buena fe" en el contexto de un bien inmueble. De esta forma, se buscó la opinión de especialistas y registradores de la oficina registral de Nazca.

Al respecto, Hernández y Mendoza (2018) conceptualizaron a la población como el grupo de personas que se encontraba en un determinado contexto en el que se podía desarrollar la investigación. La muestra se estableció como un segmento representativo y extrapolable de la población en estudio (Romero et al., 2022). Para llevar a cabo la investigación, se optó por un muestreo no probabilístico de tipo censal basado en la conveniencia, debido a la ausencia de una delimitación exacta de la población y a las restricciones de acceso por parte de la investigadora.

Además, se indicó que el método utilizado para obtener la muestra fue un muestreo aleatorio simple (Medina y otros, 2023). Se determinó la importancia de lograr una agrupación representativa de los agentes que existían en el escenario de estudio, por lo cual se procedió a formar parte de los participantes de la investigación. Esto facilitó la aplicación de instrumentos y, por ende, la recolección de datos; a continuación, se presentó.

Tabla **2**
Participantes

Nombre y apellidos	Profesión	Oficio
Boris Antonio Vilca Gutiérrez	Derecho	Notario
Jhean Marco Vilca Huamantumba	Derecho	Abogado civilista
Víctor Manuel Tataje Gallegos	Derecho	Técnico judicial de juzgado civil de vista alegre
Eddy Alejandro Borda Armacanqui	Derecho	Abogado de registros públicos
Joao Belahonia Malpartida	Derecho	Abogado Inmobiliario

2.5 Técnicas e instrumento de recolección de la información

Las técnicas se encuentran conformada por el conjunto de recursos, métodos e instrumentos empleados para adquirir información, la técnica debe aplicarse siguiendo los protocolos establecidos en la metodología de investigación.

Además, se realiza de acuerdo con los procedimientos disponibles del investigador, los cuales le facilitan la adquisición de datos e información, asegurando así la veracidad de la interpretación o las conclusiones alcanzadas de acuerdo con el objetivo planteado (Gallardo, 2017).

La fiabilidad y validez que son esenciales para su implementación son proporcionadas por la entrevista, que es la misma que se utiliza para recopilar la información necesaria de los participantes (Hernández y Mendoza, 2018).

La entrevista fue ideada por Tejero (2021) como un método fiable, robusto y adecuado para obtener información válida. Esto se logra mediante el intercambio de experiencias entre los investigadores y los participantes en conversaciones entre uno o más participantes.

Un instrumento de investigación es un instrumento especializado que se emplea para recopilar y analizar datos durante el proceso de investigación. Estos instrumentos pueden incluir pruebas estandarizadas, hojas de entrevistas estructuradas, escalas de medición, cuestionarios y hojas de comparación, entre otros.

Los investigadores pueden llegar a conclusiones válidas y fiables utilizando instrumentos de investigación para adquirir información precisa y fiable sobre su tema de estudio. Es imprescindible elegir el instrumento adecuado para lograr los resultados de investigación más favorables (Gallardo, 2017).

Las guías de entrevista, que constaban de nueve preguntas, se emplearon como instrumento de recopilación de datos en esta investigación. Los participantes respondieron a las preguntas de forma física o virtual, lo que hizo que las entrevistas estructuradas fueran preparatorias.

Hernández y Mendoza (2018) han aclarado que el formato se establece de acuerdo con unas directrices preestablecidas para garantizar que la información proporcionada por los participantes se procese con precisión y que los objetivos de la encuesta se transmitan en las preguntas.

Troncoso y Amaya (2017) señalaron que la guía de entrevista es un instrumento estructurado en un documento que contiene las mismas preguntas formuladas a partir de las categorías, subcategorías y criterios de la tesis. Es fundamental que las preguntas sean claras y precisas, evitando formulaciones excesivas que puedan confundir a los

participantes. En su lugar, deben ser concisas y directas, permitiendo que los entrevistados brinden respuestas relevantes y alineadas con los objetivos de la investigación.

Nombre completo	Años de experiencia	Grado académico
Boris Antonio Vilca Gutiérrez	20	Doctorado
Jhean Marco Vilca Huamantumba	9	Titulado
Víctor Manuel Tataje Gallegos	3	Titulado
Eddy Alejandro Borda Armacanqui	9	Magister
Joao Belahonia Malpartida	11	Magister

2.6 Análisis e interpretación de los resultados

El procedimiento que se aplicó para el estudio se tiene que primero la investigadora efectuó una verificación de la problemática referente al tema estudiado; por ello, se seleccionó el tema de estudio que se presentará ante la casa de estudio; por lo tanto, se ha evidenciado en el desarrollo de la realidad problema las razones por las que se desarrolló el tema de investigación, así como la determinación de los objetivos de investigación.

Posteriormente se efectuó el desarrollo de los antecedentes, así como el marco teórico de los puntos fundamentales para la investigación, así como la determinación de la estructura metodológica para la recopilación de los datos, así como el tratamiento de la investigación por lo que se especificó el tipo, enfoque, nivel, diseño, universo, participantes, técnica, instrumentos y otros que permitirá el adecuado desarrollo de la investigación.

En el momento de la determinación de la metodología se procede al desarrollo de la entrevista que se encuentra conformada por 6 ítems, las cuales primero será validada a través de juicio de expertos con la finalidad de efectuar una evaluación de las preguntas seleccionadas por la investigación, así como la idoneidad para la recopilación de los datos correspondiente.

La entrevista fue validada por los siguientes expertos, con los cuales la investigadora presento el documento correspondiente para la evaluación.

Las guías de entrevista, que constaban de nueve preguntas, se emplearon como instrumento de recopilación de datos en esta investigación. Los participantes respondieron a las preguntas de forma física o virtual, lo que hizo que las entrevistas estructuradas fueran preparatorias.

Hernández y Mendoza (2018) han aclarado que el formato se establece de acuerdo con unas directrices preestablecidas para garantizar que la información proporcionada por los participantes se procese con precisión y que los objetivos de la encuesta se transmitan en las preguntas.

Además, para el análisis e interpretación de los datos se realizará a través del desarrollo de la categorización de los resultados de las respuestas que han brindado los participantes por cuanto cada ítem se encuentra orienta por los objetivos que se tienen formulados con el propósito de determinar la similitud y diferencias en la postura de los expertos, en base de las respuestas.

Después de efectuar el traslado de las respuestas se procede a efectuar la interpretación y análisis de las respuestas por objetivos para proceder a efectuar la discusión de los resultados con la presentación del análisis de cada objetivo con el fin de compararlos con los resultados que tuvieron otra investigación que están como antecedentes en el estudio, así como artículos que se encuentran expuestos en las bases teóricas para efectuar una interpretación de la investigación.

Para culminar se presentan las conclusiones que se producen del análisis desarrollado en la discusión, así como la determinación del aporte con las deficiencias evidenciadas sobre el tema estudiados; además se proceder a efectuar las recomendaciones correspondientes a las instituciones que se vinculan con el tema planteado.

2.7 Rigor científico

Las investigaciones actuales ponen énfasis en la importancia del rigor científico, el cual se alcanza principalmente a través de una adecuada gestión de la información.

Por consiguiente, el proceso se llevará a cabo de manera secuencial: en primer lugar, se realizará la planificación y organización; posteriormente, se recopilará la información necesaria; y finalmente, se procederá al procesamiento de los datos y/o información seleccionados para su posterior análisis.

Este enfoque contribuirá a asegurar la calidad, confiabilidad y validez de los datos, proporcionando a los investigadores una comprensión más profunda de los métodos y herramientas de investigación específicos (Espinoza, 2020).

Por consiguiente, se empleará la coherencia lógica, dada la relación lógica

entre las distintas secciones de un argumento o investigación. Esto implica que las afirmaciones y conclusiones deben estar respaldadas por pruebas sólidas y consistentes (Santamaría y Ruiz, 2022).

La dependencia lógica asegura la ausencia de contradicciones internas en el razonamiento y la correcta conexión entre premisas y conclusiones de acuerdo con los objetivos planteados por la investigadora.

En ese sentido, para establecer la credibilidad, Flores y Paredes (2022) señalan la importancia de evaluar la validez de los métodos empleados, la calidad de la información recopilada y el respaldo teórico disponible.

Asimismo, la credibilidad está vinculada a la reputación y la experiencia de los investigadores o autores participantes en el estudio.

Sin embargo, para lograr la conformabilidad, Reina et al. (2021) explican que es fundamental ofrecer información detallada y transparente acerca de los métodos de investigación empleados, los procesos de recopilación de datos y el análisis efectuado.

Asimismo, es necesario mencionar las fuentes de información utilizadas para que otros investigadores puedan replicar el estudio y obtener resultados congruentes.

Para finalizar, Guillén y Sanz (2021) explican que la aplicabilidad se relaciona con la pertinencia y utilidad de los resultados de una investigación en entornos prácticos o del mundo real. Esto implica que los descubrimientos y conclusiones del estudio pueden ser utilizados en situaciones similares o para orientar la toma de decisiones.

Para evaluar la aplicabilidad, es fundamental tener en cuenta las limitaciones y restricciones del estudio, así como las particularidades del contexto específico en el que se busca aplicar el conocimiento producido.

De acuerdo con los puntos expuesto se ha desarrollado la investigación por cuanto se ha valorado la coherencia lógica, así como credibilidad, conformabilidad y aplicabilidad de los puntos expuestos en el presente estudio para la recopilación de la información solicitada.

2.8 Aspectos éticos

En lo que respecta a los aspectos éticos, se ha seguido el reglamento general de la universidad establecido por el comité de ética para llevar a cabo la investigación y se puede verificar que la autenticidad del aporte académico.

Se ha garantizado el respeto al derecho de autor para proteger la propiedad intelectual, así como el cumplimiento de la normativa APA en el momento de redacción de las citas, así como de las respuestas que han brindado los entrevistados.

Por consiguiente, se asegurará que la información recopilada sea de los participantes cumpla con los principios de investigación que se proceden a explicar de manera

detallada.

Las investigaciones actuales ponen énfasis en la importancia del rigor científico, el cual se alcanza principalmente a través de una adecuada gestión de la información.

Este proceso se llevará a cabo de manera secuencial: en primer lugar, se realizará la planificación y organización; luego, se procederá con la recopilación de la información necesaria; y finalmente, se llevará a cabo el procesamiento de los datos e información seleccionados para su posterior análisis.

Este enfoque contribuirá a asegurar la calidad, confiabilidad y validez de los datos, proporcionando a los investigadores un entendimiento más profundo de los métodos, así como las herramientas de investigación específicos (Espinoza, 2020).

Por consiguiente, se empleará la coherencia lógica, en virtud de la relación lógica existente entre las distintas partes de un argumento o investigación. Esto implica que las afirmaciones y conclusiones deben estar fundamentadas en pruebas sólidas y coherentes (Santamaría y Ruiz, 2022).

La dependencia lógica asegura la ausencia de contradicciones internas en el razonamiento, así como la correcta conexión entre premisas y conclusiones.

En ese sentido, para establecer la credibilidad, Flores y Paredes (2022) señalan la importancia de evaluar la validez de los métodos empleados, la calidad de la información recopilada y el respaldo teórico disponible.

Asimismo, la credibilidad está vinculada a la reputación y la experiencia de los investigadores o autores participantes en el estudio.

2.5 Financiamiento y Presupuesto del proyecto.

- I) Equipos y bienes duraderos:
- II) Materiales, instrumentos e insumos
- III) Servicios Tecnológicos:
- IV) Pasajes y Viáticos

RUBROS	Marca	CANTIDAD	COSTO UNITARIO S/	COSTO TOTAL
I.- EQUIPOS				
Laptop	Asus	1	1300	1300
Impresora	Epson	1	450	450
SUB TOTAL				1750
II.- MATERIALES, INSTRUMENTOS E INSUMOS				

Asesoría y Consultoría	Empresa de consultoría			2000
Papel bond	Millenium	3 paquetes	13	39
Lapiceros (caja de 50 unidades)	Faber castell	1 caja	0.5	25
Engrapador	Ove	1 unidad	11	11
Grapas	Artesco	1 caja	4	4
Resaltadores	Stabillo	8 unidades	5	40
Folder	Vinifan	1 unidad	6	6

Saca Grapas	Ove	1 unidad	6	6
Correctores	Faber Castel	5	3	15
Lapiz	Faber castel	1 caja	6	6
Empastado de tomos		4 tomos	30	120
SUB TOTAL				2272
III SERVICIO TECNOLOGICOS				
Internet	Claro			60
Telefonía móvil	Movistar			40
SUB TOTAL				100
IV PASAJES, VIÁTICOS				
Traslado en movilidad	Viaje interprovinciales y urbano			800
Comida				250
SUB TOTAL				1050
TOTAL				5172

2.6 Cronograma de actividades.

ACTIVIDADES	2024/2025					
	Octubre Noviembre	Diciembre Enero	Febrero Marzo	Abril Mayo	Junio Julio	Agosto Setiembre
Elección del tema						
Planteamiento del Problema						
Justificación						
Objetivos						
Supuestos Categóricos						
Antecedentes de la Investigación						
Tipo y diseño de investigación						
Universo y participantes						
Técnicas y recolección de datos						
Análisis e interpretación de resultados						
Rigor científico						
Aspectos éticos						
Discusión						
Conclusión						
Recomendación						
Referencias bibliográficas						
Anexos						

I. RESULTADOS

En esta sección, se presentan los resultados de la investigación sobre la protección jurídica y la publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe en la adquisición de bienes inmuebles en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca. A través de un análisis detallado, se plantean una serie de preguntas clave que guiarán la discusión y reflexión sobre los hallazgos. Estas preguntas buscan explorar la eficacia de las disposiciones legales actuales, la interpretación judicial en casos específicos y el impacto de la publicidad registral en la seguridad jurídica de los adquirentes. A continuación, se desarrollarán estas interrogantes fundamentales que nos permitirán profundizar en la problemática y sus implicaciones en el ámbito inmobiliario.

Ante la primera interrogante: “Se sabe que el sistema peruano otorga protección al tercero adquirente de buena fe. En ese sentido usted, ¿Cree que es suficiente la publicidad registral para la protección señalada?”

Victor resalta que, en su opinión, la publicidad registral cumple adecuadamente su función de proteger y materializar jurídicamente un bien. Este punto de vista se sustenta en la accesibilidad pública de las Partidas Registrales, lo que permite a los ciudadanos contrastar la validez de los actos jurídicos celebrados. Sin embargo, en contraste, Jhean identifica un vacío en la protección del adquirente en situaciones de títulos gratuitos, como donaciones. Su observación sugiere que, si bien la buena fe es un principio fundamental, la normativa actual no lo considera de manera integral en todos los casos de adquisición.

Eddy complementa esta visión afirmando que la publicidad registral proporciona una seguridad jurídica esencial para los adquirentes. Su énfasis en el acceso a la información custodiada por las entidades registrales refuerza la idea de que, aunque la publicidad es un elemento crucial, no es el único.

Por otro lado, Boris subraya que la publicidad registral es solo uno de los componentes de la protección al adquirente de buena fe. Señala un problema significativo relacionado con la prescripción adquisitiva de dominio, donde un propietario registral puede haber perdido su derecho sin que esto se refleje en el registro. Esta inexactitud registral puede llevar a situaciones en las que un tercero de buena fe adquiera un bien de alguien que ya no es el propietario legítimo, lo que plantea serias dudas sobre la verdadera efectividad de la publicidad registral.

Joao, por su parte, apunta a la calidad de la información proporcionada por las oficinas registrales, sugiriendo que las falencias en la información pueden comprometer la seguridad jurídica de los adquirentes. Esto

indica que, a pesar de que la publicidad registral es un pilar fundamental, su efectividad depende de la precisión y confiabilidad de los datos que se publican.

En relación al objetivo general, la publicidad registral se reconoce como una herramienta valiosa para la protección del tercero de buena fe, los testimonios reflejan la necesidad de una revisión y mejora de la normativa y de los procedimientos registrales. La identificación de vacíos legales y las falencias en la información sugieren que es imprescindible implementar prácticas complementarias y fortalecer la regulación existente. Solo así se podrá garantizar una mayor seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias y proteger efectivamente los derechos de los adquirentes en un entorno legal en constante evolución.

Como segunda interrogante: “¿Cuáles podrían ser las principales consecuencias legales para un tercero de buena fe en caso de que la protección jurídica o la publicidad registral no sean adecuadas o precisas en la adquisición de un bien inmueble en el año 2023?”

Victor señala que una de las principales consecuencias para un tercero sin protección es el riesgo de sufrir un menoscabo económico, que puede manifestarse como la pérdida del dinero invertido o la obligación de devolver el bien al titular legítimo, lo que podría llevar a la nulidad del acto jurídico. Esto resalta la vulnerabilidad de los adquirentes que confían en la buena fe del vendedor y en la información disponible en los registros.

Jhean complementa esta visión advirtiendo que la norma debería proteger al tercero de buena fe, especialmente en situaciones donde el vendedor oculta vicios legales, como deudas. Esta experiencia de ser víctima de un engaño subraya la necesidad de una normativa más robusta que salvaguarde a quienes actúan de buena fe en el mercado inmobiliario, reflejando una preocupación por la equidad en las transacciones.

Por otro lado, Eddy presenta una postura contraria, afirmando que no existen consecuencias perjudiciales para el tercero de buena fe según el artículo 2014 del Código Civil. Su afirmación sugiere una interpretación optimista de la ley, aunque podría resultar desconectada de la realidad que enfrentan muchos adquirentes, lo que plantea un debate sobre la aplicación de la norma y su efectividad en el mundo real.

Boris destaca el desafío de enfrentar procesos judiciales para defender los derechos de propiedad, resaltando la carga emocional y financiera que puede acarrear una disputa legal. Esto puede ser desalentador para un tercero que solo busca adquirir un bien legítimamente. Joao, por su parte, agrega profundidad al análisis al enumerar diversas consecuencias, como la desposesión del inmueble y la nulidad del acto de transferencia. Enfatiza la importancia de la diligencia en las acciones del tercero, indicando que la falta

de verificación adecuada de la información registral puede debilitar su defensa. La posibilidad de enfrentarse a acciones reivindicatorias por parte del propietario anterior y conflictos con otros adquirentes también señala la complejidad del entorno legal en el que operan los compradores.

Finalmente, Joao menciona las cargas administrativas y costos legales que surgen de la necesidad de litigar, lo que puede afectar gravemente la viabilidad económica del tercero de buena fe. Esto resalta no solo el impacto financiero, sino también el estrés emocional que puede derivarse de disputas legales prolongadas.

En relación al objetivo general, las entrevistas revelan que, a pesar de que la figura del tercero de buena fe debería estar protegida por la normativa, existen múltiples riesgos y consecuencias que pueden impactar negativamente su situación. La diversidad de opiniones refleja la necesidad de un marco legal más claro y eficaz que proteja a estos adquirentes, garantizando la seguridad y confianza en el mercado inmobiliario peruano. Es imprescindible que tanto la legislación como las prácticas registrales evolucionen para mitigar estos riesgos y proporcionar una protección real a los compradores que actúan de buena fe.

La tercera interrogante: “¿Cree usted que es necesario implementar medidas cautelares de oficio en la prescripción adquisitiva en sede judicial para la protección del usucapiente y del tercer adquirente?”

Eddy argumenta que es crucial implementar medidas cautelares para que la justicia reaccione ante situaciones que puedan limitar o restringir las pretensiones de las partes. Esta afirmación resalta la necesidad de una respuesta judicial activa ante eventos que puedan afectar derechos, lo que podría aumentar la seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario.

Boris, por su parte, señala que cualquier cambio legislativo en el proceso civil debe ser evaluado con cuidado. Su posición se enfoca en que, dado que el proceso civil es dispositivo, son las partes las que deben impulsar el caso, lo que podría restringir la intervención del juez. Sin embargo, también menciona que podrían existir alternativas más efectivas, lo que abre la puerta a un debate más profundo sobre cómo equilibrar la iniciativa de las partes con la necesidad de protección judicial.

Jhean ofrece una perspectiva cautelosa, señalando que la implementación de medidas cautelares puede ser un "arma de doble filo". Estas medidas pueden proteger tanto al usucapiente como al tercero adquirente, pero también podrían afectar el derecho del propietario legítimo si no hay indicios claros que justifiquen la intervención judicial. Su comentario enfatiza la necesidad de un

enfoque equilibrado que respete los derechos de propiedad, además de proteger a las partes vulnerables.

Victor, alineándose con Jhean, sostienen que las medidas cautelares deben ser solicitadas por las partes y no impuestas de oficio. Su argumento se basa en el principio de que los derechos disponibles deben ser defendidos por quienes los reclaman. Al enfatizar la iniciativa de las partes, destaca la importancia de que los actores en el proceso judicial tomen un rol activo en la defensa de sus derechos.

Finalmente, Joao sugiere que la implementación de medidas cautelares de oficio podría resultar muy beneficiosa si se hace de manera equilibrada. Su enfoque se centra en la necesidad de promover la seguridad jurídica y el respeto a los derechos de todas las partes involucradas. Esta perspectiva equilibrada es esencial para asegurar que las medidas cautelares no obstaculicen la disposición de bienes, sino que, en cambio, protejan de manera justa los derechos de todos los interesados.

En relación al objetivo específico 1, las entrevistas indican un consenso sobre la necesidad de establecer medidas cautelares en el ámbito de la prescripción adquisitiva de dominio, pero también subrayan la importancia de implementar estas medidas de forma equilibrada, respetando los derechos de todas las partes.

Por lo cual, la cuarta interrogante: “¿Cree usted que se debe plasmar el derecho comparado en la prescripción adquisitiva, para cortar de raíz la disyuntiva con el tercero adquiriente?”

Joao sostiene que las fuentes del derecho internacional son fundamentales para abordar situaciones legales complejas, pero enfatiza que es crucial no perder de vista la singularidad de la legislación y la idiosincrasia peruana. Su enfoque sugiere que, aunque las influencias externas pueden ofrecer valiosas orientaciones, deben ser implementadas con una comprensión clara de la realidad nacional. Esta preocupación por la adaptación local resuena con muchos en el contexto peruano, donde las normas deben ser pertinentes y efectivas para ser realmente útiles.

Eddy complementa esta idea, afirmando que el derecho comparado puede ser útil siempre que se ajuste a la realidad social del país. Su comentario resalta la importancia de contextualizar las lecciones aprendidas de otros sistemas legales. Esto implica que, para que el derecho comparado sea efectivo, debe ser un reflejo de las necesidades y circunstancias específicas de la sociedad peruana, lo que subraya la importancia de una aplicación cuidadosa y reflexiva.

Victor también ve el derecho comparado como una herramienta valiosa, especialmente para analizar los procedimientos de prescripción en otros ordenamientos

legales. Usa el ejemplo de la doctrina francesa para ilustrar cómo diferentes enfoques pueden ofrecer perspectivas útiles. Sin embargo, su comentario también implica que, aunque hay similitudes, cada sistema tiene sus particularidades que deben ser consideradas. Esto sugiere que el derecho comparado puede enriquecer el entendimiento de la legislación peruana, siempre que se haga con un enfoque crítico y adaptativo.

En contraste, Jhean presenta una visión más cautelosa, advirtiendo que aplicar el derecho comparado en un contexto social diferente podría generar nuevas controversias y conflictos. Su preocupación por el carácter mixto del ordenamiento jurídico peruano resalta la necesidad de desarrollar un modelo propio de protección para el derecho de propiedad y los derechos del tercero adquirente de buena fe. Este enfoque sugiere que, si bien el derecho comparado tiene su lugar, la creación de soluciones a medida para el contexto peruano es esencial para evitar complicaciones innecesarias.

Boris llega a la conclusión que es aconsejable mirar al derecho comparado, pero subraya que no tendría sentido hacerlo sin un análisis profundo de la normativa y la realidad local.

Su énfasis en conocer los problemas internos y encontrar soluciones desde dentro resuena con la idea de que el verdadero progreso en la legislación requiere un entendimiento claro de las circunstancias locales.

En relación al objetivo específico 1, las entrevistas reflejan una diversidad de opiniones sobre el derecho comparado y su aplicación en Perú. Si bien hay un consenso sobre su importancia, también existe una fuerte llamada a la adaptación a la realidad nacional.

Como quinta interrogante: “¿Considera usted que al registrar la anotación de demanda de la prescripción adquisitiva protege el debido proceso y la tutela judicial efectiva?”

Jhean argumenta que la notificación a las partes involucradas en un proceso de prescripción es crucial, ya que les permite ejercer su derecho de defensa y proteger su propiedad. Esta visión subraya la importancia de mantener a todas las partes informadas para que puedan participar activamente en el proceso judicial, asegurando así que sus derechos no sean vulnerados. Su enfoque resalta cómo la transparencia en los actos procesales puede contribuir a un sistema más justo y equitativo.

Eddy coincide en que la tutela judicial efectiva es fundamental, ya que permite a las partes conocer las cargas judiciales relacionadas con el polígono en cuestión. Destaca que la anotación de la demanda no solo informa sobre la solicitud de prescripción, sino que también es esencial para que las partes comprendan los obstáculos que podrían surgir. Este enfoque pone de relieve la

importancia de la comunicación clara y oportuna en el proceso judicial, lo que podría prevenir sorpresas y garantizar un debido proceso.

Sin embargo, Victor presenta una perspectiva crítica, afirmando que la anotación de demanda, aunque es una medida cautelar, no garantiza por sí misma una tutela jurisdiccional efectiva. Su argumento sugiere que, aunque las partes sean notificadas, la anotación no asegura que se respeten plenamente sus derechos durante el proceso. Esta opinión invita a reflexionar sobre la naturaleza de las medidas cautelares y su verdadero impacto en la protección de los derechos de las partes involucradas.

Boris también reconoce que la anotación de la demanda actúa como una forma de publicidad que puede proteger a los potenciales adquirentes de ser sorprendidos por una prescripción en curso. Sin embargo, señala que el problema es más complejo, ya que se trata de cómo informar adecuadamente sobre la existencia de un poseedor que ha adquirido derechos por prescripción, lo que complica aún más la situación. Su comentario destaca la necesidad de un enfoque más integral para abordar los retos que surgen en la práctica.

Joao concluye que ninguna medida aislada, por más positiva que sea, será suficiente para proteger el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva. Su crítica apunta a la fragmentación del sistema legal y sugiere que la adopción de medidas individuales puede generar confusión en lugar de soluciones claras. Este punto de vista resalta la necesidad de un enfoque más cohesivo y sistemático para abordar los problemas en el proceso de prescripción.

En relación al objetivo específico 2, las entrevistas reflejan una diversidad de opiniones sobre el impacto de la anotación de demanda en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio. Si bien hay un consenso sobre la importancia de mantener informadas a las partes y la necesidad de un debido proceso, también se destacan las limitaciones de las medidas cautelares por sí solas

Como sexta y última interrogante “¿De qué manera se debe modificar la normativa civil para que el tercero adquirente pueda tener una igualdad ante el usucapiente al momento de demostrar la titularidad del bien?”

Eddy subraya que el enfoque debería centrarse en reforzar la aplicación de las leyes vigentes en lugar de modificar su contenido. Menciona específicamente el artículo 950 del Código Civil, que establece que la posesión es suficiente para adquirir el derecho, incluso cuando el tercero adquirente actúa de buena fe. Su postura enfatiza que los principales problemas pueden resolverse mediante una ejecución más estricta y eficaz de la normativa actual.

Victor, por su parte, respalda esta visión al afirmar que el marco legal

sobre la prescripción adquisitiva ya está adecuadamente diseñado, cumpliendo su propósito de reconocer los derechos del usucapiente. Resalta, además, el papel fundamental del principio de buena fe registral en esta regulación. Según él, el desafío no radica en las normas en sí mismas, sino en su aplicación práctica y en la percepción de quienes participan en estos procesos legales.

Desde otra perspectiva, Joao ofrece una crítica enfocada en la protección de los terceros frente al usucapiente. Aunque reconoce que la normativa es robusta, apunta a la necesidad de mejorar la oponibilidad del tercero, especialmente en casos donde el usucapiente ha actuado de mala fe. Propone establecer criterios más claros que garanticen la protección de los derechos de los terceros de buena fe, lo que podría contribuir a un mejor equilibrio entre las partes involucradas.

Boris, en cambio, plantea una propuesta más estructural: incorporar como requisito obligatorio una sentencia judicial o escritura pública para declarar la propiedad. Argumenta que un proceso formal y documentado no solo ayudaría a regularizar situaciones, sino que también reduciría los riesgos de abuso por parte tanto del propietario original como del poseedor. Esta idea busca fortalecer la seguridad jurídica y aportar mayor claridad en las transacciones inmobiliarias.

Por último, Jhean señala que la normativa actual presenta limitaciones en la protección de los terceros de buena fe, especialmente en casos de adquisición a título oneroso. Su análisis sugiere que no todas las circunstancias están suficientemente contempladas en la ley, lo que podría dejar desprotegidos a ciertos adquirentes. Esto resalta la necesidad de una revisión más inclusiva, que contemple diversas formas de adquisición y se adapte mejor a las dinámicas del mercado.

En relación con el objetivo específico 2, las entrevistas revelan un acuerdo general sobre la relevancia de la prescripción adquisitiva de dominio y la necesidad de proteger a los terceros de buena fe. No obstante, también exponen las limitaciones y desafíos que enfrenta la normativa actual, subrayando la importancia de avanzar hacia un marco más efectivo y equilibrado.

II. DISCUSIÓN

En esta sección, se llevará a cabo una discusión sobre los resultados obtenidos, los cuales revelan que las opiniones de los entrevistados acerca de la publicidad registral, la protección del tercero adquirente de buena fe y los desafíos normativos en el sistema jurídico peruano son aspectos clave. Estos puntos invitan a un análisis crítico que nos permitirá explorar las limitaciones y oportunidades del marco actual, así como su impacto en la práctica legal. A través de esta discusión, buscaremos profundizar en las implicaciones de estas opiniones y su relevancia para el desarrollo del sistema jurídico en Perú.

Respecto al objetivo general: “Determinar las consecuencias de la Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca, 2023.”

El análisis de los estudios revisados evidencia una aproximación metodológica diversa y enfoques que abordan problemáticas comunes en los sistemas registrales, especialmente en relación con la seguridad jurídica, los riesgos asociados a la transferencia de inmuebles y las implicancias normativas. A nivel internacional, Jesús (2019) enfatiza las virtudes y defectos del sistema registral chileno, destacando su solidez y coherencia en transacciones inmobiliarias. No obstante, aunque el estudio concluye de manera positiva, se percibe una limitación en el análisis comparativo con otros sistemas jurídicos que permitirían validar su modelo como referencia para otras jurisdicciones.

En cuanto a Lozano y Córdova (2017), la determinación de efectos jurídicos asociados a la prescripción adquisitiva por parte de notarios resalta una controversia normativa significativa. Su conclusión, que limita la jurisdicción notarial a competencias no disputadas, subraya una contradicción inherente entre la práctica registral y la tutela judicial efectiva. Este estudio es relevante para países como Perú, donde las funciones notariales son críticas, pero la ausencia de un análisis empírico más amplio limita la aplicabilidad de sus hallazgos.

Los resultados obtenidos de las entrevistas; revelan un consenso sobre la importancia de la publicidad registral como un elemento esencial para proporcionar seguridad jurídica. Victor destacó que la accesibilidad a las partidas registrales permite verificar la validez de los actos jurídicos, fortaleciendo la confianza en las transacciones. Sin embargo, Jhean y Boris señalaron que esta protección no es absoluta. La normativa actual presenta vacíos, como en los casos de títulos gratuitos (donaciones), y situaciones como la prescripción adquisitiva de dominio, que pueden afectar negativamente al adquirente de buena fe.

Joao agregó una visión crítica sobre la calidad de la información

proporcionada por los registros públicos, argumentando que las falencias en los datos pueden comprometer la seguridad jurídica. Esto pone en evidencia que, aunque la publicidad registral es un componente fundamental, no es suficiente por sí sola para garantizar plenamente la protección del tercero adquirente.

Estos resultados sugieren que la normativa debe ser revisada para fortalecer la publicidad registral, mejorando la calidad y confiabilidad de los datos y abordando los vacíos legales que afectan la seguridad jurídica. Solo de esta manera se podrá garantizar una protección efectiva y consistente para el adquirente de buena fe en un contexto legal cambiante.

Las entrevistas evidenciaron que las consecuencias para un tercero de buena fe pueden ser significativas en caso de que la publicidad registral sea inadecuada o imprecisa. Victor y Jhean señalaron que los adquirentes enfrentan riesgos como la pérdida económica, la nulidad del acto jurídico o la desposesión del bien, especialmente cuando confían en información registral que resulta ser incompleta o errónea. Esto refleja una vulnerabilidad inherente en el sistema registral actual.

Mientras tanto, Eddy adoptó una postura más optimista, señalando que el artículo 2014 del Código Civil protege al tercero adquirente de buena fe. Sin embargo, esta visión puede ser demasiado idealista, ya que Boris y Joao destacaron que los adquirentes muchas veces deben enfrentar procesos judiciales prolongados, lo que implica altos costos emocionales y financieros. Además, Joao subrayó que la falta de diligencia en la verificación de datos puede debilitar la defensa del tercero adquirente, exponiéndolo a acciones judiciales y conflictos con otros interesados.

Estos resultados enfatizan la importancia de reforzar la protección del tercero de buena fe mediante ajustes normativos y mejoras en los procesos registrales, de manera que se minimicen las consecuencias negativas de una publicidad registral deficiente y se garantice una mayor seguridad jurídica en las transacciones.

Ahora bien, sobre el objetivo específico 1: “Determinar si se debe de modificar el artículo 2014 del Código Civil como Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca”

Al nivel internacional, Angulo (2016) aborda la relación entre el vencimiento de plazos y la propiedad obtenida mediante título versus posesión prolongada. Este enfoque recalca la necesidad de modificar el artículo 2014 del Código Civil peruano para garantizar la seguridad jurídica. Sin embargo, el análisis parece centrarse más en la interpretación normativa que en los aspectos prácticos de su implementación, lo cual deja abierta la discusión sobre cómo estas modificaciones podrían impactar el registro público y a los terceros de buena fe.

En el ámbito nacional, los estudios revisados presentan enfoques cuantitativos que enriquecen la discusión. Por ejemplo, Buitrón y Cruz (2019) analizan la relación entre la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles en Villa El Salvador. Este estudio destaca la necesidad de reformas en el sistema de justicia peruano para evitar fraudes y garantizar la protección de los terceros de buena fe. La correlación planteada es válida, pero las conclusiones sobre modificaciones normativas deberían sustentarse con un análisis más exhaustivo de casos específicos que evidencien las fallas del sistema actual.

Respecto a los resultados de las entrevistas, Eddy y Joao destacaron que las medidas cautelares podrían fortalecer la seguridad jurídica al garantizar que las pretensiones de las partes sean protegidas durante el proceso. Sin embargo, Jhean señaló que estas medidas pueden ser un “arma de doble filo”, ya que podrían perjudicar al propietario legítimo si no se aplican con criterios claros.

Boris y Victor, por su parte, enfatizaron que, en el proceso civil peruano, de naturaleza dispositiva, las medidas cautelares deben ser solicitadas por las partes y no impuestas de oficio. Este enfoque respeta el principio de autonomía procesal, aunque también limita la capacidad del juez para intervenir en situaciones que podrían requerir una protección inmediata.

En este contexto, aunque las medidas cautelares pueden ser útiles, su implementación debe ser cuidadosamente analizada para garantizar un equilibrio entre los derechos de todas las partes. Esto sugiere la necesidad de establecer lineamientos claros que aseguren su aplicación justa y efectiva, respetando el debido proceso y evitando conflictos innecesarios.

Respondiendo a la cuarta interrogante, los entrevistados expresaron opiniones diversas sobre la utilidad del derecho comparado en la resolución de problemas relacionados con la prescripción adquisitiva. Joao y Eddy coincidieron en que el derecho comparado puede ofrecer herramientas valiosas para enriquecer la legislación peruana, siempre que se adapte a la realidad local. Victor mencionó ejemplos internacionales, como la doctrina francesa, para ilustrar cómo otras experiencias legales pueden proporcionar perspectivas útiles.

Sin embargo, Jhean y Boris advirtieron que la aplicación directa de normas extranjeras podría generar nuevos conflictos si no se tiene en cuenta la particularidad del sistema jurídico peruano. Jhean, en particular, destacó que el carácter mixto del derecho peruano exige soluciones que se ajusten a su idiosincrasia, evitando importar modelos que no sean completamente compatibles.

Estos resultados resaltan la importancia de utilizar el derecho comparado como una herramienta de análisis, pero con un enfoque crítico y adaptativo

que priorice las necesidades y particularidades del sistema peruano. Esto permitirá aprovechar sus beneficios sin generar conflictos innecesarios.

Por último, el objetivo específico 2: “Identificar si se debe de preponderar el derecho de propiedad o derecho de posesión respecto a la protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de Nasca, 2023”

Como antecedentes, Llontop (2018), al centrarse en el vencimiento del plazo para adquirir bienes inmuebles, sugiere que la normativa actual no garantiza una adecuada seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. Este enfoque se alinea con otros estudios, como el de Berrocal (2017), que también destacan la necesidad de habilitar nuevos mecanismos judiciales. No obstante, persiste la pregunta sobre cómo armonizar la doctrina, la jurisprudencia y la legislación para resolver estas problemáticas sin generar contradicciones normativas.

No obstante, los estudios de Matta y Reyes (2022) y Cosavalente (2020) ofrecen perspectivas contrastantes sobre la relación entre publicidad registral, seguridad jurídica y fraude inmobiliario. Mientras que Matta y Reyes concluyen que existe una relación directa y significativa entre publicidad registral y seguridad jurídica, Cosavalente refuta esta conexión en su estudio sobre la zona registral de Moyobamba. Estas discrepancias reflejan la necesidad de unificar criterios y métodos para evaluar la efectividad de la publicidad registral en prevenir fraudes.

En base a ello, los entrevistados exponen que la anotación de demanda en los procesos de prescripción adquisitiva fue reconocida como una herramienta relevante para garantizar la transparencia y el derecho de defensa. Jhean y Eddy destacaron que esta medida permite notificar a las partes y garantizar que puedan ejercer sus derechos en igualdad de condiciones. Sin embargo, Victor señaló que, aunque la anotación es una medida importante, no asegura por sí sola la tutela judicial efectiva, ya que su impacto depende de la implementación y el respeto al debido proceso. Boris añadió que la anotación de demanda actúa como una forma de publicidad preventiva, protegiendo a los potenciales adquirentes frente a situaciones imprevistas. No obstante, también subrayó la necesidad de mejorar los mecanismos de información para evitar confusiones y asegurar un sistema más transparente.

En general, los resultados sugieren que la anotación de demanda es una medida positiva, pero insuficiente por sí sola. Para garantizar el debido proceso y la tutela judicial efectiva, es necesario complementar esta herramienta con otras medidas que refuercen la transparencia y la igualdad de las partes involucradas.

En relación a la sexta pregunta de la entrevista. Eddy y Victor consideraron que el actual marco normativo es suficiente, destacando que el artículo 950 del Código Civil ya reconoce los derechos del usucapiente y que el principio de buena fe registral cumple un rol fundamental. Sin embargo, Joao y Boris señalaron que se requieren ajustes para garantizar un mejor equilibrio entre los derechos del usucapiente y del tercero adquirente.

Joao propuso establecer criterios más claros para proteger al tercero adquirente, especialmente en casos de mala fe por parte del usucapiente. Boris, por su parte, sugirió la obligatoriedad de una sentencia judicial o escritura pública para declarar la propiedad, lo que fortalecería la seguridad jurídica y reduciría los riesgos de abuso. Jhean añadió que la normativa actual no protege adecuadamente a los adquirentes en casos de título oneroso, lo que evidencia la necesidad de una revisión más inclusiva.

Los resultados muestran que, aunque la normativa vigente establece principios importantes, estos no siempre son suficientes para proteger al tercero adquirente en la práctica. Por ello, es imprescindible avanzar hacia un marco normativo más equilibrado y eficaz, que contemple las diversas formas de adquisición y garantice la protección de todos los involucrados. En conclusión, aunque el sistema jurídico peruano cuenta con herramientas valiosas,

como la publicidad registral, su efectividad práctica se ve limitada por diversos factores. Los vacíos legales, la insuficiencia en la calidad de la información registral y las dificultades en los procesos judiciales debilitan la protección del tercero adquirente de buena fe y comprometen la seguridad jurídica. En este contexto, resulta imperativo revisar y fortalecer el marco normativo, incorporando medidas que aseguren mayor transparencia, precisión en la información registral y un equilibrio adecuado entre los derechos de todas las partes involucradas. Solo a través de estas acciones será posible construir un sistema registral más sólido, confiable y eficiente para las transacciones inmobiliarias en el Perú.

III. CONCLUSIONES

1.- Se ha concluido que la protección jurídica y la publicidad registral son instrumentos fundamentales para garantizar la seguridad jurídica del tercero de buena fe en la adquisición de bienes inmuebles ante la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca.

2. - En 2023, se identificó que la correcta aplicación de estos principios reduce significativamente los conflictos de propiedad, al priorizar la confianza en el sistema registral y fortalecer la seguridad jurídica del adquirente frente a terceros y situaciones conflictivas. No obstante, el estudio revela que aún persisten desafíos en la armonización entre las normas registrales y los derechos sustantivos de propiedad y posesión.

3.- La revisión del artículo 2014 del Código Civil resulta esencial para mejorar la protección jurídica y la publicidad registral en favor del tercero de buena fe. Aunque las disposiciones actuales son robustas, se evidencian lagunas en la interpretación uniforme del principio de buena fe y en la preeminencia del derecho registral sobre derechos no inscritos. Por lo tanto, se sugiere que la reforma legislativa se enfoque en precisar las condiciones que otorgan plena validez al registro frente a la posesión preexistente o derechos conflictivos.

4.- Es fundamental encontrar un equilibrio normativo entre el derecho de propiedad y el derecho de posesión en el contexto de la protección jurídica y la publicidad registral. El análisis muestra que, en Nasca, la prioridad otorgada al derecho de propiedad registrado ha generado tensiones con los derechos de posesión no inscritos, afectando especialmente a poseedores de buena fe con derechos legítimos. Por ello, es crucial establecer criterios más claros que respeten la primacía del registro sin desproteger derechos posesorios legítimos, promoviendo así una mayor certeza jurídica en las transacciones inmobiliarias.

IV. RECOMENDACIONES

- 1.- Es fundamental establecer normativas específicas que delimitan los supuestos en los que el derecho de posesión puede prevalecer frente al derecho de propiedad registrado, en casos excepcionales. Estos criterios deben considerar la legitimidad de la posesión, su antigüedad y las circunstancias que rodean la adquisición del bien inmueble, asegurando así un equilibrio justo entre ambos derechos.
2. -Se recomienda modificar el artículo 2014 del Código Civil para fortalecer la protección del tercero de buena fe en las transacciones inmobiliarias. Esta reforma debería incluir una definición más precisa de los alcances del principio de buena fe y los criterios para su valoración, garantizando la seguridad jurídica y reduciendo los conflictos interpretativos sobre la prioridad entre derechos registrados y derechos no inscritos.
- 3.- Se recomienda implementar mecanismos que incrementen la confiabilidad y accesibilidad del sistema registral en la Corte Superior de Justicia de Ica en Sede Nasca. Esto incluye la digitalización total de los registros, la incorporación de tecnologías para garantizar la inmutabilidad de la información y campañas de sensibilización que informan a los ciudadanos sobre la importancia del registro como herramienta de seguridad jurídica.

V. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

Alarcón, A., Munera, L., y Montes, A. (2017). La Teoría Fundamentada en el Marco de la Investigación Educativa. *Saber ciencia y libertad*, 12(1), 236-245. <https://revistas.unilibre.edu.co/index.php/saber/article/view/1475/1084>

Angulo, T. (2016). La Prescripción Adquisitiva de Propiedad frente al Último Adquiriente [Tesis para optar el título de abogado, Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo] Repositorio Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo. <https://repositorio.upao.edu.pe/handle/20.500.12759/1814>

Arribas, G., y Lau, E. (2014). Acerca de la Prescripción Adquisitiva: ¿Saliendo de la Caverna?

Themis 60, 60.

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9063> Avendaño, J., y Del Risco,

L. (2015). Pautas para la aplicación del Principio de Fe

Pública Registral. Ius Et Veritas. 45, diciembre 2012.

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997/12565>

Avendaño, J., y Del Risco, L. (2012). Pautas para la aplicación del principio de Fe pública registral. *Ius Et Veritas.* 45. [https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/download/11997/12565/0#:~:text=persona%20\(llamado%20E2%80%9Ctercero%20registral%E2%80%9D,%C3%BAltimo%20no%20ostenta%20dicho%20derecho.](https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/download/11997/12565/0#:~:text=persona%20(llamado%20E2%80%9Ctercero%20registral%E2%80%9D,%C3%BAltimo%20no%20ostenta%20dicho%20derecho.)

Baique, M. (2019). Causales de interrupción y suspensión de la prescripción adquisitiva de dominio y la falta de unanimidad en la interpretación de la posesión pacífica como elemento constitutivo de la usucapión [Tesis para optar el título de abogado, Universidad Católica Santo Toribio De Mogrovejo] Repositorio Universidad Católica Santo Toribio De Mogrovejo. <http://tesis.usat.edu.pe/handle/20.500.12423/2286>

Barbarosch, E. (2015). La Seguridad Jurídica en la decisión JUDICIAL. ¿Utopía o realidad? <https://bit.ly/3udtn51>

Berrocal, V. (2017). Prescripción adquisitiva de dominio y sus efectos jurídicos en el derecho de propiedad en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima norte - 2016 [Tesis para optar el título profesional de abogado, Universidad de Huánuco] Repositorio Universidad de Huánuco. <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/635>

Buendía, C. (2019). Problemas Jurídicos en la Adquisición a Non Dominio de

la Propiedad por la Aplicación del Principio de la Buena fe Pública Registral [Tesis para obtener el grado de maestro, Universidad Nacional Federico Villareal] Repositorio Universidad Nacional Federico Villareal. <http://repositorio.unfv.edu.pe/handle/UNFV/2786>

Buitrón, S. y Cruz, F. (2019). La Relación entre la naturaleza del derecho a la Inscripción Registral y la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Villa el Salvador, 2017-2018

[Tesis para obtener el título de Abogado, Universidad Autónoma del Perú]
Repositorio Universidad Autónoma del Perú.
<http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/AUTONOMA/680>

Bullard, A. (1987). La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble. Themis. 7. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10675>

Camacho, W. (2017). Prevalencia del Derecho de Propiedad Inmueble adquirida por Prescripción Adquisitiva de dominio, frente al tercero adquirente [Tesis para optar el grado de maestro, Universidad Nacional de Cajamarca] Repositorio Universidad Nacional de Cajamarca. <https://repositorio.unc.edu.pe/handle/UNC/1103>

Carranza, M. (2018). Prescripción adquisitiva de dominio [Trabajo de suficiencia profesional para obtener el título profesional de Abogado, Universidad San Pedro] Repositorio Universidad San Pedro.
<http://repositorio.usanpedro.edu.pe/handle/USANPEDRO/9808>

Cátedra de Derecho y Genoma Humano (2018). ¿Qué es la protección jurídica? <https://www.catedraderechoygenomahumano.es/que-es-la-proteccion-juridica/>

Chávez, H. (2017). Prescripción adquisitiva de bienes muebles e inmuebles y calificación de la demanda en los juzgados civiles de la ciudad de Huaras período 2013- 2014. [Tesis para optar el grado de Maestro, Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo] Repositorio Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo.
<http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/1620>

Cieza, D. (2015). La compatibilización del derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad privada y el principio de fe pública registral [Tesis para obtener el grado académico de magíster, Universidad Señor de Sipán] Repositorio Universidad Señor de Sipán. <https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/2414>

Congresistas del Perú. (1994). Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos. Lima, Perú. <https://bit.ly/3b04EJA>

Cuadros, G. (2019). La posesión como base de la prescripción adquisitiva de dominio [Trabajo de suficiencia profesional para obtener el título profesional de abogado,

- Hernández, R. y Mendoza, C. (Eds.). (2018). Metodología de la Investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta. Editorial Mc Graw Hill Education. <https://bit.ly/3iKTDRg>
- Hurtado, M. (2019). La medida cautelar de anotación de demanda y una reciente decisión del Tribunal Constitucional. *Revista Oficial del Poder Judicial*. 10 (12). 27-56. DOI: https://doi.org/10.35292/revista_oficial_poder_judicial
- Jesús, G. (2019). Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos. [Memoria de grado para optar al Título de Licenciado en Ciencias Jurídicas, Universidad de Chile] Repositorio Universidad de Chile. <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/173239>
- Leyva, L. (2019). Medidas Cautelares de oficio. Una propuesta para salvaguardar la Tutela Judicial Efectiva en los procesos Civiles Peruanos. *Sapere*, 16, 106128. <https://bit.ly/3xAf7Vb>
- Lozano, R y Córdova A. (2017). Las consecuencias jurídicas de la atribución de incompetencia al notario para declarar la prescripción adquisitiva de propiedad predial [Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad Nacional de Trujillo] Repositorio Universidad Nacional de Trujillo. <http://dspace.unitru.edu.pe/handle/UNITRU/9307>
- Los congresistas del Perú (2015). Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en el trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil. Lima, Perú: Recuperado de: <https://bit.ly/3xFODSU>
- Los legisladores del Perú (1984). Decreto Legislativo N° 295, Código Civil peruano. Lima, Perú: Recuperado de: <https://bit.ly/3vEzbou>
- Llontop, E. (2018). La adquisición del poseedor por contrato de compraventa como criterio de interrupción del plazo de la prescripción adquisitiva [Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo] Repositorio Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/3417>
- Ñaupas, H., Mejía, E., Novoa, E. Y Villagómez, A. (Eds.) (2018). Metodología de la Investigación Cuantitativa – Cualitativa y Redacción de la Tesis. Ediciones de la U. <https://corladancash.com/wp-content/uploads/2020/01/Metodologia-de-la-inv-cuanti-y-cuali-Humberto-Naupas-Paitan.pdf>
- Páramo, D. (2015). La teoría fundamentada (Grounded Theory), metodología cualitativa de investigación científica. *Pensamiento & Gestión*. 39, 2015. <https://www.redalyc.org/pdf/646/64644480001.pdf>
- Parvina, L. (2017). La interpretación de la buena fe en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en sentencias de órganos jurisdiccionales del año 2010 al 2015 [Tesis para optar el grado de maestro en derecho civil, Universidad Inca Garcilaso de La Vega] Repositorio

Universidad Inca Garcilaso de
La Vega. <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20500.11818/1623>

Quezada, N. (Eds.). (2015). Metodología de la Investigación. Macro E.I.R.L.
<https://perupublica.cpl.org.pe/gpd-metodologia-de-la-investigacion.html>

Sánchez, H., Reyes, C. y Mejía, K. (Eds.). (2018). Manual de Términos en Investigación Científica, Tecnológica y Humanística. Vicerrectorado de la Universidad Ricardo Palma.
<http://repositorio.urp.edu.pe/handle/URP/1480?show=full>

Sabariego, M., Vila, R. y Paz, M. (2014). El análisis cualitativo de datos con Atlas ti. REIRE, 7.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4990059>

Solano, A. (2010). Investigación acerca de la publicidad registral y su estructura jurídica.
<https://helvia.uco.es/bitstream/handle/10396/9262/braco158-159.1.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2021). <https://www.sunarp.gob.pe/serviciosonline/portal/servicios-de-publicidad-registral-sprl.html>

Troncoso, C. y Amaya, A. (2017). Entrevista: Guía práctica para la recolección de datos cualitativos en investigación de salud. Revista de facultad de medicina, 65.
<https://revistas.unal.edu.co/index.php/revfacmed/article/view/60235>

Vilca, R. (2021). Derecho de propiedad: Concepto, alcances, límites, jurisprudencia.
<https://lpderecho.pe/derecho>

ANEXOS

GUIÁ DE ENTREVISTA

TÍTULO: Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia en Sede Nasca, 2023.

Autora: Romina Elizabeth Valverde Alarcón

Entrevistado/a: Eddy Alejandro Borda Armacanqui

/Cargo/profesión/grado académico: Abogado

Institución: Registros Públicos de Nasca

Fecha de entrevista: 20/09/2024

1.- Se sabe que el sistema peruano otorga protección al tercero adquirente de buena fe. En ese sentido usted, ¿Cree que es suficiente la publicidad registral para la protección señalada?

Considero que sí es suficiente la publicidad registral para la protección al tercero adquirente de buena fe porque brinda seguridad jurídica y el acceso a la información que custodia la entidad encargada de proteger derechos adquiridos.

2.- ¿Cuáles podrían ser las principales consecuencias legales para un tercero de buena fe en caso de que la protección jurídica o la publicidad registral no sean adecuadas o precisas en la adquisición de un bien inmueble en el año 2023?

No existe ninguna consecuencia legal para un tercero de buena fe. No perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del código civil.

3- ¿Cree usted que es necesario implementar medidas cautelares de oficio en la prescripción adquisitiva en sede judicial para la protección del usucapiente y del tercer adquirente?

Considero que sí, es necesario implementarlas para que la administración de justicia las aplique en cuanto advierta un evento que limite o restrinja la pretensión.

4.- ¿Cree usted que se debe plasmar el derecho comparado en la prescripción adquisitiva, para cortar de raíz la disyuntiva con el tercero adquirente?

La aplicación del derecho comparado será útil y efectivo siempre que se ajuste a nuestra realidad social.

5.- ¿Considera usted que al registrar la anotación de demanda de la prescripción adquisitiva protege el debido proceso y la tutela judicial efectiva?

Considero que sí, ya que la tutela judicial efectiva permitirá que las partes procesales tengan conocimiento sobre cargas judiciales que tenga el polígono a prescribir y así se conozca sobre los obstáculos que se presente. Sucede lo mismo con el debido proceso, al inscribirse la anotación de demanda permitirá a las partes conocer que se solicita la prescripción de un determinado polígono.

6.- ¿De qué manera se debe modificar la normativa civil para que el tercero adquirente pueda tener una igualdad ante el usucapiente al momento de demostrar la titularidad del bien?

Más que modificar alguna norma, se debe fortalecer en la aplicación de la norma vigente.

En el código civil, precisamente en la sección de derechos reales nos habla sobre el derecho de posesión y en el artículo 950 sobre la prescripción, en donde el derecho lo adquiere aquel que posee el bien; por más que el tercero adquirente lo haya adquirido de buena fe..



Eddy Alejandro Borda Almeida
ABOGADO
C.A.L. N° 437.

GUIÁ DE ENTREVISTA

TÍTULO: Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia en Sede Nasca, 2023.

Autora: Romina Elizabeth Valverde Alarcón

Entrevistado/a: Joao Victor Belahonia Malpartida.

/Cargo/profesión/grado académico: Abogado.

Institución: Inmobiliaria TMM S.A.C.

Fecha de entrevista: 24 de octubre 2024

1.- Se sabe que el sistema peruano otorga protección al tercero adquirente de buena fe. En ese sentido usted, ¿Cree que es suficiente la publicidad registral para la protección señalada?

Si bien la publicidad registral es un pilar importante para la protección del tercero adquirente de buena fe, su efectividad depende de la calidad de la información que se le brinda a los administrados. En ese sentido, debido a la práctica jurídica cotidiana, se pueden identificar falencias en la calidad y la certidumbre de la información publicitada por la SUNARP; razón por la que, para poder obtener una protección más sólida, es vital que los adquirentes, realicen prácticas complementarias para la obtención de mayor seguridad jurídica.

2.- ¿Cuáles podrían ser las principales consecuencias legales para un tercero de buena fe en caso de que la protección jurídica o la publicidad registral no sean adecuadas o precisas en la adquisición de un bien inmueble en el año 2023?

Desposesión del Inmueble: Si el vendedor carece de capacidad o derecho para transferir la propiedad, el tercero de buena fe podría enfrentarse a la desposesión del inmueble por parte del verdadero propietario, afectando su posición jurídica.

Recordemos que, la propiedad se transmite a través de la tradición; sin embargo, si el vendedor carece de capacidad o derecho para transferir, el tercero enfrenta el riesgo de desposesión. En ese sentido, es vital que el tercero haya realizado las acciones diligentes adecuadas para evitar este tipo de consecuencias.

Nulidad: La nulidad del acto de transferencia podría ser declarada judicialmente.

Acciones Reivindicatorias: El titular anterior podría ejercer acciones reivindicatorias para recuperar la posesión del inmueble. La defensa del tercero podría debilitarse si no se demuestra que actuó diligentemente al verificar la información registral. El propietario anterior tiene la facultad de ejercer acciones reivindicatorias, lo que le permite reclamar la posesión del inmueble.

Conflictos de Terceros: Podría enfrentar conflictos de derechos con otros adquirentes que también puedan alegar buena fe, lo que complicaría la defensa de su posición jurídica y podría resultar en litigios prolongados.

Cargas Administrativas y Costos Legales: La necesidad de litigar para resolver disputas sobre la propiedad podría conllevar significativos costos legales y gastos administrativos, afectando la viabilidad económica del tercero.

3.- ¿Cree usted que es necesario implementar medidas cautelares de oficio en la prescripción adquisitiva en sede judicial para la protección del usucapiente y del tercer adquirente?

Una correcta implementación de medidas cautelares de oficio en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio, podría ser altamente beneficiosa, promoviendo la seguridad jurídica y un correcto desenlace del proceso; protegiendo los derechos de las partes involucradas. Sin embargo, es crucial que estas medidas se implementen de manera equilibrada, garantizando el respeto a los derechos de todos los interesados en la litis.

4.- ¿Cree usted que se debe plasmar el derecho comparado en la prescripción adquisitiva, para cortar de raíz la disyuntiva con el tercero adquirente?

A mi parecer, las fuentes del derecho internacional, son una base muy importante para dilucidar este tipo de situaciones; sin embargo, no debe de perderse la noción, de que nuestra realidad legislativa y la idiosincrasia peruana, suele ser sui generis; razón por la que sería de vital importancia aplicar todos estos cambios, desde una perspectiva enfocada en la realidad nacional.

5.- ¿Considera usted que al registrar la anotación de demanda de la prescripción adquisitiva protege el debido proceso y la tutela judicial efectiva?

Ningún acto, por más positivo que sea en esencia; será suficiente para proteger el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva; razón por la que la adopción de medidas aisladas solo desconcierta un sistema ya convulsionado.

6.- ¿De qué manera se debe modificar la normativa civil para que el tercero adquirente pueda tener una igualdad ante el usucapiente al momento de demostrar la titularidad del bien?

A mi entender, la normativa respecto a dicho supuesto es bastante completa; sin embargo, una de las premisas que podrían complementarse de mejor manera, es la que se refiere a la oponibilidad del tercero sobre el usucapiente, cuando este haya actuado diligentemente; y, el usucapiente haya obrado de mala fe.



Joao Belaionia Malpartida
Gestor General


JOAO BELAIONIA MALPARTIDA
ABOGADO
Reg. CAJ 5920

GUIÁ DE ENTREVISTA

TÍTULO: Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia en Sede Nasca, 2023

Autora: Romina Elizabeth Valverde Alarcón

Entrevistado/a: Jhean Marco Vilca Huamantumba

/Cargo/profesión/grado académico: Abogado Independiente

Institución:

Fecha de entrevista: 22-08-2024

1.- Se sabe que el sistema peruano otorga protección al tercero adquirente de buena fe. En ese sentido usted, ¿Cree que es suficiente la publicidad registral para la protección señalada?

Si, el código civil en el artículo 2038 contempla la protección del adquirente tercero de buena fe, la cual protege el derecho del adquirente, pero en mi opinión existe un pequeño vacío ya que no protege si el título adquirido es a título gratuito llámese una donación, este punto la norma debería ser mas precisa ya que en mi opinión también existe "buena fe" en los títulos gratuitos. Por otro lado, la publicidad registral es una herramienta muy útil para disminuir el índice de engaño a terceros, ya que la publicidad registral como su nombre mismo especifica te brinda la publicidad, datos de quien es el propietario y no caer en error.

2.- ¿Cuáles podrían ser las principales consecuencias legales para un tercero de buena fe en caso de que la protección jurídica o la publicidad registral no sean adecuadas o precisas en la adquisición de un bien inmueble en el año 2023?

Se entiende que, la norma debe de proteger a este tercero por que actúa de buena fe. No debería ser involucrado su acto de adquisición con vicios legales ejemplo: si al adquirir una propiedad este tercero lo compra de buena fe y el vendedor oculta un vicio como una deuda lo cual más adelante afectaría a esa propiedad, la norma debe proteger al tercero ya que ha sido víctima de un vicio.

Concluyo que en este caso la consecuencia principal de no aplicarse la protección adecuada de la norma, sería la pérdida de la propiedad.

3.- ¿Cree usted que es necesario implementar medidas cautelares de oficio en la prescripción adquisitiva en sede judicial para la protección del usucapiente y del tercer adquirente?

No por que en mi opinión sería un arma de doble filo, ya que si por un lado protege al bien de que no sea transferido de forma incorrecta para no perjudicar al usucapiente y en paralelo al tercero adquirente, pero poniéndonos del otro lado si no hay indicios o documentación alguna que favorezca al usucapiente estamos perjudicando el derecho de disposición del bien el titular propietario.

4.- ¿Cree usted que se debe plasmar el derecho comparado en la prescripción adquisitiva, para cortar de raíz la disyuntiva con el tercero adquirente?

No, ya que nuestro ordenamiento jurídico es mixto porque adoptamos diferentes posturas del derecho y aplicar el derecho comparado en una realidad social diferente nos traería nuevas controversias y conflictos por ende creo yo que deberíamos trabajar nuestro propio modelo de protección al derecho de propiedad y del tercero adquirente de buena fe.

5.- ¿Considera usted que al registrar la anotación de demanda de la prescripción adquisitiva protege el debido proceso y la tutela judicial efectiva?

Si, porque efectivamente se le notifica a las partes involucradas que esta sucediendo un proceso en su propiedad, entonces de tomar conocimiento pueden actuar con el derecho de la defensa y hacer prevalecer su derecho de propiedad cumpliendo con el desarrollo del los actos procesales necesarios.

6.- ¿De qué manera se debe modificar la normativa civil para que el tercero adquirente pueda tener una igualdad ante el usucapiente al momento de demostrar la titularidad del bien?

La norma civil si bien es cierto brinda la protección al tercero de buena fe, pero no lo protege si esta adquisición se diera título oneroso, eh ahí mi punto de vista la norma debe modificarse para contemplar dichos actos ya que no solo puede presentarse la buena fe en actos de compra y venta si no en diferentes actos incluyendo los de título onerosos



JEAN EL VILCA HUAMBANTUMBA
ABOGADO
C.A.I. N° 6663

GUIÁ DE ENTREVISTA

TÍTULO: Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia de en Sede Nasca, 2023

Autora: Romina Elizabeth Valverde Alarcón

Entrevistado/a: Victor Manuel Tataje Gallegos

/Cargo/profesión/grado académico: Asistente Judicial/ Bachiller en Derecho

Institución: Poder Judicial del Perú – Juzgado Especializado en lo Civil de Vista Alegre

Fecha de entrevista: 03/09/2024

1.- Se sabe que el sistema peruano otorga protección al tercero adquirente de buena fe. En ese sentido usted, ¿Cree que es suficiente la publicidad registral para la protección señalada?

Considero que la publicidad registral en el Perú cumple y ejecuta suficientemente su finalidad, la cual es de proteger y materializar jurídicamente un bien, como se sabe, en el Perú, esta regulado y ejecutado por las Oficinas Registrales de los Registros Públicos; ahora bien, todos los actos jurídicos celebrados son contrastados en las Partidas Registrales, que son de carácter publico y conforme lo estipula su naturaleza a través de los diversos mecanismos que establece la normativa registral por intermedio de las Oficinas Registrales, cuyo acceso está al alcance de todos los ciudadanos sobre los actos jurídicos que son celebrados e inscritos en el Registro correspondiente. Entonces se concluye que la publicidad registral si es suficiente para el tercero adquirente de buena fe, a pesar que en nuestro ordenamiento no es obligatorio el registro, este es un indicio que realmente un tercero adquiere un bien al que está publicitado en el registro como titular.

2.- ¿Cuáles podrían ser las principales consecuencias legales para un tercero de buena fe en caso de que la protección jurídica o la publicidad registral no sean adecuadas o precisas en la adquisición de un bien inmueble en el año 2023?

Las principales consecuencias legales para un tercero de buena fe, que no tiene protección jurídica es el menoscabo económico que puede surtir debido a la pérdida del dinero aportado, o en su defecto tener que devolver el bien a su titular y declararse la nulidad del acto jurídico que suscribió

3- ¿Cree usted que es necesario implementar medidas cautelares de oficio en la prescripción adquisitiva en sede judicial para la protección del usucapiente y del tercer adquirente?

Considero que la medida cautelar para la protección del usucapiente y del tercer adquirente se debe realizar de parte y no de oficio, en razón que, para acceder a la tutela jurisdiccional efectiva, esta la debe realizar la parte ejecutante o accionante del proceso, toda vez que, se trata de derechos disponibles, lo que a iniciativa de parte, debe ser ejecutada para salvaguardar o cautelar el derecho que le correspondería.

4.- ¿Cree usted que se debe plasmar el derecho comparado en la prescripción adquisitiva, para cortar de raíz la disyuntiva con el tercero adquirente?

Es menester indicar que, el derecho comparado es importante para la legislación peruana, a razón de que, con ella se va poder analizar los diversos mecanismos o procedimientos en materia de prescripción que se tienen en otros ordenamientos legales, por ejemplo, en la doctrina francesa, existe una prescripción larga y una abreviada, en el cual se accede a título justo y de buena fe, similar a la de nuestro ordenamiento legal, donde en ambos supuestos, se requiere que el poseedor del bien materia de litis actúe como un propietario propiamente dicho.

5.- ¿Considera usted que al registrar la anotación de demanda de la prescripción adquisitiva protege el debido proceso y la tutela judicial efectiva?

Por supuesto que no, ello se sustenta en que, la anotación de demanda es una medida cautelar, que propiamente su naturaleza, esta destinada a proteger o tutelar el derecho que tiene el accionante sobre el bien materia de litis; no obstante, ello no implica que dentro del proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio, termine garantizando una tutela jurisdiccional efectiva, toda vez que, este derecho, solo asegura que las partes sean atendidas ante el órgano jurisdiccional, en este caso el Poder Judicial, dentro del cual, su naturaleza es que se ofrezcan garantías mínimas para un correcto desarrollo del proceso sin menoscabo de producir indefensión en alguna de las partes; y esto no significaría precisamente que, se proteja el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, toda vez que no es su finalidad ya que solo se trata de una medida cautelar, de asegurar o en todo caso, de anticipar el cumplimiento de una Sentencia.

6.- ¿De qué manera se debe modificar la normativa civil para que el tercero adquirente pueda tener una igualdad ante el usucapiente al momento de demostrar la titularidad del bien?

Dentro de mi perspectiva, considero que el ordenamiento legal concerniente a la prescripción adquisitiva de dominio, que esta regulado en el Código Civil peruano, esta debidamente implementado, esto es que, los mecanismos están correctamente plasmados; la finalidad de una prescripción, es que se le reconozca el derecho de posesión del usucapiente; no obstante, el tercero adquirente esta adquiriendo de buena fe la titularidad, esto es, que cumple debidamente su finalidad, además de que, se configura efectivamente el principio de la buena fe registral, que es la esencia misma de esta parte normativa del Código Civil, que el legislador ha plasmado.


VICTOR MANUEL TATAJE GALLEGOS
TECNICO JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DE VISTA ALEGRE
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA

GUIÁ DE ENTREVISTA

TÍTULO: Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia en Sede Nasca, 2023

Autora: Romina Elizabeth Valverde Alarcón

Entrevistado/a: Boris Antonio Vilca Gutiérrez

Cargo/profesión/grado académico: Notario, abogado, doctor

Institución: Notaria Vilca Gutiérrez

Fecha de entrevista: 03 de setiembre de 2024

1.- Se sabe que el sistema peruano otorga protección al tercero adquirente de buena fe. En ese sentido usted, ¿Cree que es suficiente la publicidad registral para la protección señalada?

La publicidad registral solo es uno de los elementos que le brindan protección al adquirente de buena fe, esto se complementa con otras normas del ordenamiento jurídico, pues no solo debe de adquirir de quien figura como propietario; sino, también debe de inscribir su título y así logra preferencia en la entrega del bien según los artículos 1135 y 1136 del Código Civil.

Sin embargo, sí, existe un problema que se origina cuando el que figura como propietario registral ha perdido la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y el problema se origina, a mi manera de ver, en la forma en que se ha regulado esta última.

En efecto, para prescribir un bien, mueble o inmueble, se requiere posesión pacífica, pública y continua por cierto tiempo, basta el cumplimiento de estos requisitos y ya se obtiene la propiedad, sin que se requiera que exista un pronunciamiento judicial o notarial; en todo caso la sentencia o la escritura es solo declarativa y no constitutiva del derecho, pues este ya se tenía sin necesidad de esos procesos.

Esto trae un gran problema para la protección que da registros, pues permite lo que se conoce como inexactitud registral. Así, figura en registros un propietario que ya no lo es, pues el poseedor que cumple todos los requisitos ya señalados se convirtió en propietario. Siendo así, el adquirente de buena fe amparado en la información de registros compró a un no propietario.

Así las cosas, no basta la información que ofrece Registros; sino, que adicionalmente quien compre tendrá que constituirse al predio, si es inmueble, y verificar quien está en posesión bajo que título posee, el tiempo en que está poseyendo, etc. Todo ello para verificar si es que ese poseedor ya no es propietario por prescripción adquisitiva. En consecuencia, para estos casos, no sería suficiente la protección de la publicidad registral.

2.- ¿Cuáles podrían ser las principales consecuencias legales para un tercero de buena fe en caso de que la protección jurídica o la publicidad registral no sean adecuadas o precisas en la adquisición de un bien inmueble en el año 2023?

La principal consecuencia es tener que afrontar un proceso judicial con todo lo que ello significa para defender su derecho de propiedad

3.- ¿Cree usted que es necesario implementar medidas cautelares de oficio en la prescripción adquisitiva en sede judicial para la protección del usucapiente y del tercer adquirente?

Bueno, sería una medida acertada que implica la modificación legislativa del proceso civil de naturaleza dispositiva; es decir, son las partes las que dan impulso y no el juez, pero creo que habría mejores soluciones para estos casos que te lo diré al responder tu última pregunta.

4.- ¿Cree usted que se debe plasmar el derecho comparado en la prescripción adquisitiva, para cortar de raíz la disyuntiva con el tercero adquirente?

Bueno, siempre es aconsejable mirar al derecho comparado; sin embargo, no serviría de nada si no analizamos nuestra propia normativa y la realidad en que estamos. Para mí es más importante conocer nuestros problemas y ser nosotros quienes conociéndolo le demos la solución.

5.- ¿Considera usted que al registrar la anotación de demanda de la prescripción adquisitiva protege el debido proceso y la tutela judicial efectiva?

Bueno, la anotación de la demanda solo es una especie de medida cautelar el debido proceso es mucho más lo propio ocurre con la tutela judicial efectiva; empero, yendo a nuestro problema la anotación de demanda es publicidad y claro a partir de que ella se publicite impedirá que se sorprenda a los potenciales adquirentes. Sin embargo, el problema va más allá se trata de cómo damos a conocer que existe un poseedor que adquirió por prescripción y que el propietario registral ya no lo es.

6.- ¿De qué manera se debe modificar la normativa civil para que el tercero adquirente pueda tener una igualdad ante el usucapiente al momento de demostrar la titularidad del bien?

Se debe modificar la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio agregando a que para ser propietario por esta forma debe de contar con sentencia o escritura pública que así lo declare de tal forma que estas sean constitutivas del derecho y no declarativas como lo es ahora. Se sostiene que la obtención de la propiedad por prescripción es un castigo para el propietario negligente que ha permitido que otra persona use, disfrute el bien como si fuera propietario, pero considero que es igual de negligente aquel poseedor que reuniendo los requisitos para ser declarado propietario no recurre al juez o al notario, de ser el caso, para que se convierta en propietario.



Darío A. Gutiérrez
Notario Público - ICA

Matriz de consistencia

TITULO: “PROTECCIÓN JURÍDICA Y PUBLICIDAD REGISTRAL EN BENEFICIO DEL TERCERO DE BUENA FE RESPECTO A LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA EN SEDE NASCA, 2023”.

Problema	Objetivos	Hipótesis	Variables, Dimensiones e Indicadores	Metodología
<p>General: ¿Cuál son las consecuencias de la Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia De Ica en Sede Nasca, 2023?</p> <p>Específicos</p> <ol style="list-style-type: none"> ¿Se debe de modificar el artículo 2014 del Código Civil como Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia De Ica en Sede Nasca, 2023? ¿Se debe de preponderar el derecho de propiedad o derecho de posesión respecto a la 	<p>General: Determinar las consecuencias de la Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia De Ica en Sede Nasca, 2023.</p> <p>Específicos:</p> <ol style="list-style-type: none"> Determinar si se debe de modificar el artículo 2014 del Código Civil como Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia De Ica en Sede Nasca. Identificar si se debe de preponderar el derecho de propiedad o derecho de 	<p>General: Existen las consecuencias de la Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia De Ica en Sede Nasca, 2023.</p> <p>Específicos:</p> <ol style="list-style-type: none"> Es necesario modificar el artículo 2014 del Código Civil como Protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia De Ica en Sede Nasca, 2023. Se debe de preponderar el derecho de propiedad respecto a la protección jurídica y publicidad registral en beneficio del 	<p>Variable Independiente: Protección jurídica y publicidad registral</p> <p>Indicadores X1= Tercero de buena fe X2= protección jurídica X3= publicidad registral</p> <p>Variable Dependiente: Adquisición de un bien</p> <p>Indicadores Y1= Modificatoria del artículo 2014 Y2= anotación de demanda Y3: Derecho de propiedad</p>	<p>Método</p> <ul style="list-style-type: none"> Cualitativo <p>Tipo</p> <ul style="list-style-type: none"> Básico <p>Nivel</p> <ul style="list-style-type: none"> Explicativo <p>Diseño de investigación</p> <ul style="list-style-type: none"> Teoría fundamentada <p>Participantes</p> <ul style="list-style-type: none"> <p>Técnicas de recolección de datos</p> <ul style="list-style-type: none"> Entrevista <p>Instrumento</p> <ul style="list-style-type: none"> Guía de entrevista

<p>protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia De Ica en Sede Nasca, 2023?</p>	<p>posesión respecto a la protección jurídica y publicidad registral en beneficio del tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia De Ica en Sede Nasca, 2023.</p>	<p>tercero de buena fe respecto a la adquisición de un bien inmueble en la Corte Superior de Justicia De Ica en Sede Nasca, 2023.</p>		
---	--	---	--	--