



Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinaria, Ciudad de México, México.

ISSN 2707-2207 / ISSN 2707-2215 (en línea), enero-febrero 2026,

Volumen 10, Número 1.

https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v10i1

LA NECESIDAD DE PROTEGER LA PROPIEDAD DEL PROPIETARIO NO POSEEDOR

SPACES FOR CITIZEN PARTICIPATION IN THE CAPITAL OF THE GREAT AYMARA NATION, ILAVE – PERU

Ángela Magaly Albarracín Machicado
Universidad Nacional del Altiplano Puno - Perú

DOI: https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v10i1.22129

La necesidad de proteger la propiedad del propietario no poseedor

Ángela Magaly Albarracín Machicado¹

aalbarracin@epg.unap.gob.pe

<https://orcid.org/0009-0008-4520-4249>

Universidad Nacional del Altiplano Puno
Perú

RESUMEN

El propósito del registro de una propiedad inmueble en el Perú es la seguridad jurídica y la oponibilidad de la propiedad asegurando la transmisibilidad de la propiedad; sin embargo, el titular registral de una propiedad inmueble que accede al registro por la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial no aseguraría la transmisibilidad de la propiedad inmueble. El propósito de la investigación está orientado a: Analizar si el derecho de propiedad del titular registral inscrito a través de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial otorga seguridad jurídica para la transmisión de la propiedad inmueble; y, si el derecho del titular registral que accede al registro a través de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial cuenta el estándar probatorio para la declaración de la propiedad inmueble. La presente investigación es cualitativa, se emplea el método dogmático jurídico, de análisis de casos reales examinados por la Corte Suprema, el tipo de muestra es el no probabilístico y deliberado, para recopilar información se utilizó ficha de datos, se concluyó la falta de acervo probatorio en el procedimiento prescripción adquisitiva de dominio vía notarial no otorga seguridad jurídica para la transmisibilidad de la propiedad dado que vendría afectando el derecho de propiedad de un “verus domino”. Los resultados evidenciaron que, la Corte Suprema declaró la nulidad de los actos jurídicos de dicho procedimiento notarial que ostenta un titular registral, evidenciándose la necesidad que nuestro ordenamiento jurídico derogue las leyes sobre declaración de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial.

Palabras clave: Prescripción, propiedad, registro, transferencia, “Verus Domino”

¹ Autor principal

Correspondencia: aalbarracin@epg.unap.gob.pe

Spaces for citizen participation in the capital of the great Aymara nation, Ilave – Peru

ABSTRACT

The purpose of registering real estate in Peru is to provide legal certainty and enforceability of ownership, ensuring the transferability of property; however, the registered owner of real estate who accesses the registry through acquisitive prescription of ownership via a notary would not ensure the transferability of the real estate. The purpose of the research is to analyze whether the property rights of the registered owner through acquisitive prescription of ownership via notarial deed provide legal certainty for the transfer of real estate; and whether the rights of the registered owner who accesses the registry through acquisitive prescription of ownership via notarial deed meet the evidentiary standard for the declaration of real estate ownership. This research is qualitative, using the legal dogmatic method of analyzing real cases examined by the Supreme Court. The sample type is non-probabilistic and deliberate. Data sheets were used to collect information, and it was concluded that the lack of evidence in the notarial acquisitive prescription procedure does not provide legal certainty for the transferability of property, as it would affect the property rights of a “verus domino.” The results showed that the Supreme Court declared the legal acts of said notarial procedure held by a registered owner null and void, highlighting the need for our legal system to repeal the laws on the declaration of property by acquisitive prescription of ownership through notarial means.

Keywords: Prescription, ownership, registration, transfer, “Verus Domino”

*Artículo recibido 10 diciembre 2025
Aceptado para publicación: 15 enero 2026*



INTRODUCCIÓN

La propiedad en el Perú merece la protección de la inviolabilidad que la Constitución Política del Perú la ha reconocido al “Verus Domino”; según nuestro ordenamiento jurídico el derecho de propiedad inmueble se transmite de manera consensual, extra registralmente (artículo 949 de Código Civil), el cual señala: la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, el enfoque de este artículo parte desde un punto de vista “obligacional” y en el caso de muebles se produce como consecuencia de la existencia de un título por ejemplo una compraventa y de un modo, como la tradición a decir de (De la Puente y Lavalle, 1991; Arias, 1987; Avendaño, 1985; Bigio, 1985). En la antigua Roma para la transferencia de los inmuebles, se contaba con dos formas: la *mancipatio* y la *in iure cesio* (Soza, 2003; Forno, 1993), nos ilustra lo que hoy se conoce como el “título” y el “modo”.

El título era la justificación jurídica que sustentaba un desplazamiento patrimonial, y el modo el mecanismo establecido por el derecho para producir tal desplazamiento. En el Perú, el rey Felipe II - 1565 mandó a abrir el primer libro donde se registra los censos y tributos, posteriormente en el año 1768, se creó los oficios de hipotecas y en 1821, se tiene Estatuto Provisional del General Don José de San Martín (Mendoza, 2016). Posteriormente, con la promulgación del Código Civil de 1852, prescribe que los escribanos registraran las hipotecas de los inmuebles frente al problema de las hipotecas ocultas, a lo cual nosotros conocemos como derecho registral (Caicedo, 2001). El sistema peruano, es un sistema declarativo, es decir publicita situaciones jurídicas, a diferencia de un sistema constitutivo, donde la inscripción es el modo de transferir propiedad, como lo han entendido José María Chico y Ortiz y Ángel Sanz Fernández, citados por (Vivar, 1998). En el sistema alemán, que adopta el sistema constitutivo, la inscripción queda protegida por el principio de legitimación, se presume la situación jurídica real del bien inmueble, y por el principio de fe pública registral, se presume *iure et de iure la exactitud* del registro (Sánchez, 2001).

La sociedad actual obliga al sistema jurídico a buscar seguridad en el intercambio de bienes inmuebles, existe una necesidad de conferir seguridad a las transacciones señala (Borghi, 1999). La noción de seguridad jurídica importa una indispensable previsibilidad de las consecuencias de las decisiones y actuaciones de las personas o de los hechos con relevancia jurídica (Garazatua, 2011). En ese entender Trebejos (2011) manifiesta que el contenido registral ajeno al carácter obligacional, importa la



manifestación del titular perjudicado, quien autoriza al Registro a cancelar su derecho en favor de otro, donde la fe pública registral y la legitimación, son expresión de protección de derechos, o la oponibilidad de lo inscrito, en otros países. El Tribunal Constitucional en el Perú a través de la Sentencia recaída en el Exp. N° 016-2002-AI/TC (Lima) (Constitucional, 2002), ha establecido que la seguridad jurídica, es un principio jurídico con rango constitucional, “forma parte consustancial del Estado Constitucional de Derecho”, donde la predecibilidad, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico”. El abogado Garazatua (2011) manifiesta contundentemente que el orden jurídico registral garantiza la convivencia humana, sobre un orden social articulado, coherente e integral señala (Bigio, 1990) .

El 8 de julio de 2020 se publicó la sentencia recaída en el Expediente 00018-2015-PI/TC (Constitucional, 2020.), donde el Tribunal Constitucional ha manifestado su postura a la fe pública registral, requiriendo como requisito la verificación real de la posesión, esto pone en tela de juicio al sistema registral entero, afirma (Silva et al., 2020). En ese mismo sentido el profesor (Becerra, 2020) señala la verificación de factores exógenos como es la posesión no abona a favor de la seguridad del tráfico, un sistema en favor de la seguridad del tráfico no puede dejar “ningún” resquicio. La acreditación de una mínima diligencia sostiene (Stöber, 2022) implica discordancia entre la realidad material y la registral. En ese sentido, la posesión se convierte en un signo de cognoscibilidad perfecto y oponible que hace desplazar a uno menos perfecto: el sistema registral señala (Bullard, 2006). Por su parte Gonzales (2008) cita a Messineo, recordando que el Registro nace con la finalidad de proteger los predios, e impedir transferencias ocultas. La ley N° 27333 (inciso k) de su artículo 5°) y su reglamento, Art. 21 de la Ley N° 27157, complementada por el Código Civil (Art. 950) y la Ley N° 26662, constituyen medios legales a instancia notarial, para regularizar situaciones de hecho consolidadas en el tiempo y garantizar la seguridad jurídica en las relaciones de propiedad señala (Diez & Gullon, 2012); surgiendo así la competencia notarial para la declaración de propiedad de manera alternativa al Poder Judicial como asevera (Tarazona, 2021).

Entiéndase que la declaración de propiedad a través de la prescripción adquisitiva como señala (Avendaño, & Avendaño, 2017) es cuando el derecho del adquirente no depende de uno anterior, se requiere la posesión y el transcurso del tiempo. Concordante con Albadalejo (2004) indica que: la usucapión como un modo originario de adquirir el derecho ocupado, en cuanto que la adquisición no



se basa en derecho anterior alguno. En palabras de Valencia (1968), para que la posesión sea útil para adquirir por prescripción adquisitiva, el poseedor debe pretender disponer del bien como un propietario podría hacerlo. En igual sentido los Mazeaud (1960) señalan que la adquisición, por el poseedor de una cosa, del derecho de propiedad será por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo. El poseedor no debe temer que su posesión sea conocida, especialmente por el propietario, si subrepticialmente se introduce en un inmueble y permanece oculto para que el propietario no lo descubra, no posee públicamente. La posesión se materializa en actos que puedan ser conocidos por los demás señala (Torres, 2011).

Entendiendo el significado de la posesión para la declaración de propiedad a través de una prescripción adquisitiva notarial que accederá a la inmatriculación que significa el ingreso de una finca al registro, dando inicio a la vida registral de las titularidades jurídicas referidas a un predio (Gonzales & Quintana, 2014). La existencia de este mecanismo judicial como es la prescripción como institución necesaria servirá dice Ledesma (2008) para asegurar la estabilidad económica, transformando en situación de derecho la que solo será de mero hecho, de lo contrario la propiedad y los derechos estarían expuestos a la incertidumbre e inseguridad improprias.

Por otra parte Lozano (2009), afirma la prescripción adquisitiva, no es un medio idóneo, que se presenta como base esencial a la apariencia de la titularidad que genera la posesión de un bien; siendo imperiosa y necesaria la declaración de sentencia judicial. Mas aún, cuando según Larico (2017) señala que en el Distrito Notarial de Puno, los notarios inobservan: (i) medios probatorios, (ii) testigos desconocen el tiempo de posesión, (iii) inexistencia de notificación a los anteriores propietarios, (iv) Omisión de colocación de carteles. En dicho procedimiento notarial se comprueba la falta de notificación al titular registral reitera (Maldonado, 2017). Por su parte Solan & Córdova (s.f.) concluyen que la prescripción adquisitiva notarial contraviene la Constitución, el Código Civil y el Código Procesal Civil.

En la actualidad la figura jurídica de la comprobación y verificación de la posesión para una declaración de propiedad en la vía judicial es considerada una fuerza probatoria de propiedad igual a la del registro, posición que no está de acuerdo (Díez-Picazo, 2009). Dicha diligencia no es coherente con el funcionamiento de la institución registral, afirma Pau (1997), Posición adoptada debido a las vicisitudes extraregistrales que surge en la declaración de la propiedad inmueble por la vía de la prescripción; que



en el caso de las prescripciones notariales convierten que el instrumento jurídico del Registro de la Propiedad tenga la condición de una mera oficina informativa (García, 1993).

El 2025 se llevó a cabo la audiencia del XI Pleno Casatorio Civil convocada para establecer precedente judicial vinculante en la materia prescripción adquisitiva de dominio, la presidenta de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, Ana María Aranda Rodríguez, expresó que la figura jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio representa una vía legítima para la formalización y el acceso a la propiedad inmobiliaria; en dicha audiencia se discutieron y se estableció: los estándares probatorios y criterios para la procedencia de una declaración de propiedad por prescripción adquisitiva -vía judicial-, cuyas conclusiones emitidas por la Corte Suprema son desapercibidos por la actuación notarial. En ese sentido Rubio (2011) señala el hombre necesita de libertad y seguridad, para desarrollarse y esta libertad y seguridad se logran entre otros factores, con la propiedad de los bienes que poseen las personas, resultando así la importancia de la seguridad de la propiedad.

En conclusión resulta necesario una modificación legislativa que evite la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial como una de las formas para ser declarado propietario y acceder al registro, dado que no otorga seguridad jurídica, ni mucho menos en la transmisión de la propiedad a favor de un adquiriente, así el registro sea realmente confiable y cognoscible y evitar la vulneración de la propiedad del verdadero propietario, es decir el “verus domino”.

El objeto de investigación es la figura legal nulidad del Acto Jurídico – Prescripción Adquisitiva De Dominio Vía Notarial- declaración de propiedad para acceder al registro como titular registral del derecho de propiedad. Como técnicas e instrumentos de la investigación, se ha considerado lo siguiente: la observación documental, ficha documental, análisis documental, análisis del contenido y fichas textuales de resumen, que nos ha permitido conocer a profundidad los planteamientos, teorías y postulados sobre el objeto de estudio que es prescripción adquisitiva de dominio actuado en vía notarial.

METODOLOGÍA

El ámbito de estudio es el análisis de casaciones emitidas sobre la Corte Suprema del Perú relacionadas a la declaración de Nulidad del Acto Jurídico de la– Prescripción Adquisitiva de Dominio Vía Notarial- desde 2019 hasta 2020, las Leyes N° 27157 y 27333, la Ley N° 26662, Ley de Asuntos No contenciosos de competencia notarial, la doctrina y la jurisprudencia referido al tema de investigación.



En esencia, el análisis de las sentencias casatorias cuyos pronunciamientos están relacionados con la declaración de Nulidad del Acto Jurídico que declara la propiedad de la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial, concluyen en salvaguarda del derecho de propiedad de un “verus domino”. Por tanto, la investigación se desarrolla cualitativamente, y desde punto de vista de la naturaleza corresponde una investigación de contenido no experimental, con enfoque interpretativo y se encuentra en el campo de la investigación jurídica y un diseño de investigación se circunscribe dentro del método Jurídico Dogmático, y se desarrolla a través de casos reales examinados por la Corte Suprema referidos a la nulidad de la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial, el tipo de muestra es no probabilístico deliberado; para recopilar la información se utilizó ficha de datos, concluyendo el análisis de las vicios en la prescripción notarial para la declaración de propiedad de inmuebles.

El presente trabajo corresponde al tipo de investigación cualitativa, por cuanto se ha analizado el pronunciamiento jurisdiccional que recaen sobre sentencias en casación en cuyos pronunciamientos declaración de Nulidad del Acto Jurídico que declara la propiedad de la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial; por su propósito es de carácter teórico; desde el punto de vista de la naturaleza, es una investigación de contenido, no experimental, pertenece al enfoque interpretativo, es una investigación de contenido en el campo de la investigación jurídica con un nivel de investigación descriptivo y explicativo. La unidad de análisis corresponde a los sendos pronunciamientos emitidos por la corte suprema a través de las casaciones. El método utilizado es el dogmático jurídico que pasa por el análisis e interpretación de la información recogida a través de las fichas de datos. En ese sentido, los objetivos específicos del presente trabajo de investigación está enmarcado en:- Analizar si el derecho de propiedad del titular registral inscrito a través de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial otorga seguridad jurídica para la transmisión de la propiedad; - Determinar si el derecho del titular registral que accede al registro a través de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial cuenta con el estándar probatorio para adquirir la propiedad inmueble; determinar si la declaración de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial vulnera el derecho de un “verus domino”.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN



Analizar si el derecho de propiedad del titular registral inscrito a través de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial otorga seguridad jurídica para la transmisión de la propiedad inmueble.

- En la CASACIÓN N° 5056 - 2019 -AREQUIPA- proceso de Nulidad De Acto Jurídico, donde declararon fundada la demanda, por lo tanto, declaran NULO: a) El contenido de la totalidad de las actas notariales procesales sobre prescripción adquisitiva de dominio solicitara Edgard Rony Valdivia Medina ante la Notaría Pública del doctor Fernando Denis Begazo Delgado en Arequipa, respecto del inmueble ubicado en la Avenida. Jorge Chávez, asimismo declararon NULO el acta final; NULO, b) El contenido en la Escritura Pública N°1092 de Compra venta que otorgaran doña Emilia Zegarra Sosa viuda de Medina a favor de doña Sabina Aidée Medina Zegarra, por ante notario públicos Dr. Cesar A. Fernández Dávila Barreda y minuta que lo contiene. SE ORDENA la cancelación de la partida registral N° 0107 7981 y partida N° 11174286, ambas del registro de Propiedad Inmueble de la Oficina de Registro Público de Arequipa, en donde se ha registrado el acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio, cuya nulidad se demanda;
La inscripción de la propiedad a través del procedimiento administrativo notarial por el que el demandado accede al registro genera inseguridad jurídica debió a que viene declarándose como suyo la propiedad de un “**verus domino**” tal circunstancia genera un perjuicio a los derechos del otro condómino, lo que contraviene el orden público. Un titular registral no podría transmitir propiedad que no resulte siendo suya.
- La Casación N° 1979-2020 Lima sobre Nulidad de Acto Jurídico; el demandado César Humberto Bazán Naveda ha interpuesto recurso de casación en contra la sentencia de vista, que resolvió: confirmar la sentencia que declara fundada la demanda interpuesta por Ricardo Shimabukuro Matsumoto contra Luís Castillo Espinoza y Notario Público de Lima, sobre Nulidad de Acto Jurídico de la escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio (Kárdex N° 2935); por el que se accedió al registro. Para la suscripción de la minuta de compra venta N° 3560 Kardex N° 9842 respecto a la transferencia del inmueble lote de terreno número 11 de la manzana V urbanización Casco Urbano, distrito de San Bartolo, el alcalde del Distrito de San Bartolo actuó en calidad de vendedor, en la dicha transferencia se realizó a favor de Ricardo Shimabukuro Matsumoto en virtud



de la buena pro en la subasta pública, ofreciendo por dicho inmueble la suma de S/. 1, 800,000.00 soles oro La minuta debía elevarse a escritura pública, el alcalde, por su recargada labor municipal cada, se excusaba que no podía asistir. Hace unas semanas refiere el “**verus domino**” ha tomado conocimiento que su propiedad se encuentra ilegalmente inscrita a nombre de Luis Castillo Espinoza. El procedimiento notarial seguido bajo la ley notarial genera inseguridad jurídica al no cumplir el notario estrictamente los requisitos legales (posesión pública, pacífica, continua, como propietario por 10 años) señalados por Ley N° 27157 y la Ley 27333 sigue la misma línea estableciendo un trámite distinto del que se sigue en el Poder Judicial.

Determinar el derecho del titular registral que accede al registro a través de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial cuenta con acervo probatorio para la declaración de la propiedad.

- En la CASACIÓN N° 5056 - 2019 -AREQUIPA- proceso de Nulidad De Acto Jurídico, donde declararon fundada la demanda, por lo tanto, declaran NULO: a) El contenido de la totalidad de las actas notariales procesales sobre prescripción adquisitiva de dominio solicitara Edgard Rony Valdivia Medina ante la Notaría Pública del doctor Fernando Denis Begazo Delgado en Arequipa, respecto del inmueble ubicado en la Avenida. Jorge Chávez, asimismo declararon NULO el acta final; NULO, b) El contenido en la Escritura Pública N°1092 de Compra venta que otorgaran doña Emilia Zegarra Sosa viuda de Medina a favor de doña Sabina Aidée Medina Zegarra, por ante notario público. SE ORDENA la cancelación de la partida registral N° 0107 7981 y partida N° 11174286, ambas del registro de Propiedad Inmueble de la Oficina de Registro Público de Arequipa, en donde se ha registrado el acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio, cuya nulidad se demanda. En el presente caso viene afectándose los derechos de propiedad del “verus domino” al no concretarse la división y partición previa que debían efectuar los condóminos que no podrían ser poseedores ilegítimos, no se ha observarse las formas prevista en los artículos 977º, 983º y 984º.
- La Casación N° 1979-2020 Lima sobre Nulidad de Acto Jurídico; el demandado César Humberto Bazán Naveda ha interpuesto recurso de casación en contra la sentencia de vista, que resolvió: confirmar la sentencia que declara fundada la demanda interpuesta por Ricardo Shimabukuro Matsumoto contra Luís Castillo Espinoza y Notario Público de Lima, Cesar Humberto Bazán



Naveda, sobre Nulidad de Acto Jurídico de la escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio (Kárdex N° 2935); por el que se accedió al registro detectándose vicios actuación de pruebas-en el Procedimiento Notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio, donde se aplica las Leyes N° 27157 y 27333; en segundo lugar la Ley N° 26662, Ley de Asuntos No contenciosos de competencia notarial; en el presente caso se advierte del Acta de Presencia de Notario, no se ha comprobado la posesión pacífica, continua y pública del demandado afectando al “**verus domino**”, con lo que el Notario no ha cumplido con sus obligaciones a cabalidad, transgrediendo la Ley.

Determinar si el titular registral que accede al registro de la propiedad inmueble a través de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial vulnera el derecho de propiedad de un “verus domino”

- En la CASACIÓN N° 5056 - 2019 -AREQUIPA- proceso de Nulidad De Acto Jurídico, donde declararon fundada la demanda, por lo tanto, declaran NULO: a) El contenido de la totalidad de las actas notariales procesales sobre prescripción adquisitiva de dominio solicitara Edgard Rony Valdivia Medina ante la Notaría Pública del doctor Fernando Denis Begazo Delgado en Arequipa, respecto del inmueble ubicado en la Avenida. Jorge Chávez, asimismo declararon NULO el acta final; NULO, b) El contenido en la Escritura Pública N°1092 de Compra venta que otorgaran doña Emilia Zegarra Sosa viuda de Medina a favor de doña Sabina Aidée Medina Zegarra, por ante notario públicos Dr. Cesar A. Fernández Dávila Barreda y minuta que lo contiene. SE ORDENA la cancelación de la partida registral N° 0107 7981 y partida N° 11174286, ambas del registro de Propiedad Inmueble de la Oficina de Registro Público de Arequipa, en donde se ha registrado el acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio, cuya nulidad se demanda;
En el presente caso viene afectándose el derecho de propiedad de un condómino quién ostenta la calidad de “verus domino” en copropiedad y que para demostrar dicha calidad tuvo que instar un proceso de judicial de Nulidad de Acto Jurídico para hacer prevalecer su derecho de propiedad;
- La Casación N° 1979-2020 Lima sobre Nulidad de Acto Jurídico; el demandado César Humberto Bazán Naveda ha interpuesto recurso de casación en contra la sentencia de vista, que resolvió: confirmar la sentencia que declara fundada la demanda interpuesta por Ricardo Shimabukuro Matsumoto contra Luís Castillo Espinoza y Notario Público de Lima, sobre Nulidad de Acto



Jurídico de la escritura pública de prescripción adquisitiva notarial; por el que se accedió al registro. Para la suscripción de la minuta de compra venta N° 3560 Kardex N° 9842 respecto a la transferencia del inmueble lote de terreno número 11 de la manzana V urbanización Casco Urbano, distrito de San Bartolo, el alcalde del Distrito de San Bartolo actuó en calidad de vendedor, en la dicha transferencia se realizó a favor de Ricardo Shimabukuro Matsumoto en virtud de la buena pro en la subasta pública, ofreciendo por dicho inmueble la suma de S/. 1, 800,000.00 soles oro La minuta debía elevarse a escritura pública, el alcalde, por su recargada labor municipal cada, se excusaba que no podía asistir. Hace unas semanas refiere el “**verus domino**” ha tomado conocimiento que su propiedad se encuentra ilegalmente inscrita a nombre de Luis Castillo Espinoza.

En el presente caso viene afectándose el derecho de propiedad del “verus domino” que recae en la persona de Ricardo Shimabukuro Matsumoto; quién tuvo que instar un proceso de judicial de Nulidad de Acto Jurídico para hacer prevalecer su derecho.

CONCLUSIONES

La adquisición de la propiedad del titular registral inscrito en el registro de propiedad inmueble a través de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial otorga inseguridad jurídica, por el déficit del estándar probatorio para la declaración de la propiedad a favor de un poseedor ilegítimo que vulnera la propiedad del “verus domino”

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albadalejo, M. (2004). *La usucapión*. Madrid. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=253609>
- Arias, M. (1987). *Exégesis: Código Civil Peruano de 1984*. Studium Editores. <https://books.google.com.pe/books?id=2FQQAAAAAYAAJ>
- Avendaño, J. (1985). La transferencia de la propiedad mueble en el nuevo Código Civil. *Themis: Revista de Derecho*. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10486>
- Avendaño, J., & Avendaño, F. (2017). *Derechos reales*. Fondo Editorial PUCP. <https://repositorio.pucp.edu.pe/erver/api/core/bitstreams/d050bdcb-106c-487f-8324-df1897fbc857/content>



Becerra, M. (2020). ¿Por qué no debe aplicarse la fe pública registral cuando existen actos fraudulentos?

La Ley. <https://www.facebook.com/laley.pe/posts/1739105489574688>

Bigio, J. (1985). La compraventa y la transmisión de propiedad. En *Para leer el Código Civil I*. Fondo Editorial PUCP. <https://books.google.com.pe/books?id=wFGy2cciHfEC>

Bigio, J. (1990). *Exposición de motivos oficial.* <https://es.scribd.com/document/521868431>

Borghi, H. (1999). *Teoria da aparênciac no direito brasileiro.* LEJUS.

Bullard, A. (2006). *Derecho y economía: El análisis económico de las instituciones legales.* Palestra. <https://vlex.com.pe/source/derecho-economia-analisis-economico-instituciones-legales-4883>

Caicedo, E. (2001). *Derecho inmobiliario registral: Registro de la propiedad y seguridad jurídica.* Temis. <https://descubridor.banrepultural.org/discovery/fulldisplay/ alma991000711479707486>

Carpio Mendoza, J., Jiménez Santos, G. M., & Castillo Casa, J. E. (2025). Desacato del régimen de visitas vulnerando el interés superior del menor en un distrito judicial de Perú. *SCIÉNDO*, 28(1), 31–38. <https://doi.org/10.17268/sciendo.2025.004>

Cedeño-Floril, M. P., Machado-López, L., Arámbulo-Sánchez, K. E., & Churo-Jiménez, A. P. (2025). Los criterios jurisprudenciales en la regulación de visitas en el derecho de familia y su influencia en la violencia vicaria. *Revista Científica Episteme & Praxis*, 3(3), 104–114. <https://doi.org/10.62451/rep.v3i3.131>

Constitucional, Tribunal. (2002). *Sentencia Exp.* N.º 00016-2002-AI/TC. <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf>

Constitucional, Tribunal. (2020). *Sentencia Exp.* N.º 00018-2015-PI/TC. <https://jurisprudencia.sedetc.gob.pe/sentencia/00018-2015-ai>

De la Puente y Lavalle, M. (1991). *El contrato en general.* Fondo Editorial PUCP. <https://revistas.up.edu.pe/index.php/apuntes/article/view/320>

Díez, L., & Gullón, A. (2012). *Sistema de derecho civil.* Tecnos.

Díez-Picazo, L. (2009). *Fundamentos del derecho civil patrimonial* (4.^a ed., Vol. III). Civitas.

Forno, H. (1993). El contrato con efectos legales. *Ius et Veritas.* <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15396>



Garazatúa, J. (2011). La seguridad jurídica en el sistema registral. *Fuero Registral*.

<https://www.sunarp.gob.pe/ECR/Publications/FRegistral/FRegistral7-jun2011.pdf>

García, J. (1993). *Derecho inmobiliario registral hipotecario* (Tomo II). Civitas.

Gonzales, G. (2008). *Introducción al derecho registral y notarial*. Juristas Editores.

Gonzales, G., & Quintana, R. (2014). *La primera inscripción o matriculación de predios*. Juristas Editores.

Larico, Y. (2017). *Delimitación de la pretensión y nulidad de prescripción adquisitiva de dominio* (Tesis de pregrado, Universidad Nacional del Altiplano).

<http://repositorio.unap.edu.pe/handle/UNAP/6111>

Ledesma, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil* (Vol. II). Gaceta Jurídica.

Lozano, M. (2009). La oponibilidad en la prescripción adquisitiva. *Actualidad Jurídica*.

Maldonado, J. (2017). *Influencia de la usucapión en la prescripción adquisitiva notarial* (Tesis de maestría, Universidad Inca Garcilaso de la Vega). <http://repositorio.uigv.edu.pe>

Mazeaud. (1960). *Lecciones de derecho civil* (Parte II, Vol. IV).

<https://es.scribd.com/document/646512713>

Mendoza, G. (2016). Registros públicos: Un repaso histórico necesario.

<https://enfoquederecho.com/registros-publicos-un-repaso-historico-necesario/>

Pau, A. (1997). *La evolución del derecho registral inmobiliario en los últimos cincuenta años*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Rubio, D. (2011). La problemática de la doble transferencia inmobiliaria registrada. *Fuero Registral*, Año X(7). SUNARP.

Sánchez, C. (2001). Adquisiciones *a non domino* de inmuebles en el ordenamiento alemán. *Anuario de Derecho Civil*, 54(4).

Silva, M., & Garazatúa, J. (2020). La protección constitucional del tercero registral. *LP Pasión por el Derecho*.

Solan, R., & Córdova, A. (s. f.). *Las consecuencias jurídicas de la atribución de competencia al notario* (Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Trujillo).



Soza, M. (2003). La *insinuatio* y la *traditio* inmobiliaria en el derecho romano postclásico. *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*, (25). <https://www.rehj.cl/index.php/rehj/article/view/377>

Stöber, M. (2022). El nuevo tercero de buena fe. En G. Gonzales Barrón (Ed.), *El tercero de buena fe examinado por tres continentes* (pp. 291–343).

Tarazona, F. (2021). Los asuntos no contenciosos de competencia notarial. *Lumen*.
<https://revistas.unife.edu.pe/index.php/lumen/article/view/2475>

Torres, A. (2011). *Código Civil comentado*. IDEMSA.

Trebejos, F. (2011). Aspectos registrales del derecho de propiedad. *Fuero Registral*.

Valencia, A. (1968). *La posesión*. Themis.

Vivar, E. (1998). *La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú* (Tomo I). Fondo Editorial PUCP. <https://repositorio.pucp.edu.pe/items/26e32723-0e81-47dc-8e4b-ad84563b0854>

