



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

LA USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA JUDICIAL DE INMUEBLES ADQUIRIDOS POR COMPRAVENTA, VENTANILLA, AÑO 2020

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el grado académico de Maestro en Derecho Civil y Comercial

Autor

Vásquez López, José Roberto

Asesor

Begazo De Bedoya, Luis Hernando

ORCID: 0000-0001-8916-5079

Jurado

Jiménez Herrera, Juan Carlos

Delgado Mejía, José Abelardo

Vigil Farias, José

Lima - Perú

2026

LA USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA JUDICIAL DE INMUEBLES ADQUIRIDOS POR COMPRAVENTA, VENTANILLA, AÑO 2020.

INFORME DE ORIGINALIDAD

18%

INDICE DE SIMILITUD

16%

FUENTES DE INTERNET

3%

PUBLICACIONES

10%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

Submitted to Universidad Nacional Federico
Villarreal

Trabajo del estudiante

5%

2

repositorio.unfv.edu.pe

Fuente de Internet

5%

3

hdl.handle.net

Fuente de Internet

1%

4

vsip.info

Fuente de Internet

1%

5

Submitted to Universidad Cesar Vallejo

Trabajo del estudiante

<1%

6

www.coursehero.com

Fuente de Internet

<1%

7

repositorio.ug.edu.ec

Fuente de Internet

<1%

8

lpderecho.pe

Fuente de Internet

<1%

9

Submitted to Universidad Nacional de San
Cristóbal de Huamanga

Trabajo del estudiante

<1%

10

puertomaderoeditorial.com.ar

Fuente de Internet

<1%

11

repositorio.usanpedro.edu.pe

Fuente de Internet

<1%

repositorio.unp.edu.pe



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO
LA USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA JUDICIAL DE INMUEBLES ADQUIRIDOS POR
COMPRAVENTA, VENTANILLA, AÑO 2020.

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el grado académico de Maestro en Derecho Civil y Comercial

Autor

Vásquez López, José Roberto

Asesor

Begazo De Bedoya, Luis Hernando

ORCID: 0000-0001-8916-5079

Jurado

Jiménez Herrera, Juan Carlos

Delgado Mejía, José Abelardo

Vigil Farias, José

Lima- Perú

2026

Índice de contenido

RESUMEN	6
ABSTRACT	7
I INTRODUCCIÓN	8
1.1 Planteamiento del problema	9
1.2 Descripción del problema	10
1.3 Formulación del problema	15
1.3.1 Problema general	15
1.3.2 Problemas específicos	15
1.4 Antecedentes	15
1.5 Justificación de la investigación	22
1.6 Limitaciones de la investigación	28
1.7 Objetivos de la investigación	29
1.7.1 Objetivo general	29
1.7.2 Objetivos específicos	29
1.8 Hipótesis	29
II MARCO TEÓRICO	31
2.1 Marco conceptual	31
III MÉTODO	49
3.1 Tipo de investigación	51
3.2 Población y muestra	52
3.3 Operacionalización de variables	53
3.4 Instrumentos	54
3.5 Procedimientos	54

3.6 Análisis de datos	55
3.7 Consideraciones éticas	56
IV RESULTADOS	57
V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	66
VI. CONCLUSIONES	72
VII. RECOMENDACIONES	74
VIII. REFERENCIAS	75
IX. ANEXOS	81
Anexo A: Matriz de consistencia	81
Anexo B: Validación de Instrumentos	82
Anexo C: Confiabilidad de Instrumentos	86
Anexo D: Instrumento de medición	88

Índice de tablas

Tabla 1 Operacionalización de la variable 1. Usucapión extraordinaria judicial	53
Tabla 2 Operacionalización de la variable 2. Inmuebles adquiridos por compra venta	54
Tabla 3 Distribución de la frecuencia de la variable 1. Usucapión extraordinaria judicial	57
Tabla 4 Distribución de la frecuencia de la dimensión. Legislación sobre la Usucapión	58
Tabla 5 Distribución de la frecuencia de la dimensión. Demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria	59
Tabla 6 Distribución de la frecuencia de la dimensión. Seguridad jurídica	60
Tabla 7 Distribución de la frecuencia de la variable 2. Inmuebles adquiridos por compra venta	61
Tabla 8 Contraste de la hipótesis general	62
Tabla 9 Contraste de la hipótesis específica 1	63
Tabla 10 Contraste de la hipótesis específica 2	64
Tabla 11 Contraste de la hipótesis específica 3	65
Tabla 12 Expertos durante la evaluación de los instrumentos de medición	82
Tabla 13 Resumen de procesamiento de casos	86
Tabla 14 Confiabilidad del instrumento de la variable 1: Usucapión extraordinaria judicial	86
Tabla 15 Confiabilidad del instrumento de la variable 2: Inmuebles adquiridos por compra venta	87

Índice de figuras

Figura 1 Diagrama de barras de la variable 1. Usucapión extraordinaria judicial.....	57
Figura 2 Diagrama de barras de la dimensión. Legislación sobre usucapión	58
Figura 3 Diagrama de barras de la dimensión. Demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria	59
Figura 4 Diagrama de barras de la dimensión. Seguridad jurídica	60
Figura 5 Diagrama de barras de la variable 2. Inmuebles adquiridos por compra venta.....	61

RESUMEN

Objetivo: establecer si la usucapión extraordinaria judicial se relaciona con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020. **Método:** La investigación es cuantitativa, no experimental y correlacional. La población y muestra fueron un total de 21 profesionales vinculados al derecho civil. **Resultados:** Un 33.3% de personas encuestadas señalaron estar totalmente de acuerdo que sobre la usucapión extraordinaria es importante que el accionante posea la condición o requisito de poseedor no propietario. Asimismo, un 38.1% de personas encuestadas señalaron estar totalmente de acuerdo de que en la prescripción extraordinaria sólo corresponde verificar toda concurrencia de los diversos requisitos señalados en el Art. 950° del aún vigente Código Civil, sin importar que un determinado accionante tenga la condición sólo de poseedor o propietario por contrato de compra venta y un 42.9% de profesionales encuestados señalaron estar parcialmente de acuerdo que, para transmitir propiedad de un inmueble, además del contrato realizado, las partes deben cumplir con las obligaciones referidas en el vigente Código Civil en su artículo 1529, y la ausencia de formalidad en asuntos relacionados a las operaciones compra-venta de activos inmuebles no es óbice para la celebración de dichos contratos. **Conclusiones:** Se obtuvo una correlación moderada de 0.675, se logró obtener un sig. Bilateral calculado en 0.001 el cual es inferior al sig. Bilateral teórico equivalente a 0.005, por lo tanto, aprueba la hipótesis alternativa: La usucapión extraordinaria judicial se relaciona significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, 2020.

Palabras claves: Usucapión extraordinaria judicial, seguridad jurídica, inmuebles adquiridos por compraventa.

ABSTRACT

Objective: to establish if the extraordinary judicial usucaption is related to the properties acquired by sale, Ventanilla, year 2020. **Method:** The research is quantitative, non-experimental, and correlational. The population and sample were a total of 21 professionals linked to civil law. **Results:** 33.3% of the people surveyed indicated that they totally agree that on extraordinary usucaption it is important that the plaintiff has the condition or requirement of non-owner possessor. Likewise, 38.1% of the people surveyed indicated that they fully agreed that in the extraordinary prescription it only corresponds to verify all concurrence of the various requirements indicated in Art. 950° of the still valid Civil Code, regardless of whether a certain plaintiff has the condition holder or owner by contract of sale and 42.9% of professionals surveyed indicated that they partially agree that, in order to transfer ownership of a property, in addition to the contract made, the parties must comply with the obligations referred to in the current Civil Code in its Article 1529, and the absence of formality in matters related to the purchase-sale operations of real estate assets is not an obstacle for the execution of said contracts. **Conclusions:** A moderate correlation of 0.675 was obtained, it was possible to obtain a sig. Bilateral calculated at 0.001 which is less than sig. Theoretical bilateral equivalent to 0.005, therefore, it approves the alternative hypothesis: Extraordinary judicial seizure is significantly related to real estate acquired by sale, Ventanilla, 2020.

Keywords: Extraordinary judicial usucaption, legal certainty, real estate acquired by sale.

I INTRODUCCIÓN

En la actualidad, la situación problemática más común del derecho civil son los asuntos relacionados a defender la propiedad, razón por la cual se optó por someter a investigación la variable usucapión, la cual es conocida como prescripción adquisitiva de dominio, la cual se considera importante y necesario.

Se considera usucapión a la manera en que se adquiere un derecho, una propiedad, o dominio por un bien inmueble o mueble considerando el factor considerando la legislación pertinente. Cabe resaltar que, en el Código Civil vigente, no se menciona como usucapión, más bien utiliza “prescripción”, entendiéndose como de tipo extintivo o adquisitivo de todo derecho real.

Generalmente se pueden clasificar en 2 tipos, una primera de tipo ordinaria, y una segunda que se considera extraordinaria, cabe resaltar que poseen características similares como propietarios, cronogramas señalados por ley, pacífica, pública, otros, pero se diferencia por el sentido de justo título, así como también la buena fe, los cuales generalmente están presentes en la ordinaria.

Para lograr unificar y consolidar lo referente a derecho de propiedad, va ser producto de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, solucionando las dificultades en toda discusión relacionado a un real derecho, asimismo a pesar de que la legislación, así como diversos juristas expliquen la definición de usucapión, actualmente aún existen discrepancias como doctrina.

La presente investigación, trata de conciliar la usucapión como manera de lograr la adquisición de activos inmuebles a través de actividades de venta o compra.

1.1 Planteamiento del problema

La situación problemática que tiene un mayor grado de dificultad en el ámbito legal es la denominada prescripción adquisitiva.

Según Pienaar (2015) en Sudáfrica, es un principio aceptado en la legislación sudafricana que los bienes muebles adquiridos de forma original (por aplicación de la ley) no están gravados por ningún derecho real limitado, puesto que todo derecho considerado como real - limitados anteriores se pueden extinguir en la adquisición de una propiedad (*mobilia non habent sequelam*). Algunos escritores sudafricanos suponen que los mismos principios son aplicables a la adquisición original de activos inmuebles y que todos los derechos reales limitados existentes desaparecen con la adquisición original de la propiedad.

Por su parte Nava (2018) señala que, en México, regular jurídicamente de manera adecuada la prescripción adquisitiva resulta una tarea difícil de lograr, puesto que ha resultado cambiantes los criterios que solían aplicarse dentro del ámbito del derecho mexicano, realizar una sustentación de su utilización no es suficiente puesto que no tienen vigencia.

Por otra parte, Flores (2019) señala que en Nicaragua la prescripción adquisitiva tiene como punto de partida el proceso de adquisición de un activo inmueble o mueble en un periodo tomando en consideración todo el ámbito legal necesario para lograr una debida aprensión física.

Asimismo, Vivanco (2019) en Ecuador, resalta la importancia de la legalidad para velar por el cumplimiento de los derechos reales, sin embargo, al someter al análisis la base legal sobre la adquisición genera un tercer dominio para un activo inmueble al realizar el cumplimiento de requisitos plasmados en la Ley.

Según Haro (2022), la propiedad, dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano en la actual constitución es reconocida como un derecho, esta es una de las dimensiones por la cual se lo debe

empezar a estudiar de forma general, sin que esta pueda aun ser determinada por el tipo de propiedad que esta sea, el Estado se encuentra obligado a reconocerla y brindar una amplia protección a este derecho, crear las condiciones necesarias para su acceso y fijar ciertas limitaciones hacia esta.

Asimismo, Chávez (2017) señala que, en la ciudad de Huaraz, las demandas de prescripción adquisitiva son tramitadas inadecuadamente, debido a una incorrecta interpretación de los requisitos y de la normativa aplicable.

Finalmente, con la problemática expuesta en los países citados se puede apreciar que es importante investigar y analizar las variables planteadas denominadas usucapión extraordinaria judicial se relaciona con los inmuebles adquiridos por compraventa.

1.2 Descripción del problema

La usucapión, como se sabe es una forma de realizar una adquisición de un activo inmueble mediante la posesión pacífica, pública y continua, con un título determinado para ser propietario por el tiempo fijado por ley, en nuestra legislación tratándose de usucapión extraordinaria respecto de inmuebles son 120 meses o su equivalente en años (Art. 950° del Código Civil).

Esta institución jurídica permite reconocer como propietario a quien posee el bien como si realmente lo fuera, sancionando de alguna forma el descuido, desamparo, abandono del propietario, es decir, se trata de una persona considerada como no propietario que justamente recurre a un determinado órgano jurisdiccional para buscar su reconocimiento como el verdadero propietario, orientando su acción hacia el no poseedor o no propietario. Asimismo, se puede adquirir el activo inmueble a través de un contrato denominado compra venta, siendo que para realizarlo no existe en nuestra legislación alguna formalidad, ni es obligatorio realizar alguna inscripción del título en Registros Públicos para recién ser propietarios, bastando sólo la voluntad

de enajenar que pueda tener un vendedor, así como la cancelación monto realizado por el comprador, conforme a lo indicado en los Arts. 949° y 1529° del Código Civil.

En el estudio de la usucapión extraordinaria judicial de inmuebles adquiridos por compraventa en el distrito de Ventanilla, año 2020, presenta el siguiente diagnóstico:

- Dentro del marco legal amplio antes citado, se ha verificado casos en que quien adquirió un inmueble en propiedad mediante contrato de compraventa acude al órgano jurisdiccional con la finalidad de realizar alguna demanda relacionada a la prescripción adquisitiva extraordinaria, utilizando esta institución como mecanismo legal y así lograr inscribir su predio en Registros Públicos, debido a que mediante un contrato privado que pueda tener a su favor, no logre tener acceso al mismo.
- Frente a ello, como quiera que, no hay una norma que expresamente contemple o desestime dicho supuesto, las interpretaciones en el ámbito jurisdiccional no son uniformes, pues en algunos casos la demanda ha sido estimada y en otros no.
- Citando algunas decisiones a nivel de nuestra Corte Suprema de Justicia, se advierte que en todo procedimiento judicial relacionados a casación: CAS 1610 del periodo 2017 en Lima Norte, así como el 3247 del periodo 2014 en el departamento de Junín, y finalmente el 2571 del periodo 2009 en departamento de Huánuco, acepta que un determinado propietario de un activo inmueble logre realizar la prescripción de un bien, razón por la cual y contradiciendo los casos tenemos: CAS 4257 del período 2012 en la ciudad de Lima, así como el 1273 del periodo 2010 y finalmente el 2030 en el periodo 2006 en el departamento de Puno, indican que no es factible jurídicamente.

- Asimismo, se advierte que ha sido un tema abordado por Plenos jurisdiccionales donde tampoco se verifica uniformidad en las conclusiones arribadas, conforme se detalla: i) Pleno Distrital Civil en la Región de La Libertad en el periodo 2011, en el cual por mayoría indicó acordar: “El propietario que adquirió un bien inmueble mediante título privado traslativo de dominio, como la compra venta, no puede adquirirlo también mediante prescripción adquisitiva, por cuanto, por un lado, ya es propietario y por otro, no es jurídicamente posible tener dos títulos de dominio”; ii) Pleno Regional Civil de la provincia de Talara en el periodo 2012, se determinó en forma mayoritaria: “El propietario que adquirió un bien inmueble mediante título privado traslativo de dominio, como la compra venta, sí puede adquirirlo mediante prescripción adquisitiva de dominio, en tano nada obsta acumular dos títulos de dominio, y porque ello se corresponde con la racionalidad económica del derecho de propiedad y la función que el derecho le asigna a la prescripción adquisitiva”; y iii) Pleno Nacional - Procesal Civil del periodo 2020, determinó mayoritariamente: “Sí es válido, pues la prescripción adquisitiva de dominio, en este caso, tendría la función de consolidar o asegurar el derecho del propietario usucapiente como para acceder a la inscripción registral. Lo que conlleva a afirmar: por un lado, a que no hay prohibición de acumulación de títulos de dominio y, por otro lado, la prescripción garantiza un nuevo título que consolide y asegure la situación del usucapiente. En razón, que la usucapión aparte de ser un modo de adquirir la propiedad, es también un modo de consolidar la propiedad”.

Para estudiar los aspectos relacionados a la usucapión extraordinaria judicial de inmuebles adquiridos por compraventa en el distrito de Ventanilla, año 2020, presenta las siguientes causas:

- En el ordenamiento jurídico, no existe una legislación que expresamente abarque o desestime el supuesto de que los propietarios de activos inmuebles realicen prescripciones del mencionado bien, ello conlleva la existencia de decisiones judiciales en ambos sentidos, en algunos casos estimando la demanda y en otros no.
- La búsqueda de mayor seguridad jurídica y un agregado valor económico, hace que quien tenga como título de propiedad un tipo de contrato privado denominado de compraventa (a pesar que ya es propietario conforme a nuestra legislación peruana) vea como posibilidad legal acudir a un proceso judicial para prescribir todo aspecto relacionado a prescripciones adquisitivas de dominio y así lograr inscribir su título en los Registros Públicos.
- La Corte Suprema hasta ahora no fijó criterios relacionados al caso, tampoco hay uniformidad de criterio al resolver los recursos de casación que han sido conocidos en dicha instancia, pues como se dijo líneas arriba se ha verificado que existen decisiones contrarias al respecto.

En el estudio de la usucapión extraordinaria judicial de inmuebles adquiridos por compraventa en el distrito de Ventanilla, año 2020, presenta las siguientes consecuencias:

- De ampararse una demanda de prescripción adquisitiva del propietario del mismo inmueble, podría eventualmente usarse la usucapión para reemplazar o evitar transitar por otro proceso judicial como el otorgar escritura pública, título supletorio, derecho de propiedad mejores u otros.
- De igual forma, la usucapión podría usarse como un mecanismo legal para intentar evadir algunas obligaciones reflejadas en cargas y/o gravámenes que pudiera tener un determinado inmueble a nivel registral como consecuencia de actos jurídicos celebrados por el titular registral, toda vez que, al llegar a inscribirse de manera apropiada un título de

propiedad a consecuencia de algún tipo de sentencia judicial de usucapión, el adquirente dejará de tener responsabilidad de los actos del anterior propietario, hecho que no ocurrirá si la inscripción de propiedad es a mérito de algún contrato denominado compra venta, en cuyo caso se entiende que el adquirente asume las cargas y/o gravámenes que pudiera tener al momento de su compra (Ejemplo Art. 1117° del Código Civil, y Art. 673° del Código Procesal Civil).

- Por otra parte, bajo la perspectiva contraria, si alguien que tiene un contrato privado recurrente a la prescripción adquisitiva y es desestimada su demanda, se estaría negando como alternativa el acceso del registro para inscribir su propiedad, en la medida que como se ha dicho tampoco está prohibido por ley.
- Entonces, la situación jurídica actual del tema materia de estudio, no ayuda para nada a la tan ansiada predictibilidad de resoluciones judiciales, pues, así las cosas, el usuario tendrá que estar rogando de que su proceso sea conocido por un órgano jurisdiccional que comparte el criterio que sustenta su pretensión.

Ante la situación problemática se considera necesario añadir en el Código Civil diversas normativas reguladoras para el caso sujeto a investigación, que permitan a los propietarios realizar prescripciones, sin embargo tomando en cuenta las contradicciones es necesario realizar plenos casatorios con la finalidad de ampliar criterios para que todo órgano jurisdiccional que posean un menor grado tengan mayor capacidad de fundamentar toda decisión que realice disminuyendo el nivel de discrepancias el cual puede apreciarse en el Pleno Jurisdiccional tanto nacional, regional o distrital.

1.3 Formulación del problema

1.3.1 Problema general

¿De qué manera la usucapión extraordinaria judicial se relaciona con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020?

1.3.2 Problemas específicos

- ¿De qué manera la legislación sobre la usucapión se relaciona con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020?
- ¿Cómo la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria se relaciona con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020?
- ¿Cómo la seguridad jurídica se relaciona con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020?

1.4 Antecedentes

1.4.1 Antecedentes internacionales

Según Hernández (2022) el pilar principal para realizar todo tipo de examen, es el alto grado de efectividad, seguridad y manera en que se adquiere un derecho sobre una propiedad, por ello es relevante al momento que exista presencia de terceras personas que desean realizar la adquisición, naciendo la oportunidad de analizar el ámbito del derecho subjetivo, tomando en consideración el motivo, la razón, funciones y esencia para establecer qué modelo de aseguramiento muestra el mayor grado de eficiencia.

Análisis del antecedente: Se destaca la importancia de la efectividad, seguridad y claridad en la adquisición de derechos sobre la propiedad, especialmente cuando terceros están involucrados en el proceso de adquisición. Este análisis se relaciona con la usucapión extraordinaria judicial de inmuebles adquiridos por compraventa, ya que ambas situaciones buscan

garantizar la transferencia legítima de derechos sobre la propiedad. En este contexto, la usucapión, como mecanismo para obtener la propiedad tras un periodo de posesión prolongada, se alinea con el concepto de derecho subjetivo al permitir que quien haya ejercido una posesión continua y pública pueda reclamar legalmente la propiedad. Además, se vincula con la eficiencia del modelo de aseguramiento de derechos, en el que el sistema judicial actúa como garante para que los poseedores de buena fe puedan obtener la propiedad de manera formal, incluso cuando no exista un contrato de compraventa tradicional.

Asimismo, Navarro (2022) concluye que lo referido a usucapión no resulta suficiente para realizar un debido saneamiento de la característica de anulabilidad relacionada al título, asimismo el tradens no se considere como el propietario, casi siempre va estar sujeto a la usucapión y si la impugnación cuenta con vigencia, a pesar de cumplida la prescripción adquisitiva), el que resulte perjudicado puede proceder a ejercerlo tomando en consideración todo efecto retroactivo, pero si un título termine siendo declarado nulo o en todo caso impugnado, una usucapión de mostrará prácticamente sin efecto puesto que no estará sustentado por la ausencia de justo título.

Análisis del antecedente: Navarro (2022) se vincula con el tema de la tesis propuesta, ya que plantea una reflexión sobre cómo, en el contexto de la usucapión extraordinaria judicial, la existencia de un título legítimo es crucial para asegurar la validez del derecho de propiedad adquirido por posesión, especialmente en casos donde podría haber dudas sobre la validez del contrato de compraventa que origina la posesión.

Por su parte, Anderson (2020) señala que generalmente el ámbito legal otorga a un individuo la obtención de lograr ser propietario de tierras o adquirirlas dentro de un rango de tiempo, casos que se dan en países europeos como Inglaterra o Escocia, en las cuales se establecen controversias en los criterios de posesión, como por ejemplo el ámbito de los permisos unilaterales,

dicho ejemplo ha sido resaltado en los últimos tiempos por el derecho inglés en Smith y Molyneaux concluyendo desde el criterio de la ley escocesa, se encuentra que este punto suscita preguntas más generales sobre la naturaleza del elemento mental de la posesión.

Análisis del antecedente: El análisis tiene relación con la usucapión extraordinaria judicial de inmuebles adquiridos por compraventa, ya que también involucra la cuestión de la posesión como base para adquirir la propiedad. En este sentido, la tesis podría explorar cómo el elemento mental de la posesión y los permisos relacionados influyen en la validez de la usucapión, especialmente en casos donde la adquisición se realiza sin un título formal, pero bajo condiciones similares a las planteadas en los sistemas jurídicos europeos mencionados.

Por otra parte, Coello (2020), tuvo como principal objetivo realizar un análisis y determinación de que la no existencia de legislación en el ámbito jurídico que pueda demandar citaciones al gobierno como un interesado procesal, para situaciones orientadas para determinados herederos que no se conocen, los cuales pueden beneficiarse al transmitirles los derechos sobre activos inmuebles y en mayor énfasis a prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, distorsionando toda normativa, legalidad y principio constitucional para el ámbito que garantice seguridad jurídica, debido proceso, y el denominado derecho a la defensa, concluyendo que un gobierno puede asistir en situaciones relacionadas a herederos que no se conocen de acuerdo a la normativa de reglas para casos de sucesión intestada, asimismo forma parte de los deberes de un juzgador considerado un garante procesal, realizar la verificación de todo lo que se requiera indispensable para efectuar las diversas citaciones en cumplimiento de la ley.

Análisis del antecedente: El análisis se conecta con el tema de la tesis, ya que aborda la importancia de la seguridad jurídica y el debido proceso en el contexto de la usucapión

extraordinaria judicial, especialmente cuando se trata de situaciones en las que la titularidad de los inmuebles puede estar en disputa debido a la ausencia de títulos claros o herederos desconocidos.

Vivanco (2019) tuvo como meta el diseño de documentación relacionada al estudio crítico de la manera en que la prescripción adquisitiva de dominio pueda tener una amplia influencia en la aplicación del derecho de dominio para un individuo, así como su ámbito patrimonial con la finalidad de implementar reformas al código civil que contribuyan a proteger a toda persona, concluyendo que debe modificarse título XL relacionada a todo lo relacionado a la prescripción.

Análisis del antecedente: El análisis se relaciona con la tesis propuesta, ya que la usucapión extraordinaria judicial de inmuebles adquiridos por compraventa involucra la adquisición de la propiedad a través de la posesión prolongada, lo que podría beneficiarse de reformas que aseguren una protección más efectiva de los derechos de los poseedores y un marco legal más claro y justo para la transmisión de la propiedad.

Asimismo, Nava (2018) señala que una determinada prescripción adquisitiva no está debidamente regulada, puesto que la legislación no está claramente establecida para garantizar protección a los individuos que consideren apoyarse en el presente régimen legal.

Análisis del antecedente: El análisis se relaciona con la tesis propuesta, ya que la usucapión extraordinaria judicial de inmuebles adquiridos por compraventa involucra la adquisición de la propiedad a través de la posesión prolongada, lo que podría beneficiarse de reformas que aseguren una protección más efectiva de los derechos de los poseedores y un marco legal más claro y justo para la transmisión de la propiedad.

Por su parte, Pienaar (2015) como la suposición de que los derechos reales limitados desaparecen o terminan en la adquisición original de la propiedad inmueble gravada y que el nuevo propietario no incurre en responsabilidades con respecto a dichos derechos reales limitados no se

basa en medidas legales. El principal problema con este supuesto es que los principios de la adquisición original de bienes muebles se aplican a menudo en el momento de adquirir originalmente un activo inmueble, principalmente porque no había una distinción clara entre la adquirir activos inmuebles o un bien mueble. En la mayoría de casos, se requiere control para el ejercicio de algún derecho real limitado sobre un bien mueble, y el control también es un requisito de la traditio de un bien mueble. No es aplicable para un activo inmueble adquirido mediante adquisición original, donde los derechos reales limitados no se extinguen automáticamente.

Análisis del antecedente: El análisis es relevante para la tesis sobre la usucapión extraordinaria judicial de inmuebles adquiridos por compraventa, ya que implica que, a pesar de la posesión prolongada y el cumplimiento de los requisitos legales para la usucapión, los derechos limitados sobre el inmueble no desaparecen de manera automática, lo que podría generar disputas sobre la titularidad o sobre los derechos asociados a la propiedad adquirida.

Por otra parte, Dode (2015) señala que la prescripción adquisitiva (un instituto de derecho civil) y la posesión adversa, su equivalente en el sistema de common law, ya es un instituto de derecho privado consolidado. Está reconocida en los sistemas legales de casi todos los países del mundo y se encuentra entre las formas originales más importantes de adquisición de propiedad. Se concluye que existen razones justificadas para la prescripción y es una institución muy útil en la circulación civil. Pero reconocer derechos relacionados a la propiedad por prescripción deben cumplirse unos criterios legales preliminares más estrictos, especialmente para prescripción considerada mala fe y la ley debe tener como objetivo brindar una mayor protección al propietario legítimo.

Análisis del antecedente: El análisis es relevante para la tesis sobre la usucapión extraordinaria judicial de inmuebles adquiridos por compraventa, ya que resalta la importancia de

cumplir con requisitos legales claros y rigurosos para que la usucapión sea válida, protegiendo los derechos del propietario legítimo y evitando la transferencia injusta de la propiedad, especialmente en situaciones donde la buena fe de la posesión podría ser cuestionada.

1.4.2 Antecedentes nacionales

Según Mesía (2018), describe los diversos resultados jurídicos al exceptuarse una prescripción extintiva para una determinada actividad, generada por una acción de prescripción adquisitiva de dominio, así como una determinada reivindicación positiva dirigida hacia el individuo considerado como propietario y una de clase negativa dirigida hacia el individuo adquirente considerado prescribiente, al analizar las variables se concluyó que resulta inconstitucional el impacto de la prescripción adquisitiva puesto que distorsiona los derechos del prescribiente el cual va ejercer sus derechos basándose en el debido proceso.

Análisis del antecedente: El análisis es relevante para la tesis sobre la usucapión extraordinaria judicial de inmuebles adquiridos por compraventa, ya que subraya la importancia de garantizar que el proceso de usucapión se realice de manera justa y conforme a los principios constitucionales, evitando que la adquisición de la propiedad a través de la posesión prolongada afecte injustamente los derechos de los titulares legítimos.

Asimismo, Berrocal (2018), tiene como meta efectuar una demostración de como una determinada prescripción adquisitiva de dominio puede tener influencia en asuntos ligados al mencionado derecho a la propiedad, con un trabajo aplicativo, explicativo, y considerando como población a 378 colegiados en el CAL - Colegio de Abogados de Lima, determinando que existe influencia.

Análisis del antecedente: El análisis se vincula con la tesis sobre la usucapión extraordinaria judicial de inmuebles adquiridos por compraventa, ya que subraya la importancia

de la prescripción adquisitiva como un mecanismo que puede afectar la titularidad de los inmuebles, lo que refuerza la relevancia de estudiar su impacto dentro del marco jurídico, especialmente en situaciones de compraventa informal o sin un título claro de propiedad.

Por su parte, Camacho (2017), señala, concretamente cuando el procedimiento de adquirir la realiza un tercero para luego proceder a realizar diversos reclamos señalándose a si mismos como propietarios de todos los derechos de una determinada propiedad, concluyendo que en la legislación jurídica del país aún no se demuestra la existencia de tener parámetros claros y específicos que expliquen correctamente cómo manejar dicha situación generando confusiones al momento de que los órganos jurisdiccionales interpreten las normas.

Análisis del antecedente: El análisis se vincula estrechamente con la tesis sobre la usucapión extraordinaria judicial de inmuebles adquiridos por compraventa, ya que resalta la falta de claridad en las normas que regulan la adquisición de la propiedad por posesión prolongada, lo que podría generar dificultades en la interpretación y aplicación de la ley en situaciones como la de los inmuebles adquiridos sin un título formal de propiedad.

Según Parvina (2017), tuvo como objetivo principal explicar la existencia de influencia entre ambas variables, a través de un trabajo básico teórico, cualitativo, descriptivo, con una población conformada por sentencias del Órgano Jurisdiccional en el rango comprendido entre el periodo 2010 al periodo 2015, considerando una muestra de 10 sentencias determinando que para garantizar el procedimiento de adquisición se debe considerar la buena fe dentro de un contexto de tipo objetivo.

Análisis del antecedente: El análisis es relevante para la tesis sobre la usucapión extraordinaria judicial de inmuebles adquiridos por compraventa, ya que subraya la importancia de la buena fe en el proceso de adquisición de la propiedad a través de la posesión prolongada, lo

que podría ser un factor determinante para validar la usucapión de inmuebles sin título formal, especialmente en casos donde el comprador actúa de buena fe.

Por su parte Chávez (2017), se analizó la normativa utilizada dentro del juzgado mixto al momento de calificar diversas demandas de prescripción, concluyendo que si existe influencia entre las variables, resaltando niveles de ineficacia generada por temas de competencias y niveles bajos de capacitación, así como no realizar adecuadamente interpretaciones tanto de la legislación del Código Civil como del procesal, los magistrados consideran que debe figurar en registros públicos, bajo la premisa de que si el activo inmueble no se encuentra debidamente registrado, la persona que demanda no deba tener la pretensión de atribuirse una prescripción adquisitiva de Dominio, puesto que así puede declararse improcedente.

Análisis del antecedente: El análisis se conecta con la tesis sobre la usucapión extraordinaria judicial de inmuebles adquiridos por compraventa, ya que resalta la importancia de la correcta interpretación de las normativas sobre la propiedad y el registro, lo cual tiene un impacto directo en la procedencia de las demandas de usucapión, particularmente en los casos en los que no existe un título formal de propiedad.

1.5 Justificación de la investigación

Según Valderrama y Jaimes (2019). La justificación trata de explicar tanto los aportes, como los motivos de someter un tema a estudio. La precisión de la justificación del problema se realiza mediante criterios tales como justificarla metodológicamente, teóricamente y a nivel práctico.

1.5.1 Justificación metodológica.

Méndez (2012) señala que la justificación metodológica hace alusión al uso de metodologías y técnicas específicas (instrumentos, como encuestas o formularios; modelos

matemáticos) que han de servir de aporte para el estudio de problemas similares al investigado, y su aplicación posterior por otros investigadores.

Asimismo encuentra una justificación metodológica puesto que realiza el uso de diversas herramientas, instrumentos y procedimientos de medición las cuales brindarán mayores conocimientos para poder aplicarlas en el futuro a las muestras sujetas al análisis las cuales se pondrán a disposición de 5 expertos (relacionados al ámbito temático, estadístico y metodológico), concluyendo con la validez de juicio realizado por expertos aplicando el método Alfa de Cronbach por ser el instrumento de medición de escala ordinal coincidiendo con (Kerlinger y Lee, 2002), también se fundamenta en el paradigma positivista porque va utilizar métodos estadísticos con la finalidad de contrastar las hipótesis, asimismo, se considera de un nivel explicativo, tipo aplicada sustentado en los autores referentes (Bernal, 2016) y (Hernández et al., 2018) que servirá como modelo para la aplicación para futuros trabajos que someterán a estudio las mismas variables que se plantean en el presente trabajo.

1.5.2 Justificación práctica.

Se opta como lugar de investigación la localidad de Ventanilla, puesto que existen diversos individuos (como en otros distritos del país) que habiendo adquirido un inmueble mediante compra venta (contrato privado) tiene expectativa de acceder al registro e inscribir su derecho de propiedad, y para ello ven una posibilidad transitar un debido procedimiento judicial para realizar una adecuada prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, en medida que nuestra legislación si bien no lo permite expresamente, tampoco lo prohíbe (Art. 950° y posteriores en el vigente Código Civil Peruano), por consiguiente y como quiera que las decisiones jurisdiccionales no son uniformes (incluso en la Corte Suprema de Justicia), el presente trabajo ayudará a la

comunidad jurídica a tener un panorama más claro del tema, que finalmente se verá reflejado en las acciones o decisiones en uno u otro sentido de los usuarios y operadores de justicia.

1.5.3 Justificación teórica.

La justificación teórica de la tesis se basa en diversas teorías jurídicas que explican la naturaleza y la protección de la posesión y el derecho de propiedad. En primer lugar, la Teoría de la Personalidad sugiere que la posesión está vinculada a la manifestación de la personalidad del poseedor, lo que justifica la protección de la propiedad cuando se ha ejercido una posesión legítima, aunque no exista un título formal. De este modo, la usucapión extraordinaria judicial actúa como un mecanismo que avala esa posesión, reconociendo la legitimidad del poseedor una vez que se cumplen los requisitos legales.

La Teoría de la Voluntad resalta la importancia de la intención del poseedor en la adquisición de la propiedad, argumentando que el acto de poseer refleja una voluntad de obtener el derecho sobre el bien. Esta teoría se aplica directamente en la usucapión extraordinaria, donde se protege la voluntad posesoria, independientemente de la existencia de un título formal, siempre que se haya mantenido una posesión continua y de buena fe.

Asimismo, la Teoría de la Continuidad o del Mantenimiento del Status Quo defiende la protección de la posesión continua y pacífica, ya que la interrupción de este estado podría desestabilizar el orden social. Esta perspectiva resulta particularmente relevante en el contexto de la usucapión judicial, donde se respalda a quien posee el inmueble de manera prolongada, garantizando la estabilidad jurídica y evitando conflictos injustificados sobre la propiedad.

La Teoría de la Prohibición de la Violencia subraya la necesidad de proteger a los poseedores frente a la violencia o el despojo arbitrario, lo que se convierte en un argumento clave

en el proceso de usucapión extraordinaria judicial. En áreas de alto crecimiento como Ventanilla, la protección de la posesión se considera fundamental para evitar disputas y mantener la paz social.

La Teoría del Vencimiento Justificado establece que no se puede despojar a una persona de su posesión sin una justificación válida, lo que refuerza la legitimidad de la usucapión extraordinaria. En este sentido, quien haya poseído el inmueble durante el tiempo necesario puede defender su derecho, incluso frente a quien reclame la propiedad sin justificación legal.

Por último, la Teoría de la Exteriorización o Visibilidad de la Propiedad explica que la posesión pública y visible de un bien actúa como un indicio de la propiedad, lo que justifica la protección de la usucapión judicial. En este tipo de adquisiciones, la visibilidad y la prolongación de la posesión son elementos clave para reconocer el derecho sobre el bien, incluso sin un título formal.

1.5.4. Justificación social

La justificación social se fundamenta en la necesidad de garantizar un acceso más justo y equitativo a la propiedad inmobiliaria, especialmente en zonas urbanas en expansión como Ventanilla, donde es común encontrar procesos informales de adquisición de inmuebles. Muchas personas adquieren propiedades a través de compraventa sin contar con un título formal, lo que genera inseguridad jurídica. La usucapión extraordinaria judicial, al permitir la adquisición de la propiedad por medio de la posesión continua, pacífica y pública, se presenta como una herramienta fundamental para ofrecer seguridad legal a aquellos que, de buena fe, han estado en posesión de un bien inmueble durante un largo periodo de tiempo.

Este estudio es relevante socialmente porque contribuye a la regularización de propiedades en áreas donde el registro y la formalización de la propiedad no son fácilmente accesibles. La investigación también tiene como objetivo analizar cómo la correcta aplicación de la usucapión

puede mejorar la seguridad jurídica, disminuir los conflictos relacionados con la propiedad y promover un desarrollo urbano más ordenado y estable. Así, la investigación tiene un impacto directo en la estabilidad social y económica de las comunidades, proponiendo un marco legal claro y accesible para aquellos que han adquirido bienes de manera informal pero legítima en términos de posesión. Además, subraya la importancia de asegurar el debido proceso y la justicia en la resolución de disputas sobre la propiedad, lo cual contribuiría al fortalecimiento del Estado de derecho, no solo en Ventanilla, sino también en contextos similares a nivel nacional.

1.5.5. Justificación legal

La justificación legal se basa en la necesidad de analizar y aplicar correctamente los principios establecidos en el Código Civil, específicamente en lo que respecta a la prescripción adquisitiva de dominio. Este instituto legal permite que una persona, bajo determinadas condiciones, adquiera la propiedad de un bien inmueble a través de la posesión continua, pública y pacífica durante un período determinado, sin la necesidad de un título formal de propiedad. En este contexto, la investigación pretende examinar cómo la usucapión extraordinaria judicial puede servir como un mecanismo de regularización en situaciones donde la propiedad se ha adquirido de manera informal, como ocurre en muchos casos de compraventa sin la debida formalización ante los registros públicos.

La justificación legal también se encuentra en la necesidad de garantizar la protección de los derechos de los propietarios legítimos y la seguridad jurídica en el ámbito de la propiedad inmobiliaria. Es esencial que el procedimiento judicial para declarar la usucapión se realice conforme al marco normativo vigente, asegurando que se respeten los principios constitucionales, como el debido proceso y la defensa de los derechos. La tesis pretende aportar un análisis crítico sobre la aplicación de la usucapión extraordinaria en el contexto de inmuebles adquiridos por

compraventa, buscando identificar posibles vacíos normativos o áreas de mejora en la legislación actual para garantizar una mayor protección jurídica tanto para los poseedores de buena fe como para los titulares de derechos de propiedad registrados.

1.5.6. Importancia de la investigación

La relevancia de la investigación se conecta directamente con varios Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), particularmente aquellos relacionados con la reducción de la pobreza, la promoción de la justicia y la inclusión, así como la creación de ciudades sostenibles. En primer lugar, la investigación contribuye a los ODS 1 (Fin de la pobreza) y 10 (Reducción de las desigualdades), al promover la regularización de propiedades adquiridas de manera informal. Esto facilita el acceso a la propiedad legal para aquellos que no cuentan con un título formal, reduciendo las brechas económicas y sociales en comunidades vulnerables, como las de Ventanilla.

De igual manera, al abordar el tema de la usucapión extraordinaria judicial, la investigación se alinea con el ODS 16 (Paz, justicia e instituciones sólidas), ya que refuerza la justicia y el debido proceso en la resolución de disputas sobre la propiedad. La correcta aplicación de este mecanismo legal ofrece una solución para quienes han adquirido inmuebles de buena fe, permitiendo el reconocimiento legal de su propiedad y contribuyendo a la paz social al disminuir los conflictos relacionados con la posesión de bienes de manera informal.

Finalmente, la investigación también está vinculada con el ODS 11 (Ciudades y comunidades sostenibles), ya que la regularización de la propiedad y la formalización de la posesión de inmuebles favorecen un desarrollo urbano más ordenado y sostenible, apoyando la creación de comunidades más inclusivas y habitables. En conjunto, estos ODS destacan cómo la investigación no solo aborda una cuestión jurídica, sino que también tiene un impacto positivo en

el bienestar social y económico de las comunidades, favoreciendo la construcción de un sistema más justo y equitativo.

1.6 Limitaciones de la investigación

Se opta por considerar al factor tiempo, puesto que los horarios para aplicar encuestas a las personas seleccionadas indican que se encuentran realizando sus actividades laborales u personales.

Asimismo, en primer lugar, una limitación importante es el acceso a la información y documentación relacionada con los casos de usucapión en la zona de Ventanilla, lo cual puede dificultar la recopilación de datos completos y representativos para un análisis detallado.

Otra restricción es el ámbito geográfico, ya que la investigación está centrada en una localidad específica, lo que limita la posibilidad de generalizar los resultados a otras regiones o contextos. Asimismo, la restricción temporal del estudio, al estar centrado en el año 2020, significa que los cambios legislativos o jurisprudenciales posteriores no se incluyen en el análisis, lo que podría afectar la vigencia de las conclusiones en el futuro.

Además, la interpretación de la normativa vigente sobre la usucapión extraordinaria puede presentar variaciones, ya que los tribunales pueden aplicar la ley de manera distinta dependiendo de los casos particulares, lo que genera una falta de uniformidad en su aplicación. La investigación también se enfrenta a la falta de estudios previos comparables en el contexto local, lo que dificulta la contextualización de los resultados dentro de un marco más amplio de la temática.

Finalmente, se debe considerar la posibilidad de sesgos en la selección de los casos o testimonios analizados, ya que podrían no representar completamente la diversidad de situaciones en las que se aplica la usucapión judicial, dependiendo de los criterios de accesibilidad y disponibilidad de la información. Estas limitaciones deben ser tomadas en cuenta al interpretar los

resultados y las conclusiones de la investigación, reconociendo que se trata de un análisis centrado en un contexto y periodo específicos.

1.7 Objetivos de la investigación

1.7.1 Objetivo general

Establecer de qué manera la usucapión extraordinaria judicial se relaciona con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.

1.7.2 Objetivos específicos

- Establecer de qué manera la legislación sobre la usucapión se relaciona con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.
- Determinar cómo la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria se relaciona con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.
- Determinar cómo la seguridad jurídica se relaciona con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.

1.8 Hipótesis

1.8.1 Hipótesis general

La usucapión extraordinaria judicial está relacionada significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.

1.8.2 Hipótesis específicas

- La legislación sobre la usucapión se relaciona significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.
- La demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria se relaciona significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.

- La seguridad jurídica se relaciona significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.

II MARCO TEÓRICO

2.1 Marco conceptual

2.1.1 Teoría de la personalidad

Inicialmente todo aspecto que se considere para proteger el derecho sobre objetos se genera de manera histórica según niveles de proyección o manifestación de la personalidad de las personas, pertenece a un lineamiento los cuales señalan que tener una posesión depende básicamente de proteger la personalidad de la persona que posee.

Por su parte, Jordano (1986) señala que se puede considerar de esa manera y de un lineamiento histórico, sin embargo no representa el punto inicial para orientarse hacia el ordenamiento jurídico para considerarse el personaje principal para una posesión.

Análisis de la teoría: En el contexto de la usucapión extraordinaria judicial de inmuebles adquiridos por compraventa, este análisis resalta cómo, a pesar de que la posesión puede ser vista como una manifestación de la personalidad, es el ordenamiento jurídico el que, mediante un proceso judicial, valida y reconoce ese derecho de propiedad, independientemente de la existencia de un título formal.

2.1.2 Teoría de la voluntad

Jordano (1986) señala que proteger el acto de poseer, representa la analogía de encarnar una voluntad de quien posee. La voluntad posesoria, se considera un componente sustancial el cual requiere protegerlo.

Análisis de la teoría: En el marco de la usucapión extraordinaria judicial de inmuebles adquiridos por compraventa, esta teoría puede relacionarse con la idea de que, a pesar de no contar con un título formal de propiedad, la posesión prolongada y la voluntad del poseedor de ejercer control sobre el inmueble durante un tiempo determinado deben ser protegidas por el ordenamiento

jurídico, legitimando su derecho a adquirir la propiedad a través del proceso judicial correspondiente.

2.1.3 Teoría de la continuidad o del mantenimiento del status quo

Jordano (1986) considera que proteger a la persona que posee va requerir de todas maneras el ámbito jurídico, el cual va determinar si es necesario protegerlo de manera independiente ante situaciones de facto que pueda determinar la existencia de algún tipo de derecho subjetivo: alguna confrontación de manera arbitraria dirigida hacia el statu quo, presenta un atentado a los intereses sociales, vitales, otros, razón por la cual el protege de forma interdictal será determinada considerando la idea de que es permanente o continuo, de a quien tenga el derecho de alguna posesión (ius possidendi).

Análisis de la teoría: El enfoque se basa en la idea de que, al proteger el statu quo de la posesión, se previenen ataques a los intereses sociales y vitales de la persona que ejerce ese derecho. En el contexto de la usucapión extraordinaria judicial de inmuebles adquiridos por compraventa, esta teoría resalta la importancia de garantizar la estabilidad y continuidad en la posesión de un bien, ya que, aunque la persona no cuente con un título formal, el derecho a la posesión (ius possidendi) debe ser defendido para evitar que acciones arbitrarias alteren el orden jurídico y los derechos de quienes han mantenido una posesión prolongada, lo que justificaría su reconocimiento y protección judicial mediante la usucapión.

2.1.4 Teoría de la prohibición de la violencia

Una tutela para alguna posesión, fundamentalmente, considera la mejor forma para reducir algún tipo de violencia con la finalidad de preservar un estilo de paz jurídica. Según la Ley de Reforma Hipotecaria de 1944, la possessio ad interdicta deriva de la necesidad de mantener la paz pública.

Análisis de la teoría: En el contexto de la usucapión extraordinaria judicial de inmuebles adquiridos por compraventa, esta teoría se vincula con la idea de que, a pesar de que el poseedor no tenga un título formal de propiedad, su posesión debe ser defendida judicialmente para evitar que terceros intenten despojarlo del bien por medios violentos, asegurando así la paz jurídica y la estabilidad social, lo cual justifica la protección de la posesión a través de la usucapión.

2.1.5 Teoría del vencimiento justificado

Jordano (1986) menciona que Thibaut considera que una tutela posesoria generalmente se encuentra basado en determinados principios, como el que ningún individuo puede ganarle a otro individuo sin algún motivo de por medio que justifique su accionar, bajo esta premisa toda persona que logre ejecutar sus derechos debe permanecer en dicho status de facto hasta el momento en que una tercera persona demuestre contar con un mejor derecho.

La teoría de Thibaut se detiene en el umbral mismo de la doctrina de la *apparentia iuris*, pero sin penetrar en ella.

Análisis de la teoría: La teoría se relaciona con la idea de que la posesión prolongada de un inmueble, aunque no esté respaldada por un título formal, debe ser defendida hasta que otra persona logre probar un derecho mejor. Así, la persona que posee un inmueble de manera continua, pacífica y pública tiene el derecho de mantener esa posesión, y solo podrá ser despojada si alguien demuestra tener un derecho más fuerte, lo que justifica su adquisición por usucapión si no se presentan tales pruebas.

2.1.6 Teoría de la prerrogativa de probidad

Jordano (1986) señala que se debe considerar al poseedor como el único propietario al cual se le han transferido todos los derechos, resaltando que todo individuo debe considerarse tan o probado como un honrado, hasta el momento en que se pueda demostrar algo contrario, deduciendo

que todo vínculo relacionado está cumpliendo con los grados de conformidad como manda el ordenamiento.

Análisis de la teoría: La teoría refuerza la idea de que la posesión continua y pública de un inmueble, incluso sin título formal, debe ser tratada como un indicio de que el poseedor actúa de buena fe y cumple con las condiciones establecidas por la ley, lo que justifica su adquisición de propiedad por usucapión, a menos que se pruebe lo contrario.

2.1.7 Teoría de la propiedad en gestación

Jordano (1986) resalta a Gans, quien indica que proteger de una propiedad inicia considerandola en periodo de gestación o con altas probabilidades de considerarla como tal, si dicho acto de poseer va estar direccionada a adquirir un bien por usucapión, al momento de ejercer defensa de poseer, se garantiza la protección del bien posible (o derecho real limitado, si se generaliza la doctrina de Gans), que comienza en aquella. Finalmente, no toda posesión es una *possessio ad usucapionem*, sino que como es bien sabido, cabe una *simple possessio ad interdicta*, y esta es cabalmente la que hay que explicar en su fundamento.

Análisis de la teoría: La teoría se relaciona con la idea de que, aunque el poseedor aún no tenga un título formal, su posesión continua y pacífica del inmueble tiene altas probabilidades de consolidarse en propiedad a través del proceso de usucapión. Así, la protección jurídica de la posesión actúa como una defensa anticipada del derecho que eventualmente se materializará, reflejando la gestación de la propiedad que se protege mientras la posesión cumple con los requisitos legales para su conversión en propiedad plena.

2.1.8 Teoría de la exteriorización o visibilidad de la propiedad

El acto de posesión resulta ser el sustento que se requiere para proteger una propiedad. Asimismo, el ámbito de una tutela posesoria está relacionada a la manera de presumir una

propiedad, el acto de poseer es como el lado visible o exterior de quien tiene los derechos, en algunas ocasiones un individuo puede aprovechar las circunstancias para atribuirse a sí mismo como poseedor sin ser considerado propietario, razón por la cual quien no tenga pruebas suficientes para mostrar que es el propietario, simplemente pierde su derecho y quedará desprotegido.

Jordano (1986) indica que, debido a las características posesorias, es difícil apreciar quien es el verdadero propietario, debido a que existen varios individuos que debido a los escenarios optan por apoderarse a manera de hurto de los derechos de una propiedad, inclusive algunos criterios apoyan al que se denomine poseedor a pesar que no tengan una adecuada pertenencia.

Análisis de la teoría: La teoría se vincula con la idea de que la posesión prolongada y visible de un inmueble puede presumir el derecho de propiedad, y, a pesar de que el poseedor no cuente con un título formal, el ordenamiento jurídico puede reconocer su derecho tras el cumplimiento de los requisitos legales, siempre que se pruebe que su posesión ha sido continua, pública y pacífica, protegiendo así su derecho sobre el inmueble.

2.1.9 El animus domini

Levitan (1979) indica que el poseedor está siendo considerado como el único que posee todos los derechos sobre un bien, el cual se reconoce que actuó de buena fe en todo momento.

Por su parte Ataucusi (2018) señala que el término posesión se refiere a una manera de evolución de una determinada propiedad orientada a comprobar el animus domini, es la manera de brindar legalmente la propiedad plasmada en una partida registral, el objetivo de la normativa es configurar el animus domini en parámetros similares a los indicados en el Código Civil en su artículo 950.

2.1.10 Teoría del título y modo

Según Sánchez (2008), en Europa, básicamente en España, el ámbito del derecho ha optado por adoptar la denominada teoría del título, considerando el término título como un conjunto de documentación o contratos, relacionados para garantizar la transferencia de un dominio y el término modo significa en hacer otorgar, entregar o dar una cosa, como puede ser apreciado en diversos puntos establecidos en el Código civil.

Asimismo, el término tradición se considera como la manera en que se adquiere algo basada en la convención traslaticia, es implementada por el clásico derecho romano, desde épocas remotas los juristas de aquella etapa medieval respetaban esa metodología hasta que logró su evolución europea como derecho común y encaminó a trasladarlo hacia las Indias españolas.

Por su parte Guzmán (2015) resalta que en Francia reemplazó el término tradición por el término efecto adquisitivo, algunos países europeos optaron por adoptar dicho criterio considerando el impacto normativo que ello puesto que algunos sitios eran sometidos por la monarquía de España, sin embargo, en países de América como Chile y Perú se optó por mantener el dogma romano.

Análisis de la teoría: La teoría se relaciona con la idea de que, aunque en algunos sistemas jurídicos como el español y el francés se requiere tanto título como modo para la transferencia de la propiedad, en el caso de la usucapión el modo (la posesión continua, pacífica y pública) adquiere relevancia incluso sin un título formal, permitiendo que quien haya poseído el inmueble durante el tiempo exigido por la ley adquiera el derecho de propiedad. En países como Perú, siguiendo el dogma romano, se reconoce que la posesión, más que el título formal, puede consolidar el derecho de propiedad mediante la usucapión judicial.

2.1.11 La prescripción adquisitiva en el Código civil vigente

Se considera el Código Civil (2020), el cual indica:

Subcapítulo V: Prescripción Adquisitiva

Artículo 950.- Prescripción adquisitiva

Todo activo inmueble es adquirido a través de la prescripción tomando en consideración el ámbito de posesión pública, pacífica y continua, para un poseedor por un periodo duradero de 10 años.

Asimismo, se puede adquirir a los 5 años en el momento en que median los criterios de buena fe y título justo.

Artículo 952.- Declaración judicial de prescripción adquisitiva

Al adquirir algo a través de un procedimiento de prescripción se puede tener iniciativa de realizar algún juicio con la finalidad de declarar un propietario. Asimismo, una determinada sentencia se considera como un título que podrá utilizarse para inscribir una determinada propiedad cancelando el registro de un dueño anterior.

2.1.12 Etimología del vocablo usucapión

Proviene del latín usus que significa uso de alguna cosa, asimismo del latín capere el cual está referida a una determinada acción que se desea tomar. Asimismo, en la antigüedad la institución jurídica usucapión, fue utilizada como la manera de realizar adquisiciones de dominios, en vista que está basado en el derecho romano.

Según Rojas (2019), señala que dicha institución jurídica se está aplicando en la actualidad legal, razón por la cual, en el presente trabajo de investigación, se resaltarán como la usucapión ha ido evolucionando desde sus cimientos.

2.1.13 La usucapión

Según Aliaga y Yarasca (2022), se considera la manera en que se adquirió derechos reales considerando como se ha posicionado el bien en un intervalo continuo de tiempo, asimismo se resalta que no debe existir índole de violencia ni forzamiento para determinar una posesión, debe tener carácter público, puesto que toda la actividad relacionada a la transacción adquisitiva debe conocerse con transparencia y conocer la manera en que actuó la persona que adjudicó el bien.

Asimismo, Montull (2022) resalta que se originó en el Derecho romano, indicando que es similar a lo que se maneja en la actualidad los cuales garantiza que toda transferencia de derecho se realiza a través del procedimiento de posesión.

Por su parte Odar (2018) indica que también es llamada usucapido, resaltando que una prescripción al realizar adquisiciones es un conjunto de derechos relacionados al usufructo de bienes, así como asuntos ligados a la posesión pública, continua y pacífica.

Por otra parte, Quispe et al. (2020) indica que es la manera en cómo se adquiere un bien a través de la posesión dentro de un ámbito legal, asimismo ocupa todos los aspectos para la adquisición de bienes, pero inclusive también en el ámbito de perder todo derecho sobre el mismo.

Según Quispe et al. (2020), resalta la importancia del art.950° CC, el cual menciona que toda propiedad de un activo inmueble debe ser adquirido por prescripción a través de procedimientos de posesión pública, pacífica y continua durante un periodo de 10 años, considerando que a los 5 años puede ser adquirido cuando la buena fe y el título justo median.

La usucapión es un mecanismo legal mediante el cual una persona puede adquirir la propiedad de un bien a través de la posesión continua, pública y pacífica durante un período

determinado por la ley. Este proceso permite que alguien se convierta en propietario, incluso sin un título formal, siempre que cumpla con los requisitos de tiempo y las condiciones de posesión.

2.1.14 Modos de adquirir la propiedad

Según Aliaga y Yarasca (2022), resalta que el código civil vigente en su Libro V – Capítulo Segundo, señala para la adquisición de una propiedad las siguientes formas:

- Mecanismos para adueñarse o de apropiarse (indicados entre el artículo 929 y el artículo 936)
- Formas de mezcla y especificaciones (señalado en su artículo 937)
- Adquisición o accesión (señalado entre el artículo 938 y el artículo 946)
- Transferir propiedades (señalado entre el artículo 947 y el artículo 949)
- Prescripciones relacionadas al ámbito adquisitivo (señalado entre el artículo 950 y al artículo 953)

2.1.15 Naturaleza jurídica

Según Quispe et al. (2020), indica que es una manera derivada para lograr la adquisición de una determinada propiedad, por ello se considera de naturaleza mixta puesto que es una prescripción extraordinaria, también llamada larga, en la cual no se requiere un título justo, en cambio para que pueda darse la prescripción ordinaria, también llamada corta se requiere un título que avale la adquisición de bienes y derechos.

2.1.16 Clases de usucapión

Según De Verda (2014) se clasifican en:

- Ordinaria, en la cual se solicita un título justo, basado en la confianza de que la persona que transfiere los bienes y derechos era el original propietario con el derecho a enajenarlo.

- Extraordinaria, en la cual no se solicita lo indicado en la ordinaria, únicamente basta con poseer el bien de manera continua en un lapso de tiempo, se basa únicamente en aparentar titularidad de los derechos del bien.

2.1.17 Fundamentos de la usucapión.

Según Albaladejo (1994) se fundamenta en ideas posiblemente no acertadas pero adaptadas en nuestra legislación, en la cual se aconseja que en un determinado periodo se considere como propietario de todos los derechos aquella persona que así no sean dueñas, lo presume como suyos.

Asimismo, Quispe et al. (2020), establece 3 causas

- Basar los aspectos relacionados al plazo máximo de la prescripción como punto de partida para determinar quien el propietario de un bien, sin necesidad de buscar el historial de quien es el propietario original.
- La Prescripción se encuentra justificada por usar bienes de un propietario que no realizó la debida explotación del bien, considerándose como propietario aquel que explota y produce el bien, si no utiliza lo que le pertenece originalmente, se presume que no lo desea, mientras que la persona que le saca el máximo provecho a la situación lo produce en forma permanente sin que el propietario original realice reclamos, así la normativa opta por nombrarlo dueño.
- Para realizar el perfeccionamiento de la prescripción, debe orientarse a mejorar el el título de la persona que adquiere el bien no únicamente la que pueda concedérsele al poseedor, sino también al que se le considere dueño tal como se da en los casos de prescripción corta.

2.1.18 Finalidad de la usucapión

Según Llontop (2019) indica que es realizar la conversión de una determinada posesión a la obtención de todos los derechos, títulos, y otros que garanticen validez para un título que pueda

inscribirse con posterioridad en registros públicos y que sea sometido a cualquier oposición de terceros que desean la adquisición del mismo bien, considerando los términos de la seguridad jurídica.

Según Quispe et al. (2020), indica que una prescripción busca generar estabilidad en todo ámbito jurídico, generando que sean sólidas y firmes, reduciendo los niveles de incertidumbre y mejorando la toma de decisiones, razón por la cual se termina considerando como titular de todos los derechos de un bien aquella persona que por varios periodos se comportó como si verdaderamente sea el dueño para posteriormente brindarle el título valor.

2.1.19 Efectos de la prescripción adquisitiva

Según Gonzáles (2012), son los siguientes:

- Posibilidad de aparición de sentencias declarativas en la cual la denominada jurisdiccional se considera como un título de propiedad de nivel formal.
- Inscripción inicial en Registros Públicos beneficiando al usucapiente.
- Eliminación de la inscripción del anterior dueño en Registros Públicos, producto de una sentencia.
- Asuntos ligados a la retroactividad relacionada con la prescripción adquisitiva, entendiéndose desde que se considera dueño del bien.
- Pérdida de los derechos sobre un bien por parte del anterior dueño, según lo indicado en el Código Civil entre los artículos 950 al artículo 953.

Por otra parte, Gonzales (2010) indica que también puede tenerse un efecto denominado adquisitivo, entendiéndose como que el poseedor realiza la adquisición de los derechos como legítimo propietario.

2.1.20 Efectos de la sentencia de la prescripción adquisitiva o usucapión

Según Llontop (2019), señala que es de carácter declarativo, al igual como lo consideran diversos juristas y la corte suprema, pero existe controversia en las consecuencias de una sentencia puesto que la corte suprema no realiza pronunciamientos relacionados o indicando que no es retroactivo, pero en otras circunstancias indica que si pueden serlo.

Asimismo, Avendaño (2012) indica que no posee efectos retroactivos, puesto que el código civil carece de normativas que lo indiquen, pero si se presenta el caso, el poseedor se le va considerar como único propietario desde el inicio y el usufructo le van a corresponder únicamente a él, inclusive si actuó de mala fe y toda actividad que realice el verdadero dueño no tendrían impacto y quedan sin efecto

Por otra parte Albaladejo (1994), señala que si tiene efectos retroactivos puesto que logra llegar hasta el instante en que se inició a usucapirse convirtiéndose en dueño de los derechos finalizado el intervalo de tiempo, pero se le reconoce desde el inicio, razón por la cual se explica por qué se considera retroactivo, asimismo atribuirle todos los derechos al usucapiente genera consolidación de todos sus actos como el propietario a pesar de no serlo, se le relacionarán con todo lo que sucedió en ese intervalo de tiempo en que se dio la usucapición.

2.1.21 La prescripción de quien adquirió el bien con documento privado

Según Avendaño (2012) cuando se realiza la adquisición a través de una compraventa, un individuo se transforma en dueño únicamente con dicho título, dentro del ámbito jurídico no se considera factible que un individuo se transforme nuevamente en dueño con el correr de los años, puesto que se consideró dueño con el título de compraventa, en tal caso se podría generar el denominado absurdo jurídico en la cual un dueño de una propiedad puede contar hasta con 2 títulos que lo avalen como propietario de una determinada propiedad: tanto por la prescripción adquisitiva y por el contrato de compraventa.

Asimismo, Llontop (2019) indica que no existe manera de impedir que un dueño de un contrato de compraventa que se realizó de manera privada se le declare dueño a través de prescripción adquisitiva, puesto que a través del mencionado contrato tiene como objetivo dar fe que se posee un bien y cuando un determinado juez realice una sentencia determine la usucapión anulando el contrato y así el dueño queda únicamente con un título y ya no ambos.

2.1.22 La seguridad jurídica

Según Hernández (2022), se fundamente en valores que no se pueden renunciar en diversos aspectos del derecho, los cuales se orientan una proyección para todo el ordenamiento, siendo el poder público el encargado de velar por las garantías de todos los derechos de las personas relacionadas.

2.1.23 La propiedad

Según Montull (2022), resalta lo importante que resulta diversos principios a los cuales se rige, priorizando la fe pública registral.

Para Fernández (1982), se entiende como la facultad que posee un dueño de un determinado bien para excluir a terceros de su utilización y goce.

Asimismo, Hernández (2022) señala que una norma básica que lo determina como derecho es que previamente exista una facultad de disposición en el tridente, con la finalidad de que, si se da el caso de que una negociación de transferencia de derechos resulte válida de manera intrínseca, sería ineficiente una enajenación.

2.1.24 Formas de adquirir la propiedad

Según Cabanellas (2008), señala que se cumple al momento de la adquisición de algún dominio en un objeto, asimismo, Bonnecase (2001), la define como el acto o hecho jurídico, cuyo efecto según la ley es la transmisión de la propiedad y de los derechos reales en general.

La accesión para Rivas (1990), llega a suscitarse en el momento que existe la unión de un objeto principal con uno considerado accesorio, en la cual está presente una disminución del criterio de individualidad.

Asimismo, Larrea (2000), señala que la accesión consiste en un determinado propietario de algún bien, la manera en que realizó la adquisición.

2.1.25 Sistemas actuales de transmisión de la propiedad

Según Gonzales (2013), relacionándola con el derecho romano, así como sus diversas formas en que se interpretaron, generaron la actualidad política de transmitir propiedades, resaltando las siguientes:

- Transmitir a través de la traditio, la cual se encuentra relacionada a los negocios, de la presente manera de interpretar el derecho romano generó la denominada teoría del título y modo, en la cual el hecho de transferir un bien se ejecuta al unir 2 componentes, el contrato causal de carácter traslativo y el modo.
- Transmitir a través de traditio abstracta, el cual es transferir un bien en forma voluntaria sin requerir la necesidad de algún contrato causal.
- Transmitir a nivel consensual, el cual está basado en un contrato traslativo de dominio, se origina en tradiciones de espiritualización, la cual la suprime, así transferir el bien se realiza al concluir el contrato causal, en la cual se pueda concretar la voluntad para realizar una adquisición o transferencia.

2.1.26 Legislación sobre la compra venta de inmuebles

Según el Código Civil (2020):

Artículo 949.- Transferencia de propiedad de bien inmueble

Cuando se requiere una enajenación de un determinado inmueble se considera propietario al acreedor, salvo que exista una normativa distinta.

Artículo 1529.- Definición

Es la obligación de un determinado vendedor para realizar la transferencia de alguna propiedad de algún objeto o cosa a un adquirente quien cancelará algún efectivo o equivalente de efectivo como precio.

2.1.27 Derecho comparado

2.1.27.1 Francia. Según Quispe et al. (2020) señala que se considera 2 tipos de Prescripción Adquisitiva las cuales están plasmadas en el Código Civil Francés, indicados precisamente entre el artículo 2219 al artículo 2281), asimismo si resulta calificar como alguna prescripción larga o alguna prescripción Abreviada, se dará interpretación a la buena fe y titulo justo.

2.1.27.2 Sudáfrica. Los derechos reales limitados como propiedad independiente están ahora protegidos por el artículo 25 de la Constitución. Las disposiciones estatutarias preconstitucionales para la presencia continua de algún derecho en el caso de expropiación y prescripción están en consonancia con estas disposiciones constitucionales. Estas disposiciones legales establecen claramente que, en el caso de expropiación y prescripción, un derecho real considerado como limitado sobreviven a la adquisición original de bienes muebles y siguen siendo exigibles o el titular del derecho puede utilizar los bienes gravados (o sus ganancias) como garantía de compensación.

2.1.27.3 España. Según Quispe et al. (2020) resalta que la normativa indica que la usucapión, es el acto de someter un objeto a la posesión de un tercero con la finalidad de que pueda

obtener los derechos como propietario o dueño, la cual se divide en 2 formas, una decimal y otro veintenar, tomando en cuenta que se cumplan los principios de buena fe, pública, pacífica y no viciosa, lo cual se refiere a que la adquisición no se dio de manera clandestina, o por hurto.

2.1.27.4 Venezuela. Para Quispe et al. (2020) se encuentra regulado en el artículo 1952 del CC venezolano, en el cual se generalizan los conceptos de Prescripción Adquisitiva como un término de Liberatoria, en la cual se considera una manera de adquisición de derechos o una manera de liberarse de alguna obligación, cabe resaltar que en dicho país la jurisprudencia indica que la normativa está centrada básicamente en la adquisición de las propiedades y obtención de los verdaderos derechos para ejercer una legítima posesión.

2.1.27.5 Colombia. Según Quispe et al. (2020), entre el artículo 2531 y 2532 del C.C de Colombia indica que la Usucapión califica como una manera de adquisición de los derechos de un bien el cual se posee según el tiempo que indica la legislación, el cual puede ser entre 10 y 20 años dependiendo la prescripción indicada en la norma 791 del periodo 2002 en donde se plasma la reducción de dichos plazos.

2.1.27.6 Chile. Su código civil, utiliza el término de prescripción, pero es importante resaltar que no utiliza el término de usucapión, asimismo en el art. 2.492, indica que una prescripción es un proceso por el cual se realiza la adquisición de bienes ajenos, o suprimir todo derecho del dueño original, basándose en bases legales.

Cabe resaltar que en su normativa se indican 2 formas de prescripción adquisitiva, la primera considerada como ordinaria puesto que requiere poseer un bien en forma permanente y una segunda considerada dentro del intervalo de tiempo que indique la legislación, según el art.2508 puede ser desde 2 años en bienes muebles, pero también puede ser de 5 años para activos inmuebles basándose en el título justo, no ser viciosa, ni clandestina, y haber actuado de buena fe.

2.1.27.7 Ecuador. Según el código civil, resalta el requerimiento de la posesión indicada en el art.715 indicando que se realice con el carácter de dueño, considerándolo apenas tenga control de todos los derechos del mismo sin haberlo realizado de manera clandestina o presentando alguna índole de violencia dentro de un intervalo de 15 años indicando que debe comprobarse con acciones reales según el art.969.

2.1.27.8 Costa Rica. Los señala dentro del artículo 850 al artículo 883, en la que el término utilizado es la de usucapión civil, para el ámbito sujeto a estudio, y otra para la extintiva denominada prescripción negativa, asimismo en los artículos comprendidos entre el 860 y el artículo 862° considera 2 maneras, la de adquirir activos inmuebles bajo un control de poseerlo durante 10 años y la de un bien mueble por 3 años, tomando en consideración que no se presente algún título que reclame la posesión.

Asimismo, la concurrencia de una usucapión, el cual está indicado en el art853 del código civil está basado en 3 opciones: la primera que es el Título traslativo de posesión, buena fe y dominio, y el art854 indica el nivel de justo del título, cabe resaltar que para Usucapir algún activo inmueble apenas pasen 10 años de poseerla de manera pacífica y pública es necesario un título justo que justifique la posesión.

2.1.28. Definición de términos básicos

- **Compraventa:** Contrato mediante el cual se transfiere la propiedad de un bien a cambio de un precio cierto, pero que, en algunos casos, puede no dar lugar a un título formal de propiedad si no se cumple con todos los requisitos legales.
- **Derecho de propiedad:** El derecho pleno de disponer, usar y disfrutar de un bien, que puede ser adquirido por usucapión cuando se cumplen las condiciones legales requeridas.

- Inmuebles: Bienes raíces o propiedades que no se pueden mover, como terrenos o edificaciones, objeto de la usucapión en el contexto de esta tesis.
- Posesión: La tenencia de un bien de manera continua y efectiva, que, en el contexto de la usucapión extraordinaria, se convierte en un derecho para adquirir la propiedad de dicho bien.
- Proceso judicial: Procedimiento legal a través del cual se solicita ante un tribunal el reconocimiento de la propiedad de un inmueble por usucapión extraordinaria, en el que se examinan las pruebas de posesión.
- Requisitos legales: Condiciones específicas establecidas por la ley para que una persona pueda adquirir la propiedad de un bien por medio de la usucapión, tales como el tiempo y la naturaleza de la posesión.
- Sentencia judicial: Decisión emitida por un tribunal competente que puede declarar la usucapión de un inmueble, permitiendo que el poseedor adquiera legalmente la propiedad.
- Título de propiedad: Documento legal que acredita a una persona como titular legítima de un bien, el cual puede ser prescindido en la usucapión extraordinaria si se cumplen las condiciones de posesión.
- Usucapión: Proceso legal mediante el cual una persona obtiene la propiedad de un bien tras haberlo poseído de manera continua, pública y pacífica durante un periodo determinado por la ley, sin necesidad de un título formal.
- Usucapión extraordinaria: Modalidad de la usucapión en la que no se requiere buena fe ni un título legítimo para que la posesión continúe, solo se exige que sea prolongada y sin interrupciones.

III MÉTODO

Según Kuhn (1962) conceptualiza el término paradigma como un conjunto de suposiciones interrelacionadas respecto al mundo social que proporciona un marco filosófico para el estudio organizado de este mundo.

Según Miranda y Ortiz (2020), la presente investigación se vincula con el enfoque positivista porque se orienta en teorías relacionadas al positivismo realizando planteamientos acerca de alternativas que permitan obtener soluciones ante determinadas situaciones problemáticas y determina de forma significativa distancias entre la persona que realiza la investigación y el tema que se someta a estudio.

Según Pacori y Pacori (2019). La presente investigación está relacionada bajo un enfoque cuantitativo, puesto que recolecta y analiza la data con la finalidad de solucionar y realizar las pruebas a las hipótesis basándonos en los instrumentos de medición a nivel numérico y estadístico que permitan lograr con mayor exactitud la manera en que se comporta una determinada población.

Se cita los siguientes métodos:

- Deductivo: Según (Bernal (2016). es considerar las conclusiones con la finalidad de explicar asuntos particulares, toma como punto de partida analizar los principios y teoremas con la finalidad de realizar la aplicación contra los mismos. Se concluye que el método deductivo tiene una estrecha relación con el enfoque cuantitativo, porque la variable tiene que contar con un sustento teórico para su aplicación a la realidad problemática.
- Inductivo: Según Bernal (2016). Considera el acto de razonar para lograr solucionar asuntos en particular considerado como válido, se aplica de manera general, toma como punto de partida el análisis de forma individual de todo hecho determinando de manera

universal conclusiones basadas en fundamentos, principios y leyes, concluye que el método inductivo se vincula con el enfoque cualitativo, se inicia desde lo específico hacia lo general en el proceso de investigación.

- Inductivo / Deductivo: Según Bernal (2016). se relaciona con el enfoque mixto porque aplicar las fortalezas de ambos enfoques de investigación, se fundamenta en los principios de la lógica.
- Hipotético / Deductivo: Según Bernal (2016) se relaciona con el enfoque cuantitativo, porque se planteará hipótesis para ser contrastadas por medio de la estadística y el proceso comienza desde lo general a lo específico.
- Analítico: Según Valderrama (2019), es aplicable porque una tesis requiere de bastante análisis, y por medio de la observación permite elaborar el diagnóstico de problemas, trata de descomponer todo lo relacionado a un todo, con la finalidad de establecer sus diferencias, efectos, causas, etc., para lograr formar teorías nuevas.
- Sintético: Según Valderrama (2019) En todo el proceso investigativo es aplicable este método, porque las teorías encontradas están siendo sintetizadas sin perder su esencia inicial. Reconstruye un universo tomando como punto de partida los componentes que se diferenciaron.

El método que corresponde a la presente investigación por relacionarse con el paradigma positivista y el enfoque cuantitativo es el método hipotético deductivo, porque toda interrogante se considera a priori, tomando como punto de partida una teoría ya existente, para luego someterlas a contraste estadístico.

Finalmente, este método está presente en la presente investigación con la finalidad de analizar y diagnosticar una situación problemática, y el método sintético muy útil para resumir y sintetizar las referencias bibliográficas que se obtienen para la tesis.

3.1 Tipo de investigación

El tipo de investigación es aplicada, según Bernal (2016), se refiere a un tipo de estudio cuyo propósito es resolver problemas prácticos y concretos, utilizando teorías y métodos científicos para encontrar soluciones que puedan aplicarse directamente en situaciones reales. Este tipo de investigación tiene un enfoque más directo y práctico, ya que busca obtener resultados que puedan ser implementados para mejorar procesos o resolver problemas específicos.

El nivel es correlacional, según Bernal (2010), puesto que realiza un examen asociativo de la relación existente entre determinadas variables, así como sus resultados, pero no que resulten de la casualidad en el cual una modificación puede tener una influencia directa de si cambia una variable, cambia la otra.

Según Hernández y Mendoza (2018), en su tesis la considera de nivel correlacional puesto que busca establecer como se asocian las variables, por su parte Pacori y Pacori (2019), señala que el objetivo es explicar cómo se relacionan sin considerar la causalidad. Sino más bien analizarlas sin dependencia.

En síntesis, en la investigación se va establecer si existe o no, un enlace débil, de manera moderada o fuerte relación entre las variables sujetas a estudio, lo cual garantizara un adecuado trabajo investigativo.

Según Hernández y Mendoza (2018), pertenece a un diseño no experimental puesto que no se realiza manipulación malintencionada de alguna de las variables, se concluye que este tipo de investigación no se va a manipular deliberadamente las variables de estudios a fin de solucionar

situaciones problemáticas, ya que se observará el fenómeno de estudio de manera puntualizada y concreta dentro de su ámbito natural.

Asimismo, Hernández et al. (2014) señala que se considera de corte transversal, puesto que describe y se realiza análisis de las determinadas variables y su comportamiento en una alguna situación que pueda darse.

3.2 Población y muestra

3.2.1 Población

Según Hernández y Mendoza (2018), se considera a la agrupación de casos que tengan coincidencias específicas tanto en su característica, tiempo, contenido, ubicación, y la manera en que se tenga acceso, para el presente caso, se considera a 8 personas que laboran como jueces civiles dentro de Corte Superior de Justicia en la localidad de Puente Piedra – Ventanilla, asimismo se considera a 21 personas que laboran en el ámbito civil como abogados.

3.2.2 Muestra

Según Bernal (2010) la define como la fracción de la población seleccionada, la cual nos brindará resultados para ejecutar en ella mediciones para observar una determinada variable, el muestreo es de 8 personas que laboran como jueces civiles dentro de Corte Superior de Justicia en la localidad de Puente Piedra – Ventanilla, asimismo se considera a 21 personas que laboran en el ámbito civil como abogados.

3.2.3 Muestreo

Según Pacori y Pacori (2019). En las muestras no probabilísticas no se determina el azar, sino como la persona que investiga aplica su propio criterio al seleccionar elementos que no tengan dependencia de alguna probabilidad, sino de la relación que se tiene con características de la persona que realice la muestra.

3.3 Operacionalización de variables

3.3.1 Definición conceptual de la variable 1. *Usucapión extraordinaria judicial*

Según Ledesma (2009) define la prescripción como la forma en que un individuo realiza la adquisición considerando la normativa plasmada en el ordenamiento jurídico, generando controversia jurídica puesto que no brinda la debida generación de posesión de un activo inmueble, o si no lo declaran como un bien declarativo o constitutiva de derecho.

3.3.2 Definición operativa de la variable 1. *Usucapión extraordinaria judicial*

La definición operativa de la variable 1 denominada usucapión extraordinaria judicial se define según las dimensiones planteadas las cuales son legislación sobre la usucapión, demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria y la seguridad jurídica.

Tabla 1

Operacionalización de la variable 1. Usucapión extraordinaria judicial

Dimensiones	Indicadores
Legislación sobre la Usucapión	Art. 950° del Código Civil Art. 952° del Código Civil
Demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria	Mecanismo legal Funciones de la prescripción
Seguridad jurídica	Tráfico inmobiliario <u>Inscripción registral</u>

3.3.3 Definición conceptual de la variable 2. *Inmuebles adquiridos por compra venta*

Los inmuebles adquiridos por compra y venta se relacionan con el acto de transferir bienes, dominios y derechos reales respecto de una propiedad patrimonial a otra.

3.3.4 Definición operativa de la variable 2. *Inmuebles adquiridos por compra venta*

La definición operativa de la variable 2 denominada inmuebles adquiridos por compra venta se define de manera operativa considerando sus dimensiones las cuales son legislación sobre

la compra venta de inmuebles, naturaleza jurídica del contrato de compraventa de inmuebles y efectos jurídicos de un contrato perfecto.

Tabla 2

Operacionalización de la variable 2. Inmuebles adquiridos por compra venta

Dimensiones	Indicadores
Legislación sobre la compra venta de inmuebles	Art. 949° Código civil Art. 1529° Código civil
Naturaleza jurídica del Contrato de compraventa de inmuebles	Falta de formalidad determinada Inscripción registral facultativa
Efectos Jurídicos de un contrato perfecto	Traslado de dominio Oponibilidad frente a terceros

3.4 Instrumentos

Según Hernández et al. (2014) se opta por aplicar el cuestionario el cual consiste en una agrupación de interrogantes que fueron realizadas en relación a las variables sujetas a estudio con la finalidad de proporcionar la data necesaria para lograr las metas del presente trabajo.

Para ser más preciso en la investigación, el instrumento se elaborará tomando en consideración la matriz de operacionalización de las variables y posteriormente se validará por un juicio de expertos, y se analizará el grado de confiabilidad a través del alfa de Cronbach, ya que el instrumento empleado es politómico y de escala ordinal o escala de Likert.

Según Bernal (2010), las opciones para responder el cuestionario están sujetas a la escala de Likert, con la finalidad de realizar la medición de variables y actitudes.

3.5 Procedimientos

De acuerdo al autor Bernal (2010), se considera a la estadística como la parte más importante para contrastar una hipótesis. Así mismo el autor plantea 8 pasos para lograrla.

- Formular la hipótesis nula (Ho) e hipótesis alternas (HA) de acuerdo a la investigación.
- Elegir las pruebas estadísticas que se vincula con las variables de estudio.

- Establecer el grado de significancia a través de porcentajes para aceptar o negar una determinada hipótesis, puede ser: 0,01; 0,05 o 0,10.
- Efectuar el proceso de recolectar la data para una determinada muestra selecciona para la investigación.
- Calcular la desviación estándar para la media de alguna distribución muestral.
- Convertir la media en una escala de valores z o t (prueba estadística).
- Elegir que se decide de manera estadística a través del cálculo del valor de z o t crítico.
- Aportar conclusiones de acuerdo al resultado de las pruebas estadísticas.

Se concluye que, para realizar una constatación de las hipótesis planteadas, el se realiza el procedimiento de prueba de Hipótesis la cual toma como punto de partida el planteamiento tanto alternativo como nulo, para posteriormente aplicar el SPSS versión 25 y calcular el denominado valor sig. el cual será contrastado con el denominado valor sig. Teórico equivalente a 0.05 el cual si es inferior se aprueba la hipótesis alterna (H_a), si resulta superior se aprueba la hipótesis nula (H_o).

3.6 Análisis de datos

El análisis de datos este compuesto de la siguiente manera:

- Distribución de frecuencias, según Hernández y Mendoza (2018) es la agrupación de puntuaciones respecto a una determinada variable debidamente categorizada.
- El coeficiente Rho de Spearman: según (Hernández & Mendoza, 2018) se define como un proceso de medición de correlación orientada hacia una determinada variable, se utiliza para vincular de manera estadística una escala de nivel Likert por individuos que puedan considerarlos en escalas ordinales

Por otra parte, esta investigación se considera bajo una escala ordinal y de tipo correlacional, lo cual se aplicará la prueba estadística Rho de Spearman para obtener la explicación de cómo se relacionan las variables y la constatación de las hipótesis de estudio, según Pérez (2000) Rho de Spearman miden cómo están relacionadas las variables o los órdenes de los rangos.

Para finalizar, el presente trabajo se vincula con el estadístico no paramétrico, ya que de acuerdo a Caycho et al. (2019) es un procedimiento estadístico para contrastar las hipótesis de estudio de investigación.

En síntesis, se aplicará el estadístico no paramétrico, ya que corresponde a las variables de tipo cualitativas en un escala nominal u ordinal.

3.7 Consideraciones éticas

Se consideran las siguientes

- La investigación se está realizando considerando todos los aspectos indicados por la Universidad Nacional Federico Villareal y a la Asociación Americana de Psicología (APA).
- En este trabajo de investigación se respetará la autoría de los conceptos y teorías a través de las diversas referencias bibliográficas.
- En la elaboración de la base de datos se opta por la transparencia de plasmar toda decisión veraz de las personas que se encuestaron.
- Se acatará las decisiones en el juicio de experto y las modificaciones del cuestionario.

IV RESULTADOS

4.1 Análisis e interpretación descriptiva

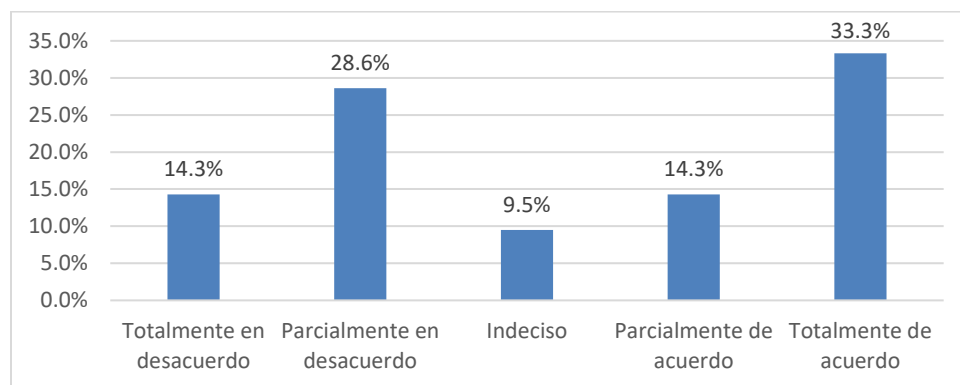
Tabla 3

Distribución de la frecuencia de la variable 1. Usucapión extraordinaria judicial

		Frecuencia	Porcentaje
Válid o	Totalmente en desacuerdo	3	14,3
	Parcialmente en desacuerdo	6	28,6
	Indeciso	2	9,5
	Parcialmente de acuerdo	3	14,3
	Totalmente de acuerdo	7	33,3
	Total	21	100,0

Figura 1

Diagrama de barras de la variable 1. Usucapión extraordinaria judicial



Nota. La mayoría de los encuestados (33,3%) está totalmente de acuerdo con que la usucapión extraordinaria judicial es un medio válido para consolidar el derecho de propiedad e inscribirlo en el registro, destacando su función en el saneamiento de bienes. Un 28,6% está parcialmente en desacuerdo, mostrando dudas sobre su aplicación, especialmente en casos de poseedor no propietario o contratos privados de compraventa. Un 14,3% está totalmente en desacuerdo y un 9,5% se muestra indeciso, sugiriendo incertidumbre sobre su aplicabilidad en ciertos casos.

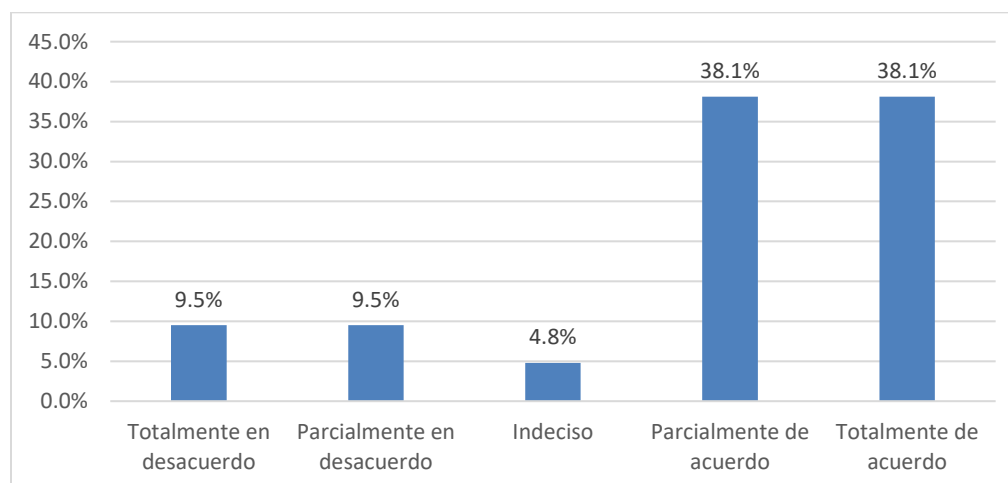
Tabla 4

Distribución de la frecuencia de la dimensión. Legislación sobre la Usucapión

		Frecuencia	Porcentaje
Válid o	Totalmente en desacuerdo	2	9,5
	Parcialmente en desacuerdo	2	9,5
	Indeciso	1	4,8
	Parcialmente de acuerdo	8	38,1
	Totalmente de acuerdo	8	38,1
	Total	21	100,0

Figura 2

Diagrama de barras de la dimensión. Legislación sobre usucapión



Nota. Un 38,1% de los encuestados está totalmente de acuerdo y otro 38,1% está parcialmente de acuerdo con las afirmaciones relacionadas con la usucapión extraordinaria, lo que indica un fuerte respaldo hacia la idea de que, además de cumplir los requisitos del Art. 950° del Código Civil, es necesario que el accionante sea poseedor no propietario, y que no siempre importa si se tiene un contrato privado de compraventa. Un 9,5% está totalmente en desacuerdo y otro 9,5% está parcialmente en desacuerdo, reflejando cierta resistencia o dudas respecto a la legislación sobre usucapión. Un 4,8% de los encuestados está indeciso sobre estos puntos, lo que muestra una pequeña incertidumbre en torno a la aplicación de las leyes relacionadas.

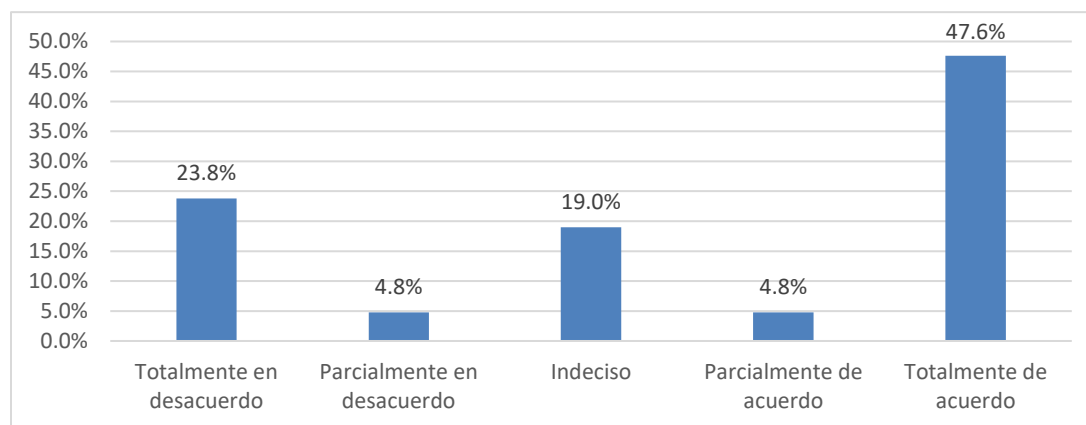
Tabla 5

Distribución de la frecuencia de la dimensión. Demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria

		Frecuencia	Porcenta je
Válid o	Totalmente en desacuerdo	5	23,8
	Parcialmente en desacuerdo	1	4,8
	Indeciso	4	19,0
	Parcialmente de acuerdo	1	4,8
	Totalmente de acuerdo	10	47,6
	Total	21	100,0

Figura 3

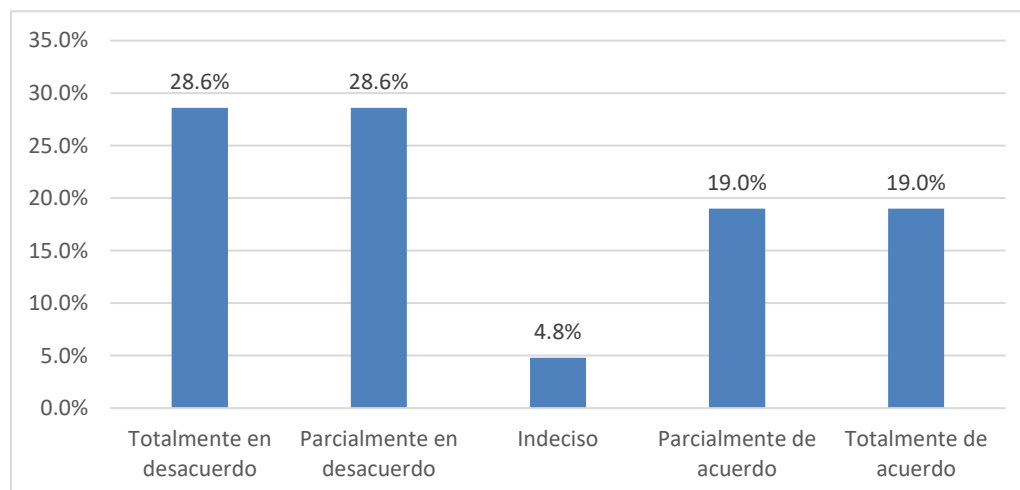
Diagrama de barras de la dimensión. Demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria



Nota. El 47,6% de los encuestados está totalmente de acuerdo con la usucapión como un medio para consolidar el derecho de propiedad y acceder al registro, además de cumplir una función saneadora. Un 23,8% está totalmente en desacuerdo, mostrando una postura crítica. Un 19% se muestra indeciso, reflejando incertidumbre sobre su efectividad. Solo un 4,8% está parcialmente en desacuerdo y otro 4,8% parcialmente de acuerdo, señalando una ligera discrepancia sobre las alternativas procesales frente a la usucapión.

Tabla 6*Distribución de la frecuencia de la dimensión. Seguridad jurídica*

		Frecuencia	Porcentaje
Válid o	Totalmente en desacuerdo	6	28,6
	Parcialmente en desacuerdo	6	28,6
	Indeciso	1	4,8
	Parcialmente de acuerdo	4	19,0
	Totalmente de acuerdo	4	19,0
	Total	21	100,0

Figura 4*Diagrama de barras de la dimensión. Seguridad jurídica*

Nota. Un 28,6% está totalmente en desacuerdo y otro 28,6% está parcialmente en desacuerdo, lo que muestra una visión crítica respecto a la usucapión como medio de prueba de propiedad y su impacto en la seguridad jurídica, especialmente en lo que respecta a la cancelación de cargas o gravámenes. Un 19% está parcialmente de acuerdo y otro 19% está totalmente de acuerdo, sugiriendo que, aunque algunos reconocen el valor de la usucapión para el tráfico

inmobiliario, persisten dudas sobre su efecto en la seguridad jurídica y los procesos relacionados.

Un 4,8% se muestra indeciso, lo que refleja incertidumbre sobre su rol en el acceso al registro.

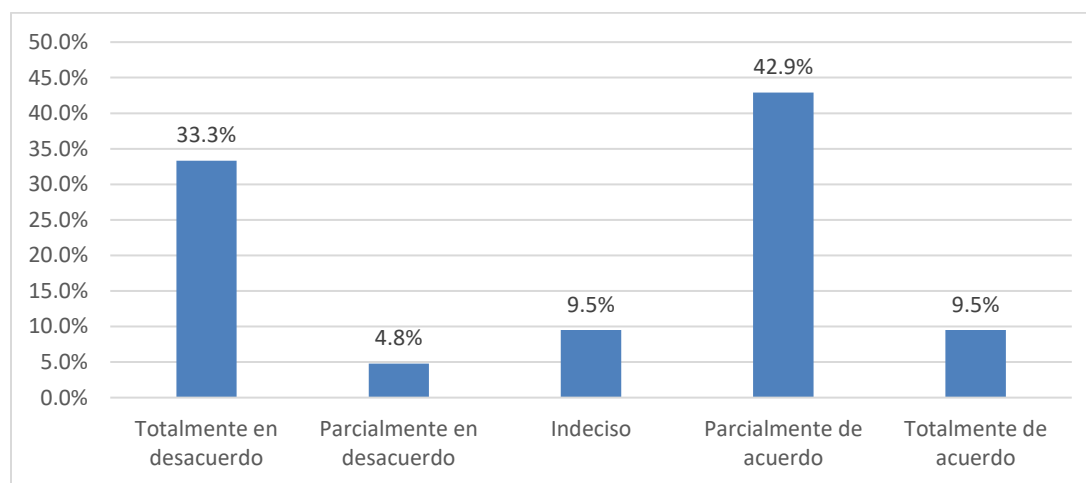
Tabla 7

Distribución de la frecuencia de la variable 2. Inmuebles adquiridos por compra venta

		Frecuencia	Porcentaje
Válid o	Totalmente en desacuerdo	7	33,3
	Parcialmente en desacuerdo	1	4,8
	Indeciso	2	9,5
	Parcialmente de acuerdo	9	42,9
	Totalmente de acuerdo	2	9,5
	Total	21	100,0

Figura 5

Diagrama de barras de la variable 2. Inmuebles adquiridos por compra venta



Nota. Un 42,9% está parcialmente de acuerdo con la idea de que, al adquirir un inmueble mediante contrato de compraventa perfecto, se tiene legitimidad para ejercer los derechos de propiedad y puede incluso pretender la usucapión judicial del bien. Sin embargo, un 33,3% está totalmente en desacuerdo, indicando que consideran que no se puede recurrir a la usucapión si ya se ha adquirido propiedad mediante compraventa. Un 9,5% está indeciso, lo que refleja cierta incertidumbre. Un 9,5% está totalmente de acuerdo y un 4,8% parcialmente en desacuerdo, lo que

muestra una opinión dividida respecto a la transmisión de propiedad, la formalidad en la compraventa y la inscripción registral.

4.2 Contrastación de las hipótesis

4.2.1 Hipótesis general

Ha. La usucapión extraordinaria judicial está relacionada significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.

Ho. La usucapión extraordinaria judicial no se relaciona significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.

Tabla 8

Contraste de la hipótesis general

			Usucapión extraordinaria judicial (agrupado)	Inmuebles adquiridos por compraventa (agrupado)
Rho de Spearman	Usucapión extraordinaria judicial (agrupado)	Coefficiente de correlación	1,000	,675
		Sig. (bilateral)	.	,001
		N	21	21
	Inmuebles adquiridos por compraventa (agrupado)	Coefficiente de correlación	,675	1,000
		Sig. (bilateral)	,001	.
		N	21	21

Nota. Se obtuvo una correlación moderada de 0.675, se logró obtener un sig. Bilateral calculado de 0.001 el cual es inferior al valor sig. Bilateral teórico de 0.005, por lo tanto, se aprueba la hipótesis alternativa: La usucapión extraordinaria judicial se relaciona significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.

4.2.2 Hipótesis específica 1

Ha. La legislación sobre la usucapión se relaciona significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.

Ho. La legislación sobre la usucapión no se relaciona significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.

Tabla 9

Contraste de la hipótesis específica 1

			Legislación sobre usucapión (agrupado)	Inmuebles adquiridos por compraventa (agrupado)
Rho de Spearman	Legislación sobre usucapión (agrupado)	Coefficiente de correlación	1,000	,367
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	21	21
	Inmuebles adquiridos por compraventa (agrupado)	Coefficiente de correlación	,367	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	21	21

Nota. Se obtuvo una correlación moderada de 0.367, se logró obtener un sig. Bilateral calculado equivalente a 0.000 el cual es inferior al sig. Bilateral teórico equivalente a 0.005, por lo tanto, se acepta la hipótesis alternativa: La legislación sobre la usucapión se relaciona significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.

4.2.3 Hipótesis específica 2

Ha. La demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria está relacionada significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.

Ho. La demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria no se relaciona significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.

Tabla 10

Contraste de la hipótesis específica 2

				Demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria (agrupado)	Inmuebles adquiridos por compraventa (agrupado)
Rho de Spearman	Demanda prescripción adquisitiva extraordinaria (agrupado)	de	Coefficiente	1,000	,700
			de		
			correlación		
	Inmuebles adquiridos por compraventa (agrupado)		Sig. (bilateral)	.	,000
			N	21	21
		de	Coefficiente	,700	1,000
			de		
			correlación		
			Sig. (bilateral)	,000	.
			N	21	21

Nota. Se obtuvo una correlación alta de 0.700, se logró obtener un sig. Bilateral equivalente a 0.000 el cual es inferior al sig. Bilateral teórico equivalente a 0.005, por lo tanto, se aprueba la hipótesis alternativa: La demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria se relaciona significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.

4.2.4 Hipótesis específica 3

Ha. La seguridad jurídica está relacionada significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.

Ho. La seguridad jurídica se relaciona significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.

Tabla 11

Contraste de la hipótesis específica 3

			Seguridad jurídica (agrupado)	Inmuebles adquiridos por compraventa (agrupado)
Rho de Spearman	Seguridad jurídica (agrupado)	Coefficiente de correlación	1,000	,568
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	21	21
	Inmuebles adquiridos por compraventa (agrupado)	Coefficiente de correlación	,568	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	21	21

Nota. Se obtuvo una correlación moderada de 0.568, se logró obtener un sig. Bilateral equivalente a 0.000 el cual es inferior al valor sig. Bilateral teórico equivalente a 0.005, por lo tanto, se acepta la hipótesis alternativa: La seguridad jurídica se relaciona significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El ámbito de la posesión en el país tiene como punto de partida el “corpus y el animus”, así como la relación tangible con el individuo que está ocupando el bien de forma pública y en paz.

La discusión de los resultados sobre la usucapión extraordinaria judicial de inmuebles adquiridos por compraventa revela que, según las respuestas obtenidas, una mayoría (33,3%) considera que este proceso es válido para consolidar el derecho de propiedad y facilitar la inscripción registral, destacando su función en el saneamiento de bienes. Este resultado es coherente con las teorías de la voluntad y de la propiedad en gestación, las cuales sostienen que la posesión, cuando se mantiene con la intención de consolidar el derecho, puede generar la propiedad. Sin embargo, un 28,6% está parcialmente en desacuerdo y un 9,5% está totalmente en desacuerdo, lo que refleja dudas sobre la aplicabilidad de la usucapión en inmuebles adquiridos mediante contrato de compraventa perfecto, apoyándose en la teoría del título y modo, que establece que la propiedad debe estar respaldada tanto por un título legítimo como por la posesión.

Además, un 19% de los encuestados se mostró indeciso respecto a la usucapión como medio de prueba de propiedad o su capacidad para cancelar cargas y gravámenes, lo cual se vincula a la teoría de la exteriorización de la propiedad, que resalta la necesidad de una posesión clara y visible para generar efectos legales. En cuanto a la seguridad jurídica y la función saneadora de la usucapión, la mayoría reconoce su papel en el tráfico inmobiliario, aunque las diferencias de opinión indican que aún hay dudas sobre su efectividad en todos los aspectos.

Finalmente, los resultados indican que, aunque la compraventa perfecta es vista como un medio suficiente para obtener el registro de propiedad, la usucapión sigue siendo considerada útil para regularizar situaciones de hecho y garantizar la titularidad formal, especialmente cuando no

se ha realizado la inscripción registral. Esto refuerza las teorías de continuidad del status quo y de la prohibición de la violencia, que promueven la estabilidad jurídica y evitan la incertidumbre sobre los derechos de propiedad. En resumen, los datos reflejan un interés general por la usucapión, aunque también revelan áreas de duda que necesitan ser aclaradas, especialmente en relación con su aplicación a inmuebles adquiridos por compraventa.

La primera discusión, los resultados obtenidos en la encuesta muestran que una mayoría de los encuestados (33,3%) considera que la usucapión extraordinaria judicial es una herramienta válida para consolidar el derecho de propiedad e inscribirlo en el registro, subrayando su función en el saneamiento de bienes. Sin embargo, un 28,6% expresa dudas sobre su aplicación, especialmente en casos que involucran a poseedores no propietarios o contratos privados de compraventa. Esto resalta la importancia de la voluntad y la continuidad del status quo, ya que la protección del derecho de propiedad depende de una posesión clara y continua.

Un 42,9% de los participantes está de acuerdo con que, al adquirir un inmueble mediante contrato de compraventa perfecto, se tiene legitimidad para ejercer los derechos de propiedad y puede incluso recurrir a la usucapión judicial. Sin embargo, el 33,3% considera que no es posible utilizar la usucapión cuando ya se ha adquirido la propiedad mediante compraventa, lo que refleja una diferencia de enfoque respecto a los derechos derivados del contrato. Este hallazgo se conecta con la teoría del título y modo, que resalta el papel de los actos formales en la transmisión de la propiedad.

La correlación moderada de 0.675 y el valor sig. bilateral de 0.001, inferior al umbral teórico de 0.005, validan la hipótesis de que existe una relación significativa entre la usucapión extraordinaria judicial y los inmuebles adquiridos por compraventa en Ventanilla, 2020. Esto está alineado con los estudios de Pienaar (2015), quien argumenta que la usucapión no debe

confundirse con la adquisición de bienes muebles, ya que los derechos sobre inmuebles no se extinguen automáticamente por posesión. Asimismo, los resultados concuerdan con Berrocal (2018), que señala la influencia significativa de la prescripción adquisitiva de dominio en el derecho de propiedad, especialmente en el ámbito notarial.

La segunda discusión, los resultados de la encuesta indican un amplio respaldo hacia la usucapión extraordinaria judicial, ya que el 38,1% de los encuestados está totalmente de acuerdo y otro 38,1% parcialmente de acuerdo con la afirmación de que, además de cumplir los requisitos establecidos en el Art. 950° del Código Civil, es necesario que el accionante sea poseedor no propietario, y que no siempre sea relevante contar con un contrato privado de compraventa. Esto sugiere una aceptación generalizada de la importancia de la posesión en los procedimientos de usucapión, más allá de la existencia de un acuerdo de compraventa.

Sin embargo, un 9,5% está totalmente en desacuerdo y otro 9,5% parcialmente en desacuerdo, lo que refleja cierta resistencia o dudas sobre cómo debería aplicarse la legislación de la usucapión, especialmente cuando se cuenta con un contrato privado de compraventa. Además, un 4,8% de los encuestados se muestra indeciso, lo que señala una cierta incertidumbre respecto a la claridad y aplicabilidad de las normas relacionadas con la usucapión.

La correlación moderada de 0.367 y el valor del sig. bilateral de 0.000, inferior al valor teórico de 0.005, permite confirmar la hipótesis alternativa: la legislación sobre la usucapión tiene una relación significativa con los inmuebles adquiridos por compraventa en Ventanilla, 2020. Estos resultados son coherentes con el análisis de Camacho (2017), quien aborda la controversia sobre la prescripción adquisitiva de dominio, especialmente en los casos que involucran a terceros adquirentes. Según Camacho (2017), la falta de una normativa clara en estos casos genera

confusión y dificultades al interpretar las leyes, lo que resalta la necesidad de una mayor precisión legislativa.

Finalmente, aunque se observa un apoyo mayoritario hacia la usucapión, existen dudas y resistencia respecto a su aplicación, especialmente en situaciones donde hay contratos privados de compraventa. Esto subraya la necesidad de una reformulación de las leyes para proporcionar mayor claridad y evitar interpretaciones ambiguas por parte de los órganos jurisdiccionales.

La tercera discusión, los resultados obtenidos reflejan una tendencia favorable hacia la usucapión como medio para consolidar el derecho de propiedad y acceder al registro, con el 47,6% de los encuestados totalmente de acuerdo y un 23,8% totalmente en desacuerdo. Esto sugiere que una parte significativa de los participantes considera que la usucapión cumple una función importante en la regularización de la propiedad, mientras que otra parte rechaza esta idea, posiblemente por la falta de confianza en su efectividad o en su aplicación.

El 19% de los encuestados se muestra indeciso, lo que indica una incertidumbre sobre la eficacia de la usucapión en la consolidación del derecho de propiedad y su impacto en el tráfico inmobiliario. Además, un 4,8% está parcialmente en desacuerdo y otro 4,8% parcialmente de acuerdo, lo que señala una ligera discrepancia sobre las alternativas procesales frente a la usucapión, sugiriendo que algunos no ven la usucapión como el único o mejor medio para regularizar la propiedad.

La alta correlación de 0.700 y el valor del sig. bilateral de 0.000, que es inferior al valor teórico de 0.005, confirman la hipótesis alternativa: la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria tiene una relación significativa con los inmuebles adquiridos por compraventa en Ventanilla, 2020. Estos resultados coinciden con el análisis de Chávez (2017), quien destaca las deficiencias en el manejo de las demandas de prescripción adquisitiva, especialmente cuando los

órganos jurisdiccionales no aplican correctamente la normativa. Chávez (2017) señala que en muchos casos la demanda es declarada improcedente debido a la interpretación errónea de los requisitos y la legislación aplicable, lo que refleja la necesidad de un enfoque más detallado y preciso en la aplicación de la ley para evitar la improcedencia de estas demandas.

Finalmente, a pesar del apoyo mayoritario a la usucapión como mecanismo para consolidar derechos de propiedad, existen críticas y dudas sobre su aplicación práctica y su efectividad en el contexto judicial. La correlación significativa entre la usucapión y los inmuebles adquiridos por compraventa sugiere que se requiere una mayor claridad en la normativa y en la interpretación judicial para optimizar el proceso.

La cuarta discusión, los resultados de la encuesta muestran una visión crítica respecto a la usucapión como medio de prueba de propiedad y su impacto en la seguridad jurídica, ya que un 28,6% está totalmente en desacuerdo y otro 28,6% está parcialmente en desacuerdo. Esto refleja dudas sobre su efectividad, especialmente en lo relacionado con la cancelación de cargas o gravámenes y los posibles riesgos para la seguridad jurídica. Sin embargo, un 19% está parcialmente de acuerdo y otro 19% totalmente de acuerdo, lo que indica que algunos reconocen su valor, aunque persisten interrogantes sobre su impacto en la seguridad jurídica y los procesos relacionados.

El 4,8% de los encuestados se muestra indeciso, lo que refleja una cierta incertidumbre en torno al rol de la usucapión en el acceso al registro y su funcionalidad dentro del tráfico inmobiliario. La correlación moderada de 0.568, junto con un valor de sig. bilateral de 0.000 (inferior al valor teórico de 0.005), confirma la hipótesis alternativa de que la seguridad jurídica está significativamente relacionada con los inmuebles adquiridos por compraventa en Ventanilla en el año 2020.

Estos resultados coinciden con la reflexión de Mesía (2018), quien aborda los efectos jurídicos de la prescripción adquisitiva de dominio, destacando que su aplicación puede generar distorsiones en los derechos del prescribiente y en el acceso a la propiedad. En su estudio, Mesía señala que los procesos de prescripción adquisitiva pueden resultar inconstitucionales si no se respetan los principios del debido proceso, lo cual podría afectar los derechos del prescribiente y la seguridad jurídica en general. Este análisis refuerza las dudas que algunos encuestados tienen sobre el impacto de la usucapión en la seguridad jurídica y el acceso adecuado al registro de propiedades.

Finalmente, los resultados sugieren que, aunque la usucapión tiene cierto reconocimiento como mecanismo para consolidar derechos de propiedad, existen importantes reservas sobre su aplicación en cuanto a la seguridad jurídica, lo que implica la necesidad de revisar y reforzar la normativa y los procedimientos relacionados para garantizar su efectividad sin comprometer los derechos de las partes involucradas.

VI. CONCLUSIONES

- La correlación moderada de 0.675, se logró obtener un sig. Bilateral calculado de 0.001 el cual es inferior al valor sig. Bilateral teórico ascendiente a 0.005, por lo tanto, se aprueba la hipótesis alternativa: La usucapión extraordinaria judicial se relaciona significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.

La usucapión extraordinaria judicial se presenta como un mecanismo relevante en la consolidación del derecho de propiedad de inmuebles adquiridos por compraventa, ya que los resultados indican una aceptación generalizada de su efectividad para regularizar la titularidad de estos bienes, a pesar de ciertas dudas sobre su aplicación en contextos específicos. La correlación significativa observada sugiere que la usucapión tiene un impacto directo en la formalización de los derechos de propiedad en Ventanilla, 2020.

- Se concluye con los resultados obtenidos: una correlación moderada de 0.367, se logró obtener un sig. Bilateral equivalente a 0.000 el cual es inferior al valor sig. Bilateral teórico equivalente a 0.005, por lo tanto, se aprueba la hipótesis alternativa: La legislación sobre la usucapión se relaciona significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.

La legislación sobre la usucapión se demuestra como un elemento clave en el marco normativo para los inmuebles adquiridos por compraventa, ya que los resultados sugieren un respaldo mayoritario en favor de la necesidad de que el accionante sea poseedor no propietario. Sin embargo, existen ciertos desacuerdos y dudas sobre su aplicación, lo que indica que la legislación requiere mayores clarificaciones para su efectiva implementación en estos casos específicos en Ventanilla.

- Se concluye con los resultados obtenidos: una correlación alta de 0.700, se logró obtener un sig. Bilateral equivalente a 0.000 el cual es inferior al valor sig. Bilateral teórico equivalente a 0.005, por lo tanto, se aprueba la hipótesis alternativa: La demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria se relaciona significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.

La demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria se revela como una herramienta legítima para los inmuebles adquiridos por compraventa en Ventanilla, ya que la mayoría de los encuestados apoya su aplicabilidad. Sin embargo, persisten ciertas reservas sobre su eficacia, especialmente en lo que respecta a la relación entre los contratos privados de compraventa y el ejercicio de la usucapión, lo que requiere un análisis más profundo en cuanto a su impacto práctico en la región.

- Se concluye con los resultados obtenidos: una correlación moderada de 0.568, se logró obtener un sig. Bilateral equivalente a 0.000 el cual es inferior al valor sig. Bilateral teórico equivalente a 0.005, por lo tanto, se acepta la hipótesis alternativa: La seguridad jurídica se relaciona significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.

La seguridad jurídica, aunque reconocida como un factor importante en el tráfico inmobiliario, muestra una división de opiniones en cuanto a su relación con la usucapión de inmuebles adquiridos por compraventa. Los resultados reflejan que, si bien existe una correlación significativa entre ambos factores, también se manifiestan preocupaciones sobre el impacto de la usucapión en la seguridad jurídica, especialmente en lo que respecta a la cancelación de cargas y gravámenes, lo que sugiere la necesidad de un mayor enfoque en la protección de los derechos de las partes involucradas.

VII. RECOMENDACIONES

- Se recomienda realizar una mayor difusión y capacitación sobre los beneficios y requisitos de la usucapión extraordinaria judicial para los inmuebles adquiridos por compraventa, con el fin de aclarar las dudas existentes y fomentar su uso adecuado en el proceso de regularización de la propiedad.
- Es necesario revisar y actualizar la legislación sobre la usucapión para que se contemple de manera más clara la relación con los inmuebles adquiridos por compraventa, estableciendo criterios precisos sobre los casos en los que procede la usucapión, con el fin de evitar confusiones y aumentar la certeza jurídica.
- Se recomienda implementar un sistema judicial más eficiente y accesible para la tramitación de las demandas de prescripción adquisitiva extraordinaria, promoviendo la interpretación adecuada de la legislación vigente y la colaboración con Registros Públicos para agilizar los procedimientos relacionados con los inmuebles adquiridos por compraventa.
- Es importante fortalecer los mecanismos de seguridad jurídica para los inmuebles adquiridos por compraventa, garantizando que la usucapión no ponga en riesgo los derechos de los propietarios legítimos y se establezcan mecanismos claros para la cancelación de cargas y gravámenes, de modo que se asegure la protección efectiva de los derechos de propiedad.

VIII. REFERENCIAS

- Albaladejo, A. (1994). *Derecho Civil- Derecho de Bienes* (8 ed.). Bosch.
- Aliaga, L., & Yarasca, J. (2022). *La posibilidad de los copropietarios de ejercer la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano*. [Tesis de grado, Universidad peruana los Andes].
<https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/4033/TESIS%20-%20YARASCA%20POMA%20JOSEPH%20Y%20CARPIO%20ALIAGA%20LUIS%20JIMMY%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- Anderson, C. (2020). Unilateral permission and prescriptive acquisition: a Scottish perspective. *Legal studies*, 477-493. <https://doi.org/10.1017/lst.2020.3>.
- Ataucusi, J. (2018). *El animus domini como presupuesto de la prescripción adquisitiva de dominio en el distrito de los Olivos 2017*. [Tesis de grado, Universidad Cesar Vallejo].
<https://hdl.handle.net/20.500.12692/31795>
- Avendaño, F. (2012). *Los Derechos Reales en la Jurisprudencia*. Gaceta Jurídica.
- Bernal, C. (2010). *Metodología de la investigación* (3 ed.). Pearson Educación.
- Bernal, C. (2016). *Metodología de la investigación*. Pearson.
- Berrocal, F. (2018). *La prescripción adquisitiva de dominio y sus implicancias y el derecho a la propiedad en sede notaria*. [Tesis de maestría, Universidad Inca Garcilaso de la Vega].
<https://hdl.handle.net/20.500.11818/3861>
- Bonnecase, J. (2001). *Tratado Elemental de Derecho Civil*. Editorial Harla.
- Cabanellas, G. (2008). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. Editorial Heliasta.

- Camacho, W. (2017). *Prevalencia del derecho de propiedad inmueble adquirida por prescripción adquisitiva de dominio frente al tercero registral que adquiere el mismo bien*. [Tesis de maestría, Universidad Nacional de Cajamarca]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/9512>
- Caycho, C., Castillo, C., & Merino, V. (2019). *Manual de estadística no paramétrica aplicada a los negocios*. Fondo editorial de la Universidad de Lima.
- Chávez, H. (2017). *Prescripción adquisitiva de bienes muebles e inmuebles y calificación de la demanda en los juzgados civiles de la ciudad de Huaraz periodo 2013-2014*. [Tesis de maestría, Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo]. <https://hdl.handle.net/20.500.11818/3861>
- Código Civil (2020). Código Civil peruano (actualizado 2026). <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>
- Coello, P. (2020). *El derecho a la seguridad jurídica respecto a los bienes inmuebles en los procesos de prescripción extraordinaria de dominio*. [Tesis de maestría, Universidad Técnica de Ambato]. <https://repositorio.uta.edu.ec/server/api/core/bitstreams/78c3e426-fdb0-401b-aa85-7e572eb9f311/content>
- De Verda, J. (2014). Breve estudios de los requisitos de la usucapión, en particular, de la ordinaria. *Derechos reales*, 1, 121-130. <http://www.revista-aji.com/articulos/2014/121-130.pdf>.
- Dode, S. (2015). Justification of Acquisitive Prescription in the Civil Law System. Why is It Not an Uncompensated Deprivation? *European Journal of Interdisciplinary Studies*, 1, 170-186. <http://dx.doi.org/10.26417/ejis.v1i3.p170-186>.
- Fernández, E. (1982). *El problema del fundamento de los Derechos Humanos*. Editorial Universidad Complutense de Madrid.

Flores, K. (2019). *Análisis de la interrupción de prescripción de los bienes inmuebles: Usucapión.*

[Tesis de grado, Universidad Centroamericana].

<http://repositorio.uca.edu.ni/5057/1/UCANI5708.pdf>

Gonzales, G. (2010). *Derechos Reales*. Ediciones Legales.

Gonzales, G. (2013). *Tratado de derecho. Registral inmobiliario* (2 ed.). Ediciones legales.

González, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial Derechos Reales* (2 ed.). Jurista Editores.

Guzmán, A. (2015). La tradición como modo de adquirir el dominio en el derecho romano, en el común y en el iusnaturalismo y su destino en los derechos patrios de la américa española.

Revista Chilena de Derecho, 1, 329-344. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34372015000100013>.

Haro, D. (2022). *La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de la cuota de un copropietario*. [Tesis de grado, Universidad Nacional de Chimborazo].

<http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/9511/1/Haro%20Bet%C3%BAn%2c%20D.%20%282022%29%20La%20prescripci%C3%B3n%20extraordinaria%20adquisitiva%20de%20dominio%20de%20la%20cuota%20de%20un%20copropietario..pdf>.

Hernández, R., & Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. Mc Graw Hill.

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2014). *Metodología de la investigación* (6 ed.). Mc Graw Hill.

Hernández, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de Derecho Privado*, 42, 147-177. <https://doi.org/10.18601/01234366.n42.07>.

Jordano, J. (1986). Una reelección sobre la posesión. *Anuario de derecho civil*, 1, 1035-1058.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=46664>.

Kerlinger, F., & Lee, H. (2002). *Investigación del comportamiento* (4 ed.). Mc Graw Hill.

Kuhn, T. (1962). *La estructura de las revoluciones científicas*. Fondo de cultura económica.

Larrea, J. (2000). *Manual de Derecho Civil Ecuatoriano*. Corporación de Estudios y Publicaciones.

Ledesma, M. (2009). *Comentarios al código procesal civil*. Gaceta Jurídica.

Levitan, J. (1979). *Prescripción adquisitiva de dominio*. Editorial Astrea.

Llontop, E. (2019). *La adquisición del poseedor por contrato de compraventa como criterio de interrupción del plazo de la prescripción adquisitiva*. [Tesis de grado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12893/3417>

Méndez, C. (2012). *Metodología, diseño y desarrollo del proceso de investigación con énfasis en ciencias empresariales* (4 ed.). Limusa.

Mesía, R. (2018). *Efectos Jurídicos de la Excepción de Prescripción Extintiva de la Acción, Derivada de las Acciones de Prescripción Adquisitiva de Dominio, y de Reivindicación Positivo para el Propietario y Negativo para el Prescribiente Adquiriente en la Facultad de Derecho*. [Tesis doctoral, Universidad Cesar Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/57751>

Miranda, S., & Ortiz, J. (2020). Los paradigmas de la investigación: un acercamiento teórico para reflexionar desde el campo de la investigación educativa. *RIDE Revista Iberoamericana Para La Investigación Y El Desarrollo Educativo*, 11(21). 1-18. <https://doi.org/10.23913/ride.v11i21.717>.

- Montull, E. (2022). La usucapión y el registro de la propiedad. *Universidad de Huelva, facultad de Derecho, 1*, 1-52. http://www.derechohuelva.com/images/tfg_final.pdf.
- Nava, D. (2018). *Prescripción adquisitiva: necesidad de su correcta regulación en el derecho positivo civil Morelense*. [Tesis de maestría, Universidad Autónoma del Estado de Morelos]. <http://riaa.uaem.mx/handle/20.500.12055/632>
- Navarro, A. (2022). Invalidez del título desde el punto de vista de la prescripción adquisitiva. *Actualidad Jurídica Iberoamericana, 16*, 490-509. <https://roderic.uv.es/bitstream/handle/10550/82506/20.-Agustin-Andrades-490-509.pdf?sequence=1>.
- Odar, L. (2018). *La prescripción adquisitiva y su validez en el ordenamiento jurídico peruano en el distrito judicial de Lima - 2016*. [Tesis de grado, Universidad de Huánuco]. <https://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14257/952/ODAR%20CORNEJO%2c%20LUIS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Pacori, E., & Pacori, A. (2019). *Metodología y diseño de la investigación científica*. FFECAAT E.I.R.L.
- 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 de maestría, Universidad Inca Garcilaso de la Vega]. <https://hdl.handle.net/20.500.11818/1623>
- Pérez, C. (2000). *Técnicas de muestreo estadístico*. Alfaomega.
- Pienaar, G. (2015). The effect of the original acquisition of ownership of immovable property on existing limited real rights. *Potchefstroom Electronic Law Journal, 18*(5), 1480–1505. <https://doi.org/10.4314/pelj.v18i5.07>

- Quispe, A., Quispe, M., & Rivera, A. (2020). *La usucapión frente a la reivindicación como formas de adquirir y/o recuperar la propiedad y su injerencia en los justiciables en la provincia de coronel Portillo 2015 -2017*. [Tesis de grado, Universidad San Pedro]. <https://hdl.handle.net/20.500.14621/4525>
- Rivas, L. (1990). *Estudios de libro II del Código Civil*. Editorial Casa de la Cultura.
- Rojas, E. (2019). *Prescripción adquisitiva de dominio de la cuota ideal de su propietario en el código civil, 2019*. [Tesis de grado, Universidad Peruana de las Américas]. <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/handle/upa/1001>
- Sánchez, J. (2008). La teoría general de la transmisión de bienes y el registro de la propiedad en España. *Revista de derecho*, 30, 1-29. <http://www.scielo.org.co/pdf/dere/n30/n30a02.pdf>.
- Valderrama, S. (2019). *Pasos para elaborar proyectos de investigación científica cuantitativa, cualitativa y mixta* (10 ed.). San Marcos.
- Valderrama, S., & Jaimes, C. (2019). *El desarrollo de la tesis. Descriptiva - comparativa, correlacional y cuasiexperimental*. Editorial San Marcos.
- Vivanco, G. (2019). *La prescripción adquisitiva de dominio y su incidencia en el derecho de dominio de las personas y el patrimonio personal*. [Tesis de maestría, Universidad Regional Autónoma de los Andes]. <http://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/9893>

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES																																																		
Problema General ¿De qué manera la usucapación extraordinaria judicial se relaciona con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020? Problemas específicos ¿De qué manera la legislación sobre la usucapación se relaciona con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020? ¿Cómo la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria se relaciona con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020? ¿Cómo la seguridad jurídica se relaciona con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020?	Objetivo General Determinar de qué manera la usucapación extraordinaria judicial se relaciona con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020. Objetivos específicos Establecer de qué manera la legislación sobre la usucapación se relaciona con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020. Determinar cómo la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria se relaciona con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020. Determinar cómo la seguridad jurídica se relaciona con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.	Hipótesis General La usucapación extraordinaria judicial se relaciona significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020. Hipótesis específicas La legislación sobre la usucapación se relaciona significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020. La demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria se relaciona significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020. La seguridad jurídica se relaciona significativamente con los inmuebles adquiridos por compraventa, Ventanilla, año 2020.	Variable 1. Usucapación extraordinaria judicial <table border="1"> <thead> <tr> <th>Dimensiones</th><th>Indicadores</th><th>Ítems</th><th>Escala</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Legislación sobre la Usucapación</td><td>Art. 950° del Código Civil</td><td>1, 2</td><td>(5) Totalmente de acuerdo.</td></tr> <tr> <td>Art. 952° del Código Civil</td><td>3, 4</td><td>(4) Parcialmente de acuerdo</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria</td><td>Mecanismo legal</td><td>5, 6</td><td>(3) Indiferente</td></tr> <tr> <td>Funciones de la prescripción</td><td>7, 8</td><td>(2) Parcialmente en desacuerdo</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Seguridad jurídica</td><td>Tráfico inmobiliario</td><td>9, 10</td><td>(1) Totalmente en desacuerdo</td></tr> <tr> <td>Inscripción registral</td><td>11, 12</td><td></td></tr> </tbody> </table> Variable 2. Inmuebles adquiridos por compra venta <table border="1"> <thead> <tr> <th>Dimensiones</th><th>Indicadores</th><th>Ítems</th><th>Escala</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Legislación sobre la compra venta de inmuebles</td><td>Art. 949° Código civil</td><td>1, 2</td><td>(5) Totalmente de acuerdo.</td></tr> <tr> <td>Art. 1529° Código civil</td><td>3, 4</td><td>(4) Parcialmente de acuerdo</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Naturaleza jurídica del Contrato de compraventa de inmuebles</td><td>Falta de formalidad determinada</td><td>5, 6</td><td>(3) Indiferente</td></tr> <tr> <td>Inscripción registral facultativa</td><td>7, 8</td><td>(2) Parcialmente en desacuerdo</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Efectos Jurídicos de un contrato perfecto</td><td>Traslado de dominio</td><td>9, 10</td><td>(1) Totalmente en desacuerdo</td></tr> <tr> <td>Oponibilidad frente a terceros</td><td>11, 12</td><td></td></tr> </tbody> </table>	Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala	Legislación sobre la Usucapación	Art. 950° del Código Civil	1, 2	(5) Totalmente de acuerdo.	Art. 952° del Código Civil	3, 4	(4) Parcialmente de acuerdo	Demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria	Mecanismo legal	5, 6	(3) Indiferente	Funciones de la prescripción	7, 8	(2) Parcialmente en desacuerdo	Seguridad jurídica	Tráfico inmobiliario	9, 10	(1) Totalmente en desacuerdo	Inscripción registral	11, 12		Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala	Legislación sobre la compra venta de inmuebles	Art. 949° Código civil	1, 2	(5) Totalmente de acuerdo.	Art. 1529° Código civil	3, 4	(4) Parcialmente de acuerdo	Naturaleza jurídica del Contrato de compraventa de inmuebles	Falta de formalidad determinada	5, 6	(3) Indiferente	Inscripción registral facultativa	7, 8	(2) Parcialmente en desacuerdo	Efectos Jurídicos de un contrato perfecto	Traslado de dominio	9, 10	(1) Totalmente en desacuerdo	Oponibilidad frente a terceros	11, 12	
Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala																																																		
Legislación sobre la Usucapación	Art. 950° del Código Civil	1, 2	(5) Totalmente de acuerdo.																																																		
	Art. 952° del Código Civil	3, 4	(4) Parcialmente de acuerdo																																																		
Demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria	Mecanismo legal	5, 6	(3) Indiferente																																																		
	Funciones de la prescripción	7, 8	(2) Parcialmente en desacuerdo																																																		
Seguridad jurídica	Tráfico inmobiliario	9, 10	(1) Totalmente en desacuerdo																																																		
	Inscripción registral	11, 12																																																			
Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala																																																		
Legislación sobre la compra venta de inmuebles	Art. 949° Código civil	1, 2	(5) Totalmente de acuerdo.																																																		
	Art. 1529° Código civil	3, 4	(4) Parcialmente de acuerdo																																																		
Naturaleza jurídica del Contrato de compraventa de inmuebles	Falta de formalidad determinada	5, 6	(3) Indiferente																																																		
	Inscripción registral facultativa	7, 8	(2) Parcialmente en desacuerdo																																																		
Efectos Jurídicos de un contrato perfecto	Traslado de dominio	9, 10	(1) Totalmente en desacuerdo																																																		
	Oponibilidad frente a terceros	11, 12																																																			
Metodología Enfoque: Cuantitativo Tipo: Correlacional Diseño: No experimental Población: 21 (Jueces en materia civil de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla; y Abogados especializados en materia civil) Muestra: 21 (Jueces en materia civil de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla; y Abogados especializados en materia civil) Muestreo: No probabilístico.																																																					

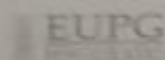
Anexo B: Validación de Instrumentos

La validación por juicio de expertos es el grado en que un instrumento realmente mide la variable de interés, de acuerdo con expertos en el tema. Los instrumentos de medición del presente estudio, pasaron por el filtro de juicio de expertos, los expertos fueron los siguientes:

Tabla 12

Expertos durante la evaluación de los instrumentos de medición

Experto	Dominio	Decisión
Dr. Luis Begazo de Bedoya	Metodólogo – temático	Si existe suficiencia
Dr. Segundo Sánchez Sotomayor	Estadístico	Si existe suficiencia
Mag. Mario Sánchez Camargo	Metodólogo	Si existe suficiencia



UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLAREAL

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN POR CRITERIO DE JUECES

I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellido y nombre del Juez: Bagozo De Bobaya Luis
 1.2 Cargo e institución donde labora: Universidad Nacional Federico Villareal
 1.3 Nombre del instrumento evaluado: Usanpen extramurales Individual y comunitario por CV
 1.4 Autor del instrumento: Jose Vazquez Lopez

II. ASPECTO DE LA VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE 1	BAJA 2	REGULAR 3	BUENA 4	MUY BUENA 5
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado y Comprensible					X
2. OBJETIVIDAD	Permite medir hechos observables					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al estado de la ciencia y tecnología					X
4. ORGANIZACIÓN	Presentación ordenada					X
5. SUFFICIENCIA	Comprende aspectos de las variables en cantidad y calidad suficiente					X
6. PERTINENCIA	Permite conseguir datos de acuerdo a las situaciones planteadas					X
7. CONSISTENCIA	Permite conseguir datos basados en teorías o modelos teóricos					X
8. COHERENCIA	Entre variables, indicadores y los temas					X
9. METODOLOGÍA	La metodología responde al propósito de la investigación					X
10. APLICACIÓN	Los datos permiten un tratamiento estadístico pertinente					X
CONTEO TOTAL DE MARCAS (Realice el conteo en cada una de las categorías de la escala)		A	B	C	D	E

$$\text{Coeficiente de validez} = 1 \times A + 2 \times B + 3 \times C + 4 \times D + 5 \times E =$$

50

III. Calificación global (Ubique el coeficiente de validez obtenido en el intervalo respectivo y marque con un aspa en el círculo asociado)

CATEGORÍA	INTERVALO
Desaprobado	[0,00-0,60]
Observado	<0,60-0,70]
Aprobado	<0,70-1,00]

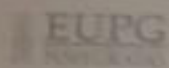
IV. Calificación de aplicabilidad

Aprobado

Lugar: Lima 10 de 12 del 20 20

[Firma]

Firma del Experto Informante.



UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLAREAL

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN POR CRITERIO DE JUECES

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellido y nombre del Juez: Sánchez, Santiago, Segundo Rosendo
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Universidad Nacional Federico Villareal
- 1.3. Nombre del instrumento evaluado: Unicapión, Intelecto, Emoción, Instinto y personalidad según Cy U
- 1.4. Autor del instrumento: José Vázquez López

II. ASPECTO DE LA VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE 1	BAJA 2	REGULAR 3	BUENA 4	MUY BUENA 5
1. CLARIDAD	Este instrumento está diseñado apropiado y comprensible					X
2. OBJETIVIDAD	Permite medir hechos observables					X
3. ACTUALIDAD	Reflexiona el avance de la ciencia y tecnología					X
4. ORGANIZACIÓN	Presentación ordenada					X
5. REPRESENTATIVIDAD	Comprende aspectos de las variables en cantidad y calidad suficientes					X
6. PERTINENCIA	Permite conseguir datos de acuerdo a los objetivos planteados					X
7. CONSISTENCIA	Permite conseguir datos basados en teorías y estudios previos					X
8. CONFIERENCIA	Existe relación, independencia y sinergia					X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito de la investigación					X
10. APLICACIÓN	Los datos permiten en situaciones reales ser pertinentes					X
CONTADO TOTAL DE MARCAS (Marque el número en cada una de las categorías de la escala)		A	B	C	D	E

$$\text{Coeficiente de validez} = 1 \times A + 2 \times B + 3 \times C + 4 \times D + 5 \times E =$$

E
50

III. Calificación global (Ubique el coeficiente de validez obtenido en el intervalo respectivo y marque con un aspa en el círculo asociado)

CATEGORÍA	INTERVALO
Desaprobado	[0.00-0.60]
Observado	= 0.60-0.70]
Aprobado	= 0.70-1.00]

IV. Calificación de aplicabilidad

Aprobado

Lugar: Lima 01 de 12 del 20 20

J. Sánchez
Jefe de la Escuela Universitaria de Psicología General

EUPG **UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLAREAL**
VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN
POR CRITERIO DE JUECES

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellido y nombre del Juez: Sánchez Camargo Julia Rosalfo
 1.2 Cargo e institución donde labora: Universidad Nacional Federico Villarreal
 1.3 Nombre del instrumento evaluado: Unicapción extracurricular de estudiantes de 1º y 2º de C.V.
 1.4 Autor del instrumento: José Vázquez López

II. ASPECTO DE LA VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE 1	BAJA 2	REGULAR 3	BUENA 4	MUY BUENA 5
1. CLARIDAD	Ellos formulados en lenguaje apropiado y Comprensible					X
2. OBJETIVIDAD	Permite medir hechos observables					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al estado de la ciencia o tecnología					X
4. ORGANIZACIÓN	Presentación ordenada					X
5. SUFFICIENCIA	Comprensión suficiente de los valores en cantidad y calidad suficiente					X
6. PERTINENCIA	Permite investigar datos de acuerdo a los objetivos planteados					X
7. CONSISTENCIA	Permite investigar datos basados en teorías o teorías similares					X
8. COHERENCIA	Entre variables, indicadores y los datos					X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito de la investigación					X
10. APLICACIÓN	Los datos generados se relacionan con resultados esperados					X

CONTEO TOTAL DE MARCAS
(Resalta el conteo en cada una de las categorías de la escala)

A	B	C	D	E

Coefficiente de validez = $1 \times A + 2 \times B + 3 \times C + 4 \times D + 5 \times E =$ 50

III. Calificación global (Ubique el coeficiente de validez obtenido en el intervalo respectivo y marque con un aspa en el círculo asociado)

CATEGORIA	INTERVALO
Desaprobado	[0.00-0.60]
Observado	=0.60-0.70]
Aprobado	=0.70-1.00]

IV. Calificación de aplicabilidad Aprobado

Lugar: Lima 20 de 11 del 20 20

[Firma]
Firma del Experto Instrumental

Anexo C: Confiabilidad de Instrumentos

En la confiabilidad del instrumento se aplicó el Alfa de Cronbach por tener una escala ordinal de tipo Likert en ambas variables propuestas.

Tabla 13

Resumen de procesamiento de casos

		N	%
Casos	Válido	21	100,0
	Excluid o ^a	0	,0
	Total	21	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

Según la tabla 13, los resultados de las 21 encuestas que fueron procesadas mediante el SPSS versión 25, no presenta casos de exclusión, el 100% fueron aceptados.

Tabla 14

Confiabilidad del instrumento de la variable 1: Usucapión extraordinaria judicial

Alfa de Cronbach	Alfa de Cronbach basada en elementos estandarizados	N de elementos
,751	,753	12

La confiabilidad del instrumento que arroja el Alfa de Cronbach por medio del SPSS versión 25, es de 0.751, es decir una muy alta confiabilidad en los datos de la variable usucapión extraordinaria judicial.

Tabla 15

Confiabilidad del instrumento de la variable 2: Inmuebles adquiridos por compra venta

Alfa de Cronbach	Alfa de Cronbach basada en elementos estandarizados	N de elementos
,889	,886	12

La confiabilidad del instrumento que arroja el Alfa de Cronbach por medio del SPSS versión 25, es de 0.889, es decir una alta confiabilidad en los datos de la variable inmuebles adquiridos por compra venta.

Anexo D: Instrumento de medición

El cuestionario busca recoger información relacionada al control de inventarios y las utilidades. Le agradeceré marcar con un aspa “X” en el recuadro que corresponde según su apreciación. Esta encuesta tiene el carácter de anónima, y su procesamiento será reservado, por lo que le solicitamos sinceridad en las respuestas.

Instrucciones

Según la escala de respuestas que se detalla líneas abajo. Marcar con una “X” la alternativa que Ud. Crea la más conveniente.

Codificación				
5	4	3	2	1
Totalmente de acuerdo	Parcialmente de acuerdo	Indeciso	Parcialmente en desacuerdo	Totalmente en desacuerdo

Nº	Variable 1. Usucapión extraordinaria judicial	1	2	3	4	5
01	¿Para qué opere la Usucapión extraordinaria además de verificar la concurrencia de los requisitos señalados en el Art. 950º del Código Civil, es necesario que el accionante tenga la condición de poseedor no propietario?					
02	¿Para qué opere la prescripción extraordinaria sólo corresponde verificar la concurrencia de los requisitos señalados en el Art. 950º del Código Civil, sin importar que el accionante tenga la condición sólo de poseedor o propietario por contrato de compra venta?					
03	¿Una persona que adquirió un inmueble por contrato privado de compraventa, puede acudir a demandar prescripción del mismo bien invocando el Art. 952º del Código Civil?					
04	¿Un propietario de bien inmueble con título privado perfecto, al ser propietario, no puede acudir a la Usucapión para lograr otro título de propiedad sobre el mismo inmueble?					
05	¿La Usucapión es un camino para consolidar el derecho de propiedad de inmuebles, entendiéndose como consolidar, acceder al registro?					
06	¿En lugar de la Usucapión, quien tiene contrato privado de compra venta perfecto a su favor, para acceder a registrar su derecho de propiedad, puede acudir al proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, título supletorio, mejor derecho de propiedad u otro?					
07	¿La Usucapión es una forma originaria de adquirir la propiedad de inmuebles?					
08	¿La Usucapión, además, de una forma de adquirir la propiedad de inmuebles, tiene una función saneadora del bien?					
09	¿La Usucapión es un medio de prueba de la propiedad?					
10	¿La Usucapión al culminar en la declaración de propiedad de un inmueble e inscripción registral coadyuva al tráfico inmobiliario?					

11	¿La inscripción registral de la sentencia que ampara la usucapión, cancela las cargas y/o gravámenes que tuviera el bien, producto de actos celebrados por el titular registral?					
12	¿Podría inferirse que acudir a la usucapión en lugar de otro proceso judicial para acceder al registro, es con el afán de evadir las cargas y/o gravámenes que eventualmente pudiera tener el bien?					

	Variable 2. Inmuebles adquiridos por compra venta	1	2	3	4	5
1	¿La transferencia de propiedad de un inmueble, se produce con la sola obligación de enajenar, conforme al Art. 949° del Código Civil?					
2	¿Al haber adquirido la propiedad mediante contrato de compra venta perfecto, no se tiene legitimidad para pretender vía judicial la usucapión del mismo bien?					
3	¿Para transmitir propiedad de un inmueble, además del contrato realizado, las partes deben cumplir con las obligaciones referidas en el Art. 1529° del Código Civil?					
4	¿Adquirir la propiedad mediante contrato de compra venta perfecto, no es óbice para que pueda para pretender vía judicial la usucapión del mismo bien?					
5	¿En nuestra legislación no se contempla una formalidad determinada para los contratos de compra venta de inmuebles?					
6	¿La ausencia de formalidad para los contratos de compra venta de inmuebles no es óbice para la celebración de dichos contratos?					
7	¿En nuestro ordenamiento, la inscripción registral de los contratos de compra venta de inmuebles es facultativo?					
8	¿La no inscripción registral del derecho de propiedad de una persona, contenido en un contrato privado de compra venta perfecto, no le impide o limita el ejercicio de algún derecho como propietario?					
9	¿Se transmite la propiedad inmueble a través de un contrato privado de compra venta?					
10	¿Una persona que adquiere un inmueble mediante contrato de compra venta perfecto puede ejercer todos los derechos inherentes a la propiedad, como disponer el bien, u otros?					
11	¿El contrato privado de compra venta perfecto de un inmueble es instrumento de oponibilidad frente a terceros?					
12	¿El contrato privado de compra venta perfecto de un inmueble otorga al adquiriente protección a su derecho de propiedad?					