

**UNIVERSIDAD NACIONAL
JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN**



ESCUELA DE POSGRADO

TESIS

**DEFENSA DEL DERECHO DE PROPIEDAD
INMUEBLE NO INSCRITA FRENTE AL
DERECHO OBLIGACIONAL INSCRITO EN
LA SUNARP EN LA PROVINCIA DE
HUARAL -AÑO 2016 AL 2017**

PRESENTADO POR:

Jesús Alfredo Almendrades Caqui

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN DERECHO, CON
MENCION EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

ASESOR:

M(o). Bartolomé Eduardo Milán Matta

HUACHO - 2021

**DEFENSA DEL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE NO
INSCRITA FRENTE AL DERECHO OBLIGACIONAL INSCRITO EN
LA SUNARP EN LA PROVINCIA DE HUARAL -AÑO 2016 AL 2017**

Jesús Alfredo Almendrades Caqui

TESIS DE MAESTRÍA

ASESOR: M(o). Bartolomé Eduardo Milán Matta

**UNIVERSIDAD NACIONAL
JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN
ESCUELA DE POSGRADO
MAESTRO EN DERECHO, CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL
HUACHO
2021**



DEDICATORIA

A mi señora Karen Giselle Macedo Aranzana por ser el pilar fundamental en todo lo que soy, por su incondicional apoyo perfectamente mantenido a través del tiempo.

Todo este trabajo ha sido posible gracias a ella.

Jesús Alfredo Almendrades Caqui

AGRADECIMIENTO

A mis padres, hermanos y mi suegra, quienes siempre me han motivado a superar los obstáculos de la vida.

Jesús Alfredo Almendrades Caqui



ÍNDICE

DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTO	iv
RESUMEN	vii
ABSTRACT	ix
CAPÍTULO I	1
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1.1 Descripción de la realidad problemática	1
1.2 Formulación del problema	4
1.2.1 Problema general	4
1.2.2 Problemas específicos	4
1.3 Objetivos de la investigación	4
1.3.1 Objetivo general	4
1.3.2 Objetivos específicos	4
1.4 Justificación de la investigación	5
1.5 Delimitaciones del estudio	6
1.6 Viabilidad del estudio	6
CAPÍTULO II	9
MARCO TEÓRICO	7
2.1 Antecedentes de la investigación	7
2.1.2 Investigaciones nacionales	7
2.2 Bases teóricas	9
2.3 Definición de términos básicos	52
2.4 Hipótesis de investigación	74
2.4.1 Hipótesis general	74
2.4.2 Hipótesis específicas	74
2.5 Operacionalización de las variables	55
CAPÍTULO III	76
METODOLOGÍA	57
3.1 Diseño metodológico	57
3.2 Población y muestra	57
3.2.1 Población	57
3.2.2 Muestra	57
3.3 Técnicas de recolección de datos	57

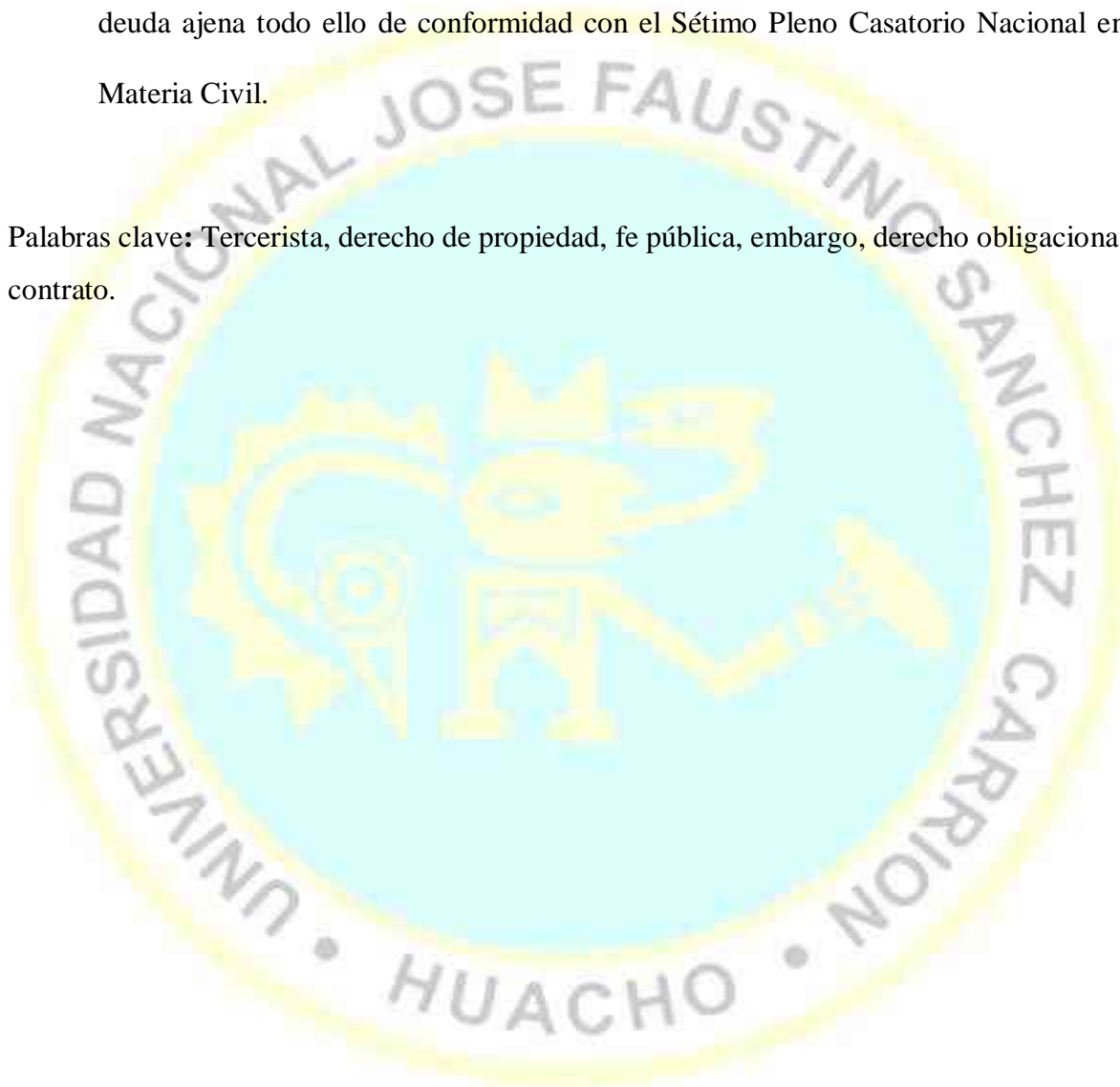
3.4	Técnicas para el procesamiento de la información	58
CAPÍTULO IV		59
RESULTADOS		59
4.1	Análisis de resultados	59
4.2	Contrastación de hipótesis	70
CAPÍTULO V		71
DISCUSIÓN		71
5.1	Discusión de resultados	78
CAPÍTULO VI		72
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		72
6.1	Conclusiones	72
6.2	Recomendaciones	72
REFERENCIAS		73
7.1	Fuentes documentales	73
7.2	Fuentes bibliográficas	73
7.3	Fuentes hemerográficas	76
7.4	Fuentes electrónicas	76
Anexo 1: Instrumento para la toma de datos		79

RESUMEN

La presente tesis parte de la importancia que hoy representa el derecho a la propiedad que se debe proteger más allá de los formalismos de registración, las obligaciones contractuales aún registrados no pueden desplazar el derecho a la propiedad que es permanente, inmanente en el tiempo, importa entonces que los derechos que se inscribieron en la SUNARP, esto es un derecho de propiedad y un derecho obligacional deben estar protegidos; sin embargo frente a la discusión de cada uno de ellos respecto a la prevalencia, tendrá un anclaje el derecho a la propiedad antes que el otro derecho. **Objetivo:** Determinar por qué debe prevalecer el derecho de propiedad inmueble no inscrito frente al derecho obligacional inscrito en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017. **Métodos:** La investigación es de tipo aplicada, de nivel descriptivo correlacional, pues se detalla los alcances de dos figuras jurídicas: derecho de propiedad no inscrito y derecho obligacional inscrito, el primero subordina al segundo y su enfoque es mixto (cuantitativo y cualitativo). La población y muestra de estudio es pequeña, está constituida por 50 personas (50 personas que a continuación se detalla: 1 Registrador, 2 asistentes registrales, 2 jueces, 4 asistentes judiciales, 4 especialistas, 18 abogados especializados, 10 estudiantes de derecho y ciencias políticas y 09 usuarios. **Resultados:** El derecho de propiedad inmueble no inscrito debe prevalecer frente al derecho obligacional inscrito por cuanto la Constitución Política del Estado en sus artículos 2° inc. 16 y 70 reconoce y protege la supremacía e inviolabilidad del derecho de propiedad en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017. **Conclusión:** Frente a la discusión de la validez y prevalencia de los

derechos inscritos o no inscritos, el derecho a la propiedad aun no inscritos, se impone sobre los derechos obligacionales aunque estos últimos se encuentran inscritos, es decir la fe pública registral se ha flexibilizado, ya no hay seguridad registral, esto significa que demandante y demandado asumen los efectos del contrato y el embargo por el incumplimiento contractual, el tercerista no puede cargar con una deuda ajena todo ello de conformidad con el Séptimo Pleno Casatorio Nacional en Materia Civil.

Palabras clave: Tercerista, derecho de propiedad, fe pública, embargo, derecho obligacional contrato.



ABSTRACT

The present thesis starts from the importance that today represents the right to property that must be protected beyond the registration formalities, the contractual obligations still registered cannot displace the right to property that is permanent, immanent in time, matters then that the rights that were registered in the SUNARP, this is a property right and an obligatory right must be protected; however, faced with the discussion of each of them regarding prevalence, the right to property will have an anchor before the other right. Objective: To determine why the unregistered real property right should prevail over the obligatory right registered in the SUNARP Office in the province of Huaral between the years 2016 to 2017. Methods: The research is of an applied type, of a correlational descriptive level, since the scope of two legal figures is detailed: unregistered property law and registered compulsory law, the first subordinates the second and its approach is mixed (quantitative and qualitative). The population and study sample is small, it is made up of 50 people (50 people who are detailed below: 1 Registrar, 2 registry assistants, 2 judges, 4 judicial assistants, 4 specialists, 18 specialized lawyers, 10 law and science students policies and users 09. Results: The unregistered real property right must prevail over the registered compulsory right since the Political Constitution of the State in its articles 2nd section 16 and 70 recognizes and protects the supremacy and inviolability of the property right in the SUNARP Office in the province of Huaral between the years 2016 to 2017. Conclusion: Faced with the discussion of the validity and prevalence of registered or unregistered rights, the right to property not yet registered, is imposed on compulsory rights although the latter are registered, that is, the public registry faith has become more flexible, there is no longer registry security, this means that they demand You and the defendant assume the effects of the contract and the seizure for breach of contract, the third party cannot carry a third party debt in accordance with the Seventh Plenary Session in Civil Matters.

Keywords: Third party, property right, public faith, embargo, compulsory contract law.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación tiene por intención conocer la problemática jurídica y pragmática sobre la DEFENSA DEL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE NO INSCRITA FRENTE AL DERECHO OBLIGACIONAL INSCRITO EN LA SUNARP EN LA PROVINCIA DE HUARAL -AÑO 2016 AL 2017- problemática que a nivel teórico ha sido desarrollado de manera extensa y amplia por distintos especialistas en materia civil, ya sea en pronunciamiento como los plenos Casatorios a nivel nacional, las posiciones teóricas a nivel nacional e internacional y el actuar de los operadores registrales, en sendas plenos registrales o jurisprudencia registral. En tal sentido con el presente trabajo analiza el problema, enfatiza las consecuencias de la misma y propone soluciones, siendo así se ha estructurado en distintos capítulos que son los siguientes:

En el Primer Capítulo se abordará el Planteamiento del Problema, en la cual se elabora la línea de trabajo a seguir, identificando la problemática teórica práctica que se observa en torno a la prueba indiciaria y sus efectos en la prisión preventiva para lo cual se ha formulado los problemas encontrados, fijando los objetivos de la investigación y justificando la investigación.

En el segundo capítulo se desarrolla el marco teórico en el que se establece los antecedentes de la investigación en materia registral y civil, esto es, las investigaciones previas que apoyan y avalan la propuesta de trabajo; las bases teóricas, en la que se hace uso de la literatura jurídica, la base legal, en la que se hace un estudio de la legislación nacional e internacional. a partir de ella se establece

definiciones de los conceptos más significativos; concluyendo éste capítulo con la formulación de las hipótesis.

En el Tercer Capítulo se tiene la Metodología empleada, así como los diseños científicos utilizados; población y muestra, siendo la población 50 personas (50 personas que a continuación se detalla: 1 Registrador, 2 asistentes registrales, 2 jueces, 4 asistentes judiciales, 4 especialistas, 18 abogados especializados, 10 estudiantes de derecho y ciencias políticas y 09 usuarios, así como títulos registrales; así también se tiene la operacionalización de variables e indicadores; técnicas e instrumentos de recolección de datos; y, técnicas para el procesamiento de información.

En el Cuarto Capítulo se aprecia los resultados obtenidos de las encuestas, producto de las respuestas que dieron la muestra de estudio, en el que se aprecia los cuadros y figuras que representan los resultados y el real conocimiento y la interpretación del resultado estadístico sobre el tema de investigación.

En el Quinto Capítulo se ubica la discusión, tópico en el que se analiza y contrasta nuestras hipótesis, tanto la general o las específicas con la información recabada y los resultados obtenidos; formulando las conclusiones arribadas, además de proponer las sugerencias o recomendaciones.

En el Sexto Capítulo contiene las fuentes de información de la investigación, que está conformada por las fuentes bibliográficas en materia registral, civil, que consisten en literatura jurídica vinculada a nuestro trabajo, manuales y obras monográficas;

hemerográficas, que consisten en revistas especializadas; documentales, que consisten en documentos legales y la información suministrada por la Oficina SUNARP de Huaral.



CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la realidad problemática

Actualmente el derecho de propiedad, no solo se concibe un derecho principal de la persona humana, sino un derecho humano, de allí que su defensa implica que el Estado reconozca este atributo de manera permanente, porque este derecho esta reconocido tanto, nacional como internacionalmente.

La investigación tiene como propósito investigar, si existe una protección, normativa al propietario, o en su caso, no existe claridad respecto a su protección, por lo tanto, el tercero adquirente, aun con origen fraudulento, está protegido en desmedro del propietario legal y legítimo.

Planteada, así las cosas, analizaremos las normas constitucionales que protegen la propiedad, como el artículo 2º, numeral 16, de la Carta Magna, que prevé: “Toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia” de igual manera, el artículo 70º de la norma acotada señala: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio”, a esto debe sumarse lo establecido por la Declaración Universal de Derechos Humanos reconoce a la propiedad no sólo como patrimonio de la persona con relación a un

objeto determinado sino como un derecho fundamental que merece ser regulado y protegido porque es un derecho considerado parte del ius cogens.

El otro elemento o variable de la investigación lo constituye el derecho obligacional inscrito, sustentado en el Principio Registral de Publicidad y Seguridad jurídica, el primero que lo encontramos en el art. 2012 del Código Civil y en el artículo I del Reglamento General de los Registros Públicos sobre publicidad material prevé que “Principio de publicidad Artículo 2012°.- Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones; así pues, que no obstante, su protección es de una de una norma infra constitucional, sin embargo, merecería ser protegido, por lo tanto, si bien la tesis postula por una protección al verdadero propietario; sin embargo, es el Estado, que debe igualmente amparar a quien inscribe su derecho obligacional y no debe quedar desamparado.

Hay diferentes posiciones respecto al derecho de propiedad como (Carrasco, 2017) En su trabajo de investigación titulada **“Prevalencia de la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito. Lineamiento para la reforma del segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil”**, realizada por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Sostiene que “el derecho de propiedad prevalece ante el embargo, ya que el artículo 2022° del Código Civil hace alusión al derecho Común, es decir al derecho Civil o comercial, más no a un derecho especial y específico, como es el Derecho Registral, por lo tanto no puede ser oponible; por lo que al aplicarse el primero, nos remite a la aplicación del artículo 949 del mismo cuerpo normativo, el cual expresa que el derecho de propiedad inmueble se perfecciona con el consentimiento, por lo que no valdría una distinción entre propiedad inscrita y no inscrita , ya que este derecho se tiene aunque no se haya inscrito(p.52).

(Yarasca, 2017) En su trabajo de investigación titulada **“Oponibilidad de la propiedad frente al embargo inscrita en la tercería de dominio “Casación N° 3671-2014 Lima**, realizada por la Universidad Científica del Perú. Para optar el título profesional de Abogada. Llego a la siguiente conclusión respecto a la oponibilidad de la propiedad frente al embargo inscrito:

En un acto, sorprendente, el pasado 17 de Julio de 2015, se realizó el VII Pleno Casatorio donde se convocó a las partes de la causa tramitada bajo el Expediente N° 3671-2014, sobre tercería de propiedad contra embargo; este VII Pleno Casatorio, trajo una serie de cuestionamientos, por cuanto se lesionaba los principios de Publicidad, fe pública registral y seguridad registral que establece el Código Civil en el IX Libro y el Reglamento General de los Registros Públicos, debido a que se señalaba que el derecho de propiedad se imponía sobre el embargo inscrito, aunque este sea de una primera inscripción en el tiempo.

No cabe duda que tal como lo señala (Meléndez, 2013) un problema recurrente en nuestro sistema jurídico es el enfrentamiento entre los embargos y las tercerías. Ocurre que, de un lado, se embarga un bien que figura inscrito a nombre del deudor demandado y, de otro lado, alguien que afirma ser el propietario pero que no inscribió su acto de adquisición, plantea una tercería de propiedad para liberar al bien de aquel embargo (p.97), siendo que en muchos casos se prefiere a la tercería lo que perjudicaría el derecho de crédito de los que inscribieron su derecho.

Es así pues que conforme lo advierte (Meléndez, 2013) las decisiones de la Corte Suprema no han sido uniforme, algunas veces han favorecido al embargante y otras al tercerista. Debido a ello, en aplicación del artículo 400 del Código Procesal Civil, se convocó a un Pleno de las Salas Civiles de la Corte Suprema

para que debatan una causa específica en donde se ventila dicho problema general. El propósito final es dictar precedente que establezca una solución que sea uniformemente aplicada por los órganos jurisdiccionales de la república (p.97).

Para (Meléndez, 2013) El problema legal donde se enfrenta la propiedad inscrita y el crédito garantizado con un embargo inscrito surge de la regulación prevista en los siguientes dispositivos legales del Código Civil: Artículo 949.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario; el Artículo 1373.- El contrato queda perfeccionado en el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente, de igual manera lo previsto en el Artículo 2014.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan y finalmente el Artículo 2022, que prevé “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tiene derechos reales sobre estos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. Si se trata de derechos de diferentes naturalezas se aplican las disposiciones del derecho común”.

A diferencia de codificaciones de otros países, nuestro sistema de transferencias de propiedad inmueble es declarativo y no constitutivo, en efecto, los artículos 949° y 1373° del Código Civil consagran el consenso traslativo de dominio, según el cual basta con el acuerdo de voluntades de un contrato para que las partes puedan transferir la propiedad inmueble, así pues para que surta plenamente sus efectos una transferencia, de modo alguno necesita una inscripción en los

Registros Públicos para que la transferencia sea efectiva: el registro no constituye derechos, solo publicita los actos que los generan.

De otro lado, los artículos 2014 y 2022 del Código Civil estipulan que el tercero que adquiere un derecho de quien figura como titular en el registro, mantendrá tal derecho lo que significa que si un bien fue transferido pero ese acto no fue inscrito, el tercero que obtuvo un derecho del titular registral lo mantendrá, debido a su buena fe al confiar en el Registro, desde la óptica de este trabajo, la tesis adopta una posición de preferir el derecho de propiedad frente al derecho personal, esta posición es rebatida por supuesto, por otros tratadistas como Marianella Ledesma Narváez, consideran que lo inscrito y registrado debe primar sobre lo no inscrito, esto en correlato con el principio registral de prioridad preferente.

1.2 Formulación del problema

De lo expuesto considero pertinente el planteamiento de las siguientes preguntas que se pretenderán resolver en esta investigación:

1.2.1 Problema general

¿Por qué debe prevalecer el derecho de propiedad inmueble no inscrito frente al derecho obligacional inscrito en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017?

1.2.2 Problemas específicos

¿Cuál es el sustento jurídico para que prevalezca la tercería excluyente de propiedad sobre un embargo inscrito en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017?

¿En qué medida la Constitución Política del Estado, prevalece sobre los principios registrales de seguridad y publicidad registral en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017?

¿De qué manera se debe brindar protección al derecho obligacional inscrito frente a la supremacía de la propiedad no inscrita en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1 Objetivo general

Determinar por qué debe prevalecer el derecho de propiedad inmueble no inscrito frente al derecho obligacional inscrito en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017.

1.3.2 Objetivos específicos

Determinar el sustento jurídico para que prevalezca la tercera excluyente de propiedad sobre un embargo inscrito en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017.

Analizar en qué medida la Constitución Política del Estado, prevalece sobre los principios registrales de seguridad y publicidad registral en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017.

Analizar de qué manera se debe brindar protección al derecho obligacional inscrito frente a la supremacía de la propiedad no inscrita en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017.

1.3 Justificación de la investigación

Esta investigación se justifica porque tiene relevancia teórica, social y práctica, toda vez que existe la bifurcación, entre un derecho de propiedad, versus un derecho obligacional inscrito.

Esta investigación es actualmente relevante, por cuanto el derecho de propiedad de bienes inmuebles y su transferencia es una actividad cotidiana y de mucha importancia para todos los peruanos, reconocido en la Constitución Política del Estado, por lo que éste debe cumplir el precepto del Art. 16° que prescribe que toda persona tiene derecho “A la propiedad.”, el artículo 70° de la misma norma acotada prevé que: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza”, por lo que esta investigación pretende que esta norma sea efectiva en su aplicación.

El alcance de esta investigación es analizar una realidad y plantear alternativas de solución a un problema en el ámbito del derecho de propiedad y registral que se desarrolla a través de SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos) entidad encargada de brindar publicidad para la protección de todos los actos que se inscriben en dicho registro.

Asimismo, la presente investigación se justifica en la medida que se utilizó procedimientos, técnicas, estrategias de investigación que hemos incorporado y ha permitido la búsqueda y recolección de datos, su procesamiento estadístico para obtener un resultado que pruebe la hipótesis formula.

Finalmente, esta investigación se justifica en el ámbito social y práctico, por cuanto existe la necesidad de advertir que se debe proteger la propiedad, pero que también se debe dar una tutela efectiva a quien registra o inscribe un acto o un derecho en la SUNARP.

La utilización de esta metodología nos permite por un lado dar a conocer la confiabilidad de los instrumentos utilizados y así mismo serviría como modelo para otros trabajos de investigación referidos a similar temática.

1.4 Delimitaciones del estudio

1.5.1. Delimitación espacial

Esta investigación se realizará en la Oficina SUNARP Huaral, por lo tanto, su alcance es local.

1.5.2. Delimitación temporal

Para esta investigación se utilizará información que corresponde a al año 2017.

1.5 Viabilidad del estudio

Para el desarrollo de la presente investigación se cuenta con la capacidad logística (información suministrada por la Oficina SUNARP de Huaral), de igual manera se cuenta con los recursos humanos correspondientes toda vez que contamos con el apoyo del Registrador y personal competente, por cuanto el investigador trabaja en esta corte.

Ahora sobre el recurso financiero, siendo que la información para la realización de la presente investigación provendrá de los recursos propios.

Finalmente, sobre la literatura para la investigación, si se cuenta con investigaciones, distintas posiciones de tratadistas de la doctrina internacional y nacional, pleno casatorio que tratan lo que corresponde a la investigación.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la investigación

2.1.1 Investigaciones nacionales

(Carrasco, 2017) En su trabajo de investigación titulada **“Prevalencia de la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito. Lineamiento para la reforma del segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil”**, realizada por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Para optar el grado de Maestro en Derecho con mención en Civil y Comercial, Llego a la siguiente conclusión respecto a la prevalencia de la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito:

- El derecho de propiedad prevalece ante el embargo, ya que el artículo 2022° del Código Civil hace alusión al derecho Común, es decir al derecho Civil o comercial, más no a un derecho especial y específico, como es el Derecho Registral, por lo tanto no puede ser oponible; por lo que al aplicarse el primero, nos remite a la aplicación del artículo 949 del mismo cuerpo normativo, el cual expresa que el derecho de propiedad inmueble se perfecciona con el consentimiento, por lo que no valdría una distinción entre propiedad inscrita y no inscrita , ya que este derecho se tiene aunque no se haya inscrito(p.52).

(Yarasca, 2017) En su trabajo de investigación titulada **“Oponibilidad de la propiedad frente al embargo inscrita en la tercería de dominio “Casación N° 3671-2014 Lima**, realizada por la Universidad Científica del Perú. Para optar el título

profesional de Abogada. Llego a la siguiente conclusión respecto a la oponibilidad de la propiedad frente al embargo inscrito:

Que el recurso de casación se fundamenta en la infracción y errada interpretación de la norma aplicable al caso concreto, en la presente causa no se evidencia aquello, ya que cuando el segundo párrafo del Art. 2022° alude a “derecho común”, es en este término que el legislador expresa su voluntad de no adoptar el criterio registral para la solución de esta cuestión jurídica; y respecto a las otras normas invocadas por la recurrente como son los Art. 2012, 2013, del CC se debe indicar que son normas que no tienen por objeto regular conflictos de derechos subjetivos, por lo que su aplicación no resulta pertinente al caso(p.101).

2.1.1. Artículo:

(Yarasca, 2017)En su trabajo de investigación titulada **“La tercería de propiedad frente a la hipoteca y el embargo. Cuando la dogmática puede más que el sentido común, la buena fe desaparece”**, realizada por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Llego a la siguiente conclusión:

- La incoherencia se hace manifiesta si caemos en cuenta que el embargo y la garantía hipotecaria cumplen la misma finalidad. ¿Qué hace que el embargo inscrito sea vencido por una propiedad no registrada, y que una hipoteca inscrita sí venza a una propiedad sin acceso al registro o registrada en un momento posterior? La respuesta nos la brinda el cielo de los conceptos jurídicos al más puro estilo de la Begriffsjurisprudenz: “la hipoteca es un derecho real y el crédito un derecho relativo”, por ende, la primera se protege “erga omnes” mientras que el crédito “inter partes”, lo cual equivaldría a decir que una hipoteca es mejor que un embargo y por ende aquella sí merece protección frente a la propiedad. Los problemas en realidad

nunca pueden ser resueltos aplicando de forma aislada el artículo 949° CC. La forma adecuada de solucionarlos no pasa por llevar a su máxima expresión el consensualismo que consagra el 949° CC, argumentando que la propiedad no inscrita siempre debe primar sobre el embargo y sobre las hipotecas. No obstante, si bien la solución adecuada no consiste en proteger desmedidamente a la propiedad no inscrita adquirida por el solo consenso y al margen de la forma en que es publicitada, la salida tampoco pasa por sostener que aquello que ingresa primero al Registro, de la forma que sea, debe primar siempre sobre todo aquello que no fue inscrito o que lo fue con posterioridad. Lo correcto es que, así como en algunos casos el acreedor embargante puede vencer al propietario sin derecho inscrito, en otros el propietario pueda hacer lo propio frente al titular de la hipoteca inscrita con anterioridad. ¿De qué dependerá ello? En ambos casos dependerá de que el propietario acredite que la contraparte (ya sea el acreedor embargante o el acreedor hipotecario) inscribió la medida cautelar o la garantía hipotecaria, respectivamente, sabiendo que el bien afectado ya no era de la persona que registralmente figuraba como propietario; es decir, deberá acreditar la mala fe de quien accedió primero al registro. La solución, entonces, no pasa por consagrar un extremismo registral en función al cual siempre deban primar la hipoteca y el embargo inscrito independientemente de la buena fe del titular registral, ni mucho menos por privilegiar un dogmatismo a ultranza que nos dice que la propiedad, porque es “oponible erga omnes”, debe primar incluso cuando colisiona con los intereses de terceros que actuaron de buena fe confiando en la información que publicitaban tanto el registro como la posesión (p.43).

2.2 Bases teóricas

2.2.1. LA PROPIEDAD INMUEBLE:

2.2.1.1. Concepto:

(Salas, 2013) La propiedad inmueble es, según nuestro Código Civil, un segmento del derecho de cosas inmobiliario o derecho inmobiliario, que tiene como punto central el concepto de predio, también denominado finca, fundo, solar o heredado. Dentro del conjunto de bienes inmuebles que son objeto de derechos reales, deberíamos decir que en nuestro sistema es el predio el que tiene la importancia capital para el derecho inmobiliario. Tan es así que la división que en nuestro sistema se hace entre bienes muebles, por ejemplo, en el derecho alemán se hace directamente entre los predios y los bienes muebles (p.14).

2.2.1.2. Formas de adquirir la propiedad inmueble:

(Regalado, 2014) Para la adquisición de la propiedad inmueble se requiere de un título, ya que ésta clase de propiedad no puede ser adquirida de manera simple y fácil, como se adquiere la posesión o en otros casos la propiedad mueble mediante la simple ocupación, sino que se requiere de un título establecido en la ley, inobjetable y oponible a todos (p.204).

(Regalado, 2014) Existe dos formas de adquisición de la propiedad inmueble: los modos originarios y los derivados, en este caso solo nos corresponde estudiar los primeros ya que por medio de los segundos se adquiere o se deriva la propiedad del dueño anterior, como resultado de los actos

celebrados con dicho objeto, a título oneroso o gratuito, o como consecuencia de la muerte del propietario o mortis causa. (p.204).

a) Accesión

(Barrón, 2010)El art. 938 C.C define a esta figura como modo adquisitivo de la propiedad, consistente en la atribución al propietario de un bien, de todo aquello que se le une o adhiere materialmente a éste. Por tanto, el presupuesto de la accesión es la existencia de dos bienes, uno de los cuales tendrá el carácter del principal, y el otro de accesorio, siendo este último el que se adhiere en el primero. Sin embargo, el conflicto de intereses no se presenta cuando el titular de los dos bienes (principal y accesorio) es la misma persona, pues en tal caso no caben dudas de quien es el propietario del objeto resultante. El conflicto requiere que los propietarios de ambos bienes, antes de la accesión, sean distintas personas (p.370).

(Barrón, 2010)Si por medio de la accesión se atribuye la propiedad del todo al bien principal, y se expropia de su titularidad al bien accesorio con cargo de restitución, entonces la pregunta siguiente es obvia: ¿cómo se determina la principalidad del bien? El código no da una respuesta, pero la doctrina ha dado algunos criterios. En primer lugar, habrá que estar al destino económico de los bienes y al rango social que se les conceda dentro del tráfico. Si el destino de una cosa es servir a los fines de otra, entonces evidentemente estaremos en presencia de un bien accesorio. Es el caso de los materiales de construcción con respecto a todo el edificio (art. 945 C.C). En segundo lugar, el mayor valor pecuniario también sirve para determinar la principalidad del bien (p.371).

b) Usucapión o prescripción adquisitiva de dominio

(Regalado, 2014) Después de la accesión, la otra forma de adquisición originaria de la propiedad inmueble, es la prescripción. La palabra prescripción viene del latín praescriptio que está compuesta por el prefijo “prae”(delante antes) y “scriptum”(escrito) y el sufijo “tio”(acción y efecto), que significa la introducción o proemio con que empieza una obra o escrito y da la idea de ordenar o determinar una cosa. En derecho, su significado difiere de su etimología y tiene su sentido amplio. En el Derecho Anglosajón se denomina “statute of limitations”(p.212).

(Regalado, 2014) En el Derecho, la prescripción es un medio de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación, por el transcurso del tiempo y según los plazos y requisitos establecidos en la ley. Como se puede apreciar, el transcurso del tiempo es un factor esencial en la existencia de la vida humana, ya que tienen consecuencias importantes en las relaciones jurídicas, de manera que, por el cumplimiento de los plazos fijados por las partes o por las leyes, se producirá el nacimiento o extinción de acciones, derechos y obligaciones(p.213).

2.2.1.3. La propiedad en nuestro ordenamiento constitucional

(Maestro, 2014) El tribunal Constitucional reconoce a la propiedad en la Sentencia 0008-2003-AI:

“Reconoce a la propiedad no sólo como un derecho subjetivo (derecho individual), sino también como una garantía institucional (reconocimiento de su función social). Se trata, en efecto, de un “instituto” constitucionalmente garantizado. De modo que no puede aceptarse la tesis

que concibe a los derechos fundamentales como derechos exclusivamente subjetivos, pues ello parte de la errónea idea de que aquellos son sólo una nueva categorización de las libertades públicas, tal como en su momento fueron concebidas en la Francia revolucionaria (p.104).

(Maestro, 2014) Se añade en dicha sentencia que el ejercicio del derecho a la propiedad no es absoluto, e importa limitaciones legales que tienen por finalidad armonizar:

- El derecho de propiedad individual con el ejercicio del mismo por parte de los demás individuos.
- El derecho de propiedad individual con el ejercicio de las restantes libertades individuales.
- El derecho de propiedad individual con el orden público y el bien común”.

(Maestro, 2014) Ahora bien, dicha limitación de la propiedad se encuentra establecida por la denominada “función social” (p.105).

78.- Cuando nuestra Constitución garantiza la inviolabilidad de la propiedad privada y señala que debe ser ejercida en armonía con el bien común y dentro de los límites legales, no hace más que referirse a la función social que el propio derecho de propiedad contiene en su contenido esencial

(Maestro, 2014) A nuestra consideración, las manifestaciones (limitaciones) de la función social del derecho de propiedad se verifican tanto externamente, como internamente (obligaciones) y las mismas no se encontrarían dentro del denominado contenido esencial del derecho de propiedad (p.105).

(Maestro, 2014) En este sentido, tenemos dudas si existiera violación a la llamada función social en su aspecto externo, ¿se está violando el derecho de propiedad? No, lo que se está justamente infringiendo son los límites de la propiedad, y en función de ello debería sancionarse, no por la vulneración del derecho, sino por abuso del mismo. De igual forma, en el supuesto de las manifestaciones internas (obligaciones) de la función social del derecho de propiedad, su incumplimiento generaría sanción dado que se han dejado realizar deberes que contiene la propiedad, lo que no es igual a los supuestos de la vulneración producto de una privación o cuando se le ha vaciado de contenido (p.105).

(Maestro, 2014) Nuestro Tribunal no ha definido claramente cuál es el contenido esencial de la propiedad, sin embargo, sí nos ha brindado algunas aproximaciones toda vez que ha señalado que la posesión no forma parte del contenido esencial:

“2. (...) no obstante configurarse como uno de los elementos que integra la propiedad, no pertenece al núcleo duro o contenido esencial de la misma, careciendo por tanto de protección en sede constitucional, limitándose su reconocimiento y eventual tutela a los supuestos y mecanismos que la ley, a través de los procesos ordinarios, establece. (...)
(p.105).

(Maestro, 2014) En el caso de la propiedad, a diferencia de otros derechos, nos encontramos a diversos tipos de manifestaciones las cuales requieren de un estudio casuístico que nos permitan obtener rasgos comunes a todos:

“3. (...) Por otra parte y vista la existencia de una variada e ilimitada gama de bienes sobre los que puede configurarse la propiedad (urbanos, rurales, muebles inmuebles, materiales, inmateriales, públicos, privados, etc.), puede hablarse de diversos estatutos de la misma, los que, no obstante asumir matices particulares para cada caso, no significan que la propiedad deje de ser una sola y que, por tanto, no pueda predicarse respecto de la misma elementos de común configuración. Corresponderá, en todo caso, a la magistratura constitucional, la construcción de los perfiles correspondientes a un contenido esencial del derecho a la propiedad que, de cara a lo postulado por nuestro ordenamiento fundamental, pueda predicarse como común denominador de las diversas clases o manifestaciones de la misma (p.106).

2.2.1.4. La propiedad inmueble y su transferencia según el C.C.

(Ballona, 2016) En nuestra legislación civil se regula la transferencia de propiedad en el Art. 949° el cual dispone: “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”, lo cual significa que el sólo consenso de las partes o acuerdo de voluntades, convierte el acreedor en propietario del inmueble, salvo aquellas excepciones en las que para su eficacia y validez se requiera de formalidad exigida por ley, tal es el caso de la donación y/o anticipo de herencia(p.14).

(Ballona, 2016) En cuanto a la clasificación de los sistemas de transferencia de propiedad se advierte el sistema declarativo y el constitutivo, siendo que el debate que centra la atención en el sistema de transferencia no es

algo nuevo en nuestro país, por lo que a fin de comprender a lo que se refieren, se citan los siguientes alcances de sus contenidos (p.14).

a) Sistema declarativo

(Ballona, 2016) Como se indicó, la transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles se encuentra establecida en es el Art. 949 del Código Civil, siendo que ésta norma no establece ningún requisito adicional para la transferencia de la propiedad, excepto el contrato transmisivo, por lo que éste efecto opera de manera automática (p.14).

En opinión de (Barron, 2008), nuestro código opta por el principio consensualístico, cuyos obvios presupuestos de actuación son dos:

- a. el bien debe ser determinado, esto es, encontrarse individualizado de tal manera que se permita conocer el espacio físico, más o menos aproximado, en el que se ubica;
- b. el transmitente debe ser el propietario del bien (p.194).

(Barron, 2008) No se necesita ya de la tradición de la cosa, ni del pago del precio, ni de formalidad externa alguna. Modernamente, una corriente minoritaria viene revalorando el principio consensualístico, aunque sus fundamentos sean ahora de tipo económico. Se dice que este principio expresa mayor favor a la circulación de la riqueza y a la utilización de los recursos; téngase en cuenta también que el comprador de un bien inmueble, desde el mismo consentimiento ya se convierte en propietario y, por ende, puede procurarse el dinero a través del sistema bancario mediante la

concesión de una hipoteca. Esta operación sería imposible si la traslación de dominio se dilata hasta la entrega (p.194).

b) Sistema constitutivo

(Ballona, 2016) Normalmente se reconoce que la publicidad registral tiene como esencia hacer de conocimiento público las circunstancias o hechos relevantes respecto a la situación jurídica de los bienes inmuebles. Sin embargo, el ámbito de la publicidad registral puede ser muy variado. La publicidad, en cualquiera de sus modalidades, sólo es útil en cuanto brinda información y confianza (certeza). Téngase en cuenta que antes de entablar cualquier relación jurídica, los ciudadanos requieren el máximo de certeza sobre los presupuestos de dichas relaciones (quien es el dueño, cuales son las cargas, etc.). Para adquirir esa certidumbre, los particulares pueden emprender averiguaciones más o menos largas y costosas (p.17).

(Ballona, 2016) En efecto, el Registro de la Propiedad se halla vinculado con la publicidad de las distintas titularidades jurídicas sobre los inmuebles. Por ello, la primera cuestión que debe examinarse es la vinculación que existe entre la inscripción en el Registro y el nacimiento de dichas titularidades jurídicas (p.17).

(Gonzales, 2003) Concluye en su obra citada que un sistema de transferencia de propiedad coherente debe dar al adquirente la certeza de poder excluir a cualquier otro pretendido adquirente, es decir, una posibilidad de exclusión total. Un sistema que no reúna estas características no permite una efectiva internacionalización de todos los beneficios y costos externos, por lo que no creará los incentivos necesarios para una eficiente asignación y uso de los recursos escasos. De ello se derivarán a nuestro entender, dos consecuencias:

- a. La falta de certeza en la transmisión determinará que muchas operaciones de intercambio serán ineficientes y no se lleven a cabo, por la incertidumbre que dicha adquisición significaría para un potencial nuevo titular.
- b. En los casos que se llegue a dar la transmisión del derecho, pero no exista certeza absoluta de la propiedad o titularidad del transferente o del contenido de las facultades que confiere, los propietarios se comportarían en cierto grado como si su propiedad, teóricamente exclusiva, fuese común. No se sentirían incentivados a invertir y hacer producir el bien, por lo menos en el mismo nivel en que se comportarían si la facultad de excluir fuese completamente cierta. (p.152)

2.2.1.5. La propiedad en nuestro ordenamiento constitucional

(Maestro, 2014)El tribunal Constitucional reconoce a la propiedad en la Sentencia 0008-2003-AI:

“Reconoce a la propiedad no sólo como un derecho subjetivo (derecho individual), sino también como una garantía institucional (reconocimiento de su función social). Se trata, en efecto, de un “instituto” constitucionalmente garantizado. De modo que no puede aceptarse la tesis que concibe a los derechos fundamentales como derechos exclusivamente subjetivos, pues ello parte de la errónea idea de que aquellos son sólo una nueva categorización de las libertades públicas, tal como en su momento fueron concebidas en la Francia revolucionaria (p.104).

(Maestro, 2014)Se añade en dicha sentencia que el ejercicio del derecho a la propiedad no es absoluto, e importa limitaciones legales que tienen por finalidad armonizar:

- El derecho de propiedad individual con el ejercicio del mismo por parte de los demás individuos.
- El derecho de propiedad individual con el ejercicio de las restantes libertades individuales.
- El derecho de propiedad individual con el orden público y el bien común”.

(Maestro, 2014)Ahora bien, dicha limitación de la propiedad se encuentra establecida por la denominada “función social” (p.105).

78.- Cuando nuestra Constitución garantiza la inviolabilidad de la propiedad privada y señala que debe ser ejercida en armonía con el bien común y dentro de los límites legales, no hace más que referirse a la función social que el propio derecho de propiedad contiene en su contenido esencial

(Maestro, 2014)A nuestra consideración, las manifestaciones (limitaciones) de la función social del derecho de propiedad se verifican tanto externamente, como internamente (obligaciones) y las mismas no se encontrarían dentro del denominado contenido esencial del derecho de propiedad (p.105).

(Maestro, 2014)En este sentido, tenemos dudas si existiera violación a la llamada función social en su aspecto externo, ¿se está violando el derecho de propiedad? No, lo que se está justamente infringiendo son los límites de la propiedad, y en función de ello debería sancionarse, no por la vulneración del derecho, sino por abuso del mismo. De igual forma, en el supuesto de las manifestaciones internas (obligaciones) de la función social del derecho de

propiedad, su incumplimiento generaría sanción dado que se han dejado realizar deberes que contiene la propiedad, lo que no es igual a los supuestos de la vulneración producto de una privación o cuando se le ha vaciado de contenido (p.105).

(Maestro, 2014) Nuestro Tribunal no ha definido claramente cuál es el contenido esencial de la propiedad, sin embargo, sí nos ha brindado algunas aproximaciones toda vez que ha señalado que la posesión no forma parte del contenido esencial:

“2. (...) no obstante configurarse como uno de los elementos que integra la propiedad, no pertenece al núcleo duro o contenido esencial de la misma, careciendo por tanto de protección en sede constitucional, limitándose su reconocimiento y eventual tutela a los supuestos y mecanismos que la ley, a través de los procesos ordinarios, establece. (...) (p.105).

(Maestro, 2014) En el caso de la propiedad, a diferencia de otros derechos, nos encontramos a diversos tipos de manifestaciones las cuales requieren de un estudio casuístico que nos permitan obtener rasgos comunes a todos:

“3. (...) Por otra parte y vista la existencia de una variada e ilimitada gama de bienes sobre los que puede configurarse la propiedad (urbanos, rurales, muebles inmuebles, materiales, inmateriales, públicos, privados, etc.), puede hablarse de diversos estatutos de la misma, los que, no obstante asumir matices particulares para cada caso, no significan que la propiedad deje de ser una sola y que, por tanto, no pueda predicarse respecto de la misma elementos de común configuración. Corresponderá,

en todo caso, a la magistratura constitucional, la construcción de los perfiles correspondientes a un contenido esencial del derecho a la propiedad que, de cara a lo postulado por nuestro ordenamiento fundamental, pueda predicarse como común denominador de las diversas clases o manifestaciones de la misma (p.106).

2.2.1.6. La propiedad como derecho humano

(Barzola, 2011) La Corte Interamericana de Derechos Humanos al emitir sentencia en el Caso CDH Abril Alosilla y Otros versus Perú, de fecha 04 de marzo del 2011, específicamente en sus párrafos 82 y 83(p.1).

(Barzola, 2011) “Este Tribunal ha desarrollado en su jurisprudencia un concepto amplio de propiedad que abarca, entre otros, el uso y goce de los bienes, definidos como cosas materiales apropiables o como objetos intangibles, así como todo derecho que pueda formar parte del patrimonio de una persona. Asimismo, la Corte ha protegido, a través del artículo 21 convencional, los derechos adquiridos, entendidos como derechos que se han incorporado al patrimonio de las personas. Respecto a los derechos adquiridos, cabe resaltar que éstos constituyen uno de los fundamentos del “principio de la irretroactividad de la ley, es decir, que la nueva ley no tiene la virtud de regular o afectar las situaciones jurídicas del pasado que han quedado debidamente consolidadas, y que resultan intangibles e incólumes frente a aquélla, cuando ante una determinada situación de hecho se han operado o realizado plenamente los efectos jurídicos de las normas en ese momento vigentes”. Por último, resulta necesario reiterar que el derecho a la propiedad no es absoluto y, en ese sentido, puede ser objeto de restricciones y limitaciones, siempre y cuando éstas se realicen por la

vía legal adecuada y de conformidad con los parámetros establecidos en dicho artículo 2179(p.1).

(Barzola, 2011) Por otra parte, en otro caso esta Corte declaró una violación del derecho a la propiedad por la afectación patrimonial causada por el incumplimiento de sentencias que pretendían proteger el derecho a una pensión. El Tribunal señaló que, desde el momento en que un pensionista cumple con los requisitos para acogerse al régimen de jubilaciones previsto en la ley, éste adquiere un derecho de propiedad sobre el monto de las pensiones. Asimismo, declaró que el derecho a la pensión que adquiere dicha persona tiene “efectos patrimoniales”, los cuales están protegidos bajo el artículo 21 de la Convención. Al respecto, la Corte considera que igual que las pensiones que han cumplido con los requisitos de ley son parte del patrimonio de un trabajador, el salario, los beneficios y aumentos que ingresen al mismo también se encuentran protegidos por el derecho a la propiedad consagrado en la Convención.”(p.1).

2.2.1.7. Normas constitucionales sobre el derecho a la propiedad

Existen diversos textos normativos nacionales e internacionales que amparan el derecho a la propiedad:

a. Constitución Política del Perú

Artículo 70°.- Inviolabilidad del derecho de propiedad

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad

nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

b. Código Procesal Civil

Art. 100° Código Procesal Civil: *Puede intervenir en un proceso quien pretende que se le reconozca su derecho en oposición a los litigantes, como consecuencia de alguna medida cautelar ejecutada sobre un bien de su propiedad*

c. Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales

Art. 11.1°.- *Los Estado partes en el presente pacto, reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados partes, tomaran medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.*

d. Convención Americana sobre Derechos Humanos

Art. 21° . - *Derecho a la propiedad Privada*

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La Ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante al pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, debe ser prohibidas por la ley.

2.2.1.8. Propiedad no inscrita

(Barrón G. G., 2012)A pesar del tiempo transcurrido, aún existen grandes extensiones de propiedad territorial que no han sido inmatriculados, es decir, que nunca han tenido acceso a la vida registral. Por consiguiente, todos los actos de mutación jurídico- real sobre dichas fincas se realizan al margen e independientemente del Registro (p.179).

(Barrón G. G., 2012) El adquirente de un predio no- inscrito, aunque actué de buena fe y a título oneroso, no resulta protegido por falta de aplicación de los principios registrales. Por tal razón, deberá sufrir los gravámenes, cargas o embargos que afecten el inmueble, aun cuando no los conozca. Son los riesgos naturales por defecto de publicidad, y en tal condición opera simplemente la preferencia a favor del título más antiguo (p.179).

2.2.1.9. Propiedad inscrita

(Barrón G. G., 2012)Es el ingreso de un predio en el Registro, es decir, se trata de la inscripción referida a un inmueble determinado, con lo cual este comienza su vida o historia registral. Normalmente, la doctrina registral ha venido utilizando como sinónimo las expresiones “inmatriculación” y primera inscripción de dominio, aun cuando teóricamente es posible encontrar una distinción conceptual entre ambas (p.181).

El registro de propiedad inmueble (Hoy: Registro de Predios) se creó en nuestro país mediante la emblemática Ley de 2 de enero de 1888, promulgada por el presidente Andrés Avelino Cáceres.

2.2.1.10. La no obligatoriedad de inscribir la propiedad en el Perú

(Barrón G. G., 2012) La norma clave en nuestro Código respecto a la transmisión de propiedad de los bienes inmuebles es el art. 949: “*La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario*”. De acuerdo con la tipología de sistemas de transferencia dominical imperantes en el Derecho Comparado, es fácil concluir que esta norma no establece ningún requisito adicional para la transferencia dominical imperantes en el Derecho Comparado, es fácil concluir que esta norma no establece ningún requisito adicional para la transferencia de bienes inmuebles, excepto el contrato transmisivo que produce obligaciones, por lo que este efecto opera, normalmente, de manera automática (no en todos los casos, como en los contratos sujetos a plazo o condición suspensiva, con obligaciones alternativas, sobre bienes futuros o genéricos, entre otros) (p.353).

(Barrón G. G., 2012) En tal sentido, nuestro Código opta claramente por el principio consensualístico, cuyos obvios presupuestos de actuación son tres i) el bien debe hallarse determinado, esto es, individualizado de tal manera que se permita conocer el espacio físico, más o menos aproximado, en el que se ubica y delimita; ii) el transmitente debe ser el propietario del bien; iii) debe haberse producido el nacimiento de la obligación (p.353).

(Barrón G. G., 2012)El principio consensualístico tiene su origen en el influyente Código Civil francés de 1804, el cual llevó a cabo una modificación revolucionaria con relación al Derecho Romano, y marco el triunfo de la voluntad sobre el formalismo jurídico; en consecuencia, protegió fundamentalmente a los adquirentes convertidos de manera inmediata en propietarios, mientras el transmitente sólo podía ejercer las acciones personales o de impugnación del contrato. El Código Francés consagró el solo consentimiento entre las partes contratantes como único requisito necesario para el desplazamiento de la propiedad a favor del comprador. No se necesita ya de tradición de la cosa, no del pago del precio, ni de formalidad externa alguna. Fue el triunfo de los prácticos del derecho y también de los jusnaturalistas (p.354).

2.2.2. LOS DERECHOS REALES

2.2.2.1. Etimología:

(Sotomayor, 2015)La figura de los Derechos Reales proviene del Derecho Romano *ius in res* o *ius in reo* que significa derecho sobre la cosa. En efecto, la palabra “real”, se deriva del latín *res* que significa cosa; sin embargo, la expresión derecho real, de formación relativamente reciente, no fue creada por los romanos. El adjetivo *realis* no existía en el latín clásico; y es más, los antiguos no tuvieron nunca expresión general para el conjunto de derecho que nosotros llamamos reales; ellos distinguían cada categoría con su nombre particular: *dominium*, *usufructus*, *servitutes*, etc(p.12).

2.2.2.2. Concepto

(Cercedo, 2010) Los derechos reales se consideran como un señorío inmediato sobre una cosa y susceptible de hacerse valer “Erga omnes”. Por derecho real entendemos el derecho que tienen las personas sobre sus bienes. Por lo tanto, en una “primera” aproximación, podemos decir que el Derecho Real supone una relación entre una persona y una cosa (p.9).

El autor (Cruz, 2007) en su Tratado de Derechos Reales nos señala que la expresión “derechos reales” no existió en el Derecho Romano, sino que es una elaboración de los glosadores (comentadores) de ese derecho y que tal denominación es recibida desde la Edad Media (p.17).

El autor (Vásquez, 2006) nos dice que el derecho real es el poder jurídico, directo e inmediato, de un sujeto sobre un bien que le pertenece en orden a la satisfacción de un interés económico, poder que se adhiere y sigue al bien, por lo que puede oponerse frente a todos (erga omnes) (p.51).

(Picazo, 1986) Denomina al derecho real como un determinado tipo de derecho subjetivo que protege con carácter absoluto el interés de una persona sobre una cosa, otorgándosele un poder directo e inmediato sobre ella y al mismo tiempo una eficacia general en relación con los terceros, entendiendo por terceros a los posibles adquirentes de la cosa y a las demás personas que se encuentren con relación con ella (p.41).

(Maynez, 2007) El derecho real es el que ejercitamos en forma inmediata sobre una cosa. Es una facultad en virtud de la cual la cosa nos pertenece, ya sea en su totalidad o en ciertos aspectos, según el derecho de propiedad que tengamos

o por tener derecho a alguno de sus desmembramientos, como son las servidumbres o el usufructo.

(Rocha, 2010)Es el poder jurídico que ejerce directa o indirectamente una persona sobre una cosa sobre el fin de obtener de ella el aprovechamiento parcial o total para el cual está facultado y que puede ser oponible universalmente

2.2.2.3. Clasificación de los Derechos Reales

(Sotomayor, 2015)El Código Civil Peruano clasifica a los derechos reales de la siguiente forma:

- a. **Derechos reales principales:** Son autónomo, es decir, no requieren de otro elemento para existir, tales como: La posesión, la propiedad, la copropiedad, el usufructo, el uso, la habitación, la superficie, la servidumbre (p.17).
- b. **Derechos reales de garantía:** Son derechos que dependen de un crédito u obligación, tales como: La hipoteca, la prenda, la anticresis, el derecho de retención (p.17).

2.2.2.4. Principios que rigen los derechos reales en nuestro país

(Cercedo, 2010)No sólo los caracteres de los derechos reales son relevantes en nuestra investigación, sino también los Principios Generales que los rigen, a continuación, veamos los dos principios que rigen los derechos reales en nuestro país:

a) **El Principio de legalidad:**

(Cercedo, 2010) Uno de los aspectos fundamentales de los derechos reales es su tipicidad, es la forma como se establece los derechos reales, si sólo se permite usar los derechos ya existentes (numerus clausus) o si se deja en libertad a las personas la constitución de derechos reales que estimen convenientes (numerus apertus)(p.18).

En relación al principio de legalidad, el autor (Borda, 1994) señala que los derechos reales sólo pueden ser creados por ley y, que por ello, su número es limitado. El mismo señala que esto se debe a la preocupación del poder público porque todo está relacionado estrechamente con en el régimen de propiedad y, que podría quedar alterada en sus mismos fundamentos si se admitiese la libertad de convenciones (p.12).

(Cercedo, 2010) En el sistema Numerus Clausus, la tipicidad cumple un papel fundamental en los derechos reales, siendo éstos derechos los que juegan un papel importantísimo en la determinación del Régimen de Propiedad de un país, no puede dejarse su creación a la voluntad de los particulares. Decimos esto porque según desarrollo de la Propiedad en la Historia, aquella pasó por distintas etapas y regímenes de propiedad; desde las más vinculantes hasta las más liberales; desde excluir a la propiedad del tráfico jurídico hasta la completa liberación de la misma. Se llega a la tipicidad para evitar que se excluyan del tráfico jurídico a la propiedad, para evitar que se creen derechos reales que vinculen a la propiedad a otros regímenes como la enfiteusis, el mayorazgo, las manos muertas, etc. Entonces, lo importante de sistema

Numerus Clausus es que sólo podemos desenvolvemos dentro de los derechos reales tipificados en nuestro Código Civil (p.19).

(Cercedo, 2010)En el sistema Numerus Apertus, la tipicidad también juega un papel muy importante, el hecho que las personas tengan la libertad de crear sus propios derechos reales no quiere decir que los puedan hacer tan libremente, están sujetos a ciertas pautas de creación, lo que permitirá que se mantenga un equilibrio entre lo que se cree y el propio sistema jurídico. Este régimen se distingue del anterior porque existe un acentuado acatamiento del codificador a la autonomía de la voluntad (p.20).

b) El principio de Libertad de enajenación

Es el principio que permite al titular de un derecho real enajenarlo, gravarlo o no hacerlo, a nadie se le puede obligar a realizar actos de disposición o gravamen de sus bienes o a no realizarlos. El artículo 882° del Código Civil de 1984 señala que no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita. Este artículo tiene su origen en el artículo 852° segundo párrafo del Código Civil de 1936, donde también se establecía que no se puede establecer la prohibición de enajenar, salvo los casos permitidos por la ley. Podemos pensar entonces que una consecuencia del sistema numerus clausus que rige en nuestro país es la prohibición de los pactos restrictivos del derecho de propiedad que impiden enajenar o gravar los bienes (p.23).

2.2.2.5. La posesión

(Sotomayor, 2015) Desde el punto de vista etimológico, posesión proviene del vocablo romano pos-sidere o possessio, que significa “ponimiento de pies” y que quiere decir establecerse o hallarse establecido (p.17).

(Sotomayor, 2015) Es el poder que una persona ejerce de hecho, de una manera efectiva e inmediata sobre un bien o una cosa. La ley protege al que posee sin necesidad de verificación previa de un derecho que lo ampare (p.17).

(Matteucci, 2015) Para conocimiento, el poseedor solo puede ejercer los siguientes poderes: (i) Uso (ii) Goce (iii) Disfrute (p.1).

En sí el poseedor es un propietario en potencia, toda vez que en la mayoría de casos se comporta como propietario frente al común de las personas. Además, el poseedor puede hacer uso de la llamada prescripción adquisitiva de dominio, una acción que la ley le otorga al comportarse como propietario si posee el bien de manera continua, pacífica, pública y como propietario durante cinco años si hay buena fe, y por diez si no la hay (p.1).

(Salvat, 1951) La posesión no debe ser confundida con la propiedad: 1º) La posesión confiere al poseedor el derecho de tener la cosa sometida a su voluntad, de usarla y aprovecharla como lo crea más conveniente y este conjunto de derechos recibe en doctrina el nombre de jus possessionis o derechos derivados de la posesión; la propiedad confiere al propietario el derecho de poseer la cosa o jus possidendi, pero al lado de este derecho el propietario tiene otro más, que le permite disponer y gozar ampliamente de ella (...) Debe tenerse en cuenta, sin embargo, que si bien la posesión y la propiedad son cosas diferentes, existen entre esas dos instituciones relaciones muy grandes: 1º la posesión, como veremos más

adelante, si es protegida y amparada por la ley es precisamente porque ella crea una presunción de propiedad; 2º la posesión en sí misma es un elemento de adquisición de la propiedad; 3º la posesión por el transcurso del tiempo conduce a la adquisición de ésta por la prescripción adquisitiva(p.33).

a) Clasificación

(Sotomayor, 2015) Existe diversa clasificación para la posesión, como detallamos a continuación:

a. Posesión inmediata y mediata

(Sotomayor, 2015) Según el artículo 905 del Código Civil, es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título, mientras que la posesión mediata corresponde a quien confirió el título (p.29).

(Sotomayor, 2015) El poseedor mediato es aquel quien transmitió el derecho en favor del poseedor inmediato. Poseedor mediato es el titular del derecho, por ejemplo, el propietario, es aquel que cede la posesión, quien confirió el título (p.29).

(Sotomayor, 2015) El poseedor inmediato es el poseedor temporal, posee en nombre de otro de quien le cedió la posesión en virtud de un título y de buena fe, por ejemplo, el inquilino que posee para el propietario (p.29).

b. Posesión de buena fe

(Sotomayor, 2015) Se encuentra prevista en el artículo 906 del Código Civil, que dice: “La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título” (p.29).

(Sotomayor, 2015)La buena es la convicción que tiene el poseedor de que su título es legítimo y eficiente, esa creencia deriva de la ignorancia o error de hecho o derecho sobre el vicio que invalida su título (p.29).

c. Posesión precaria

(Sotomayor, 2015)La posesión precaria esta legislada en el artículo 911° de nuestro Código Civil; el cual prescribe que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o el que se tenía ha fenecido” (p.29).

(Sotomayor, 2015)Como podemos apreciar, se trata de una posesión ilegítima, porque falta título posesorio, ya sea porque no existió antes, o porque el título legítimo que dio nacimiento a la posesión terminó, quedando el poseedor sin título alguno que ampare su posesión (p.29).

2.2.2.6. La propiedad

(Sotomayor, 2015)La expresión “propiedad” (del latin proper-ser mio, estar ligado a mí, pertenecerme) suele considerarse como sinónimo del término “dominio” (p.29).

(Sotomayor, 2015)El artículo 923 del Código Civil, define este derecho, a partir de sus atributos, al señalar que: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley” (p.29).

(Sotomayor, 2015) La propiedad es, en primer lugar, un poder jurídico. El poder adopta muchas formas. Así, hay el poder de la fuerza, el poder político, el poder bélico. En este caso es un poder que nace del Derecho. Recae sobre un bien o sobre un conjunto de bienes, ya sean corporales o incorporales (p.29).

a) Atributos de la propiedad

(Sotomayor, 2015) Cuatro atributos o derechos confieren la propiedad a su titular: usar, disfrutar, disponer y reivindicar (p.53).

- a. **Usar: Es servirse del bien.** Usa el automóvil quien se traslada con él de un lugar a otro (p.53).
- b. **Disfrutar:** Es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades. Hay frutos naturales, que proviene del bien sin intervención humana, frutos industriales, en cuya percepción interviene el hombre, y frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir un contrato (p.53).
- c. **Disponer:** Es prescindir del bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecario; otro, finalmente, es abandonarlo o destruirlo (p.53).
- d. **Reivindicar:** La reivindicación no es propiamente un atributo sino el ejercicio de la persecutoriedad, que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real. El poseedor, el usufructuario, el acreedor hipotecario, todos pueden perseguir el bien sobre el cual recae su

derecho. No nos parece entonces que la reivindicación deba ser colocada en el mismo nivel que los otros atributos, los cuales, en conjunto, configuran un derecho pleno y absoluto (p.53).

b) Características:

(Salvat, 1951) Los caracteres del derecho de propiedad, como complemento de los atributos del propietario, configuran y delimitan este derecho de propiedad como el más completo de los derechos reales. La doctrina señala cuatro caracteres: es un derecho real, es un derecho exclusivo, es un derecho absoluto y es un derecho perpetuo. Por ser un derecho real, la propiedad confiere a su titular las facultades de persecución y de preferencia, y además establece respecto de la cosa una relación directa e inmediata. Por ser un derecho exclusivo, la propiedad es erga omnes, esto es, se puede oponer a todos y excluye de su ámbito a todo otro titular. Por ser un derecho absoluto, la propiedad confiere a su titular todas las facultades posibles sobre un bien. Aquí se insertan precisamente los atributos del propietario referidos en el acápite anterior. Y por ser un derecho perpetuo, la propiedad solo se extingue cuando el bien desaparece o cuando es abandonado no así por el simple uso del titular (p.2).

(Salvat, 1951) El derecho de propiedad sobre los predios, es decir, sobre los terrenos, las casas, los edificios y bienes similares es uno que usualmente se analiza desde el punto de vista del derecho civil clásico. Sin embargo, las categorías conceptuales del derecho civil, muchas veces importadas de otros países, no siempre llegan a engarzarse adecuadamente con el contexto

socioeconómico de nuestro país. De ahí que se susciten diversos problemas sociales en torno a la propiedad predial: los asentamientos humanos y las posesiones informales, el crecimiento desordenado de la ciudad, las construcciones irregulares, el déficit de vivienda y de servicios básicos, etc. Por ello, consideramos que es pertinente una investigación en torno a la propiedad predial y específicamente al concepto de predio con una perspectiva funcionalista que tome en consideración el desenvolvimiento de dichos conceptos en la realidad y procurando tomar en cuenta los vínculos de este ámbito del derecho con otras ciencias como la economía, la sociología y el urbanismo (p.2).

2.2.3. DERECHOS PERSONALES O DE CREDITO:

2.2.3.1. Definición

(More, 2013) A diferencia del derecho real, el derecho personal u obligacional es dinámico, no tiene las ataduras que la ley prevé para los derechos sobre bienes; existe libertad en la creación de este tipo de derechos; se aplica en este caso el sistema de *numerus apertus*, el Estado ha conferido a los particulares la libertad de creación de relaciones jurídicas obligacionales; se trata de un vínculo jurídico existente entre dos sujetos, que surge como consecuencia de un acuerdo de voluntades o en virtud de la ley; el contrato es el derecho personal por excelencia; se puede decir, sin duda alguna, que el contrato es al derecho obligacional lo que la propiedad es al derecho real; siempre que no contravenga la ley o las buenas costumbres, ni afecte ilícitamente el derecho de terceros, los

acuerdos o concertación de voluntades entre do o más personas, respecto de derechos patrimoniales, resulta válida y obtiene la protección del ordenamiento jurídico; los contratos son propicios para los negocios y la actividad mercantil o comercial de cualquier tipo, nacional o internacional; para la circulación y tráfico de bienes en el mercado; para generar derechos y obligaciones recíprocos entre quienes los celebran; para ceder derechos sobre viene corpóreos o incorpóreos, para la explotación de recursos, para la realización de obras, para la prestación de servicios; para obtener recursos financieros;etc; la lista es realmente inacabable(p.182).

2.2.3.2. El Derecho Patrimonial

(Picazo, 1996)En toda comunidad o sociedad bien organizada es necesario establecer una serie de reglas por medio de las cuales se lleve a cabo la distribución de los bienes económicos entre los miembros de esa comunidad o sociedad y, por consiguiente, la atribución a cada uno de ellos de concretos y determinados bienes. De esta suerte, el primero de los temas con que se enfrenta el Derecho Patrimonial es precisamente el relativo a la atribución de los bienes económicos a las personas. La vida económica no se hace, sin embargo, con la simple función de atribución-distribución. La búsqueda de la satisfacción de necesidades y de la realización de los diferentes fines personales, en el orden de una sociedad, exige una organización del trabajo y, por consiguiente, las reglas en virtud de las cuales unas personas realizan o pueden realizar prestaciones de servicios en favor de otras (cooperación o colaboración social) y un tráfico o cambio de manos de los bienes económicos (intercambio en sentido amplio). De esta suerte puede decirse que el Derecho Patrimonial regula las diferentes

operaciones que las personas realizan en relación con los bienes económicos (p.39).

(Ramos, 2012) Los derechos patrimoniales se distinguen en dos grupos: derechos reales y derechos de obligación (crédito). Es necesario indicar algunas ideas que nos ayudaran a diferenciar estos derechos patrimoniales; los glosadores dividieron en *ius in rem* y el *ius in personam*, basándose en la oposición que había formulado el Derecho romano entre el *actio in rem* y el *actio in personam* es que se distingue entre derechos reales y derechos de obligación (p.5).

2.2.3.3. Los elementos de la relación obligacional.

(Freyre, 2010) La obligación, en nuestro concepto, tiene cuatro elementos:

a) Los sujetos de la obligación

(Freyre, 2010) Es decir, por lo menos un sujeto "pasivo" llamado deudor y, también por lo menos, un sujeto "activo" llamado acreedor. El deudor tiene un débito ante el acreedor y éste, a su turno, tiene un crédito frente al deudor. No hay obligación sin la existencia de dos personas; una que es la que contrae la obligación y otra a favor de quien se haya contraído (p.694).

(Freyre, 2010) El derecho personal dentro del género del derecho subjetivo- se integra sobre la base de dos elementos: un crédito y una deuda. Cada uno de ellos es una realidad jurídica distinta, con existencia propia, y tiene su propio titular y sujeto (p.694).

(Freyre, 2010) La dualidad de los titulares es una necesidad lógica. El Derecho personal supone un vínculo que relaciona entre sí a dos

sujetos y pone en contacto determinadas virtualidades jurídicas (una pretensión y un deber) del que uno y otro son portadores (p.695).

b) Vínculo jurídico

(Freyre, 2010)Es indudable que, en virtud de la obligación entre el acreedor y el deudor, se establece un "vínculo jurídico" o "relación jurídica". El vínculo es un elemento inmaterial; es decir, puramente jurídico, en el sentido de que por medio de la norma jurídica se establece un "nexo" entre el acreedor y el deudor, ubicándolos como polos opuestos en una misma relación jurídica. Esta relación se caracteriza y distingue de otras por las particularidades de ese "enlace" que llamamos vínculo (p.697).

(Freyre, 2010)No cabe, pues, relación obligacional en que acreedor y deudor sean entes separados. Ellos, necesariamente, tienen que estar atados por un vínculo jurídico y, por tanto, éste constituye elemento esencial de toda obligación (p.697).

c) Objeto de la obligación

(Freyre, 2010)Algunos tratadistas distinguen entre el "objeto" de la obligación, como las cosas o los servicios, y "la prestación", como la conducta del deudor que proporciona aquellas cosas o servicios (p.697).

(Freyre, 2010)Algunos otros, en fin, distinguen entre el "objeto" y el "contenido de la obligación"; en tanto que el objeto sería "aquello (bien o utilidad) que le procura al acreedor la satisfacción de su interés"; el contenido, que se identifican a su turno con la prestación, sería "la conducta que debe desplegar el deudor para que el acreedor

obtenga el objeto deseado". Desde esta óptica, constituirían elementos de la obligación tanto el "objeto" como el "contenido"(p.697).

(Freyre, 2010) El objeto de la obligación exige, a su turno, la concurrencia de cuatro elementos esenciales: posibilidad, licitud, determinación o determinabilidad, y patrimonialidad (p.698).

d) **Una causa**

(Freyre, 2010)En su doble acepción de "causa eficiente" o "fuente de las obligaciones" y "causa legal" o "causa final"(p.713).

(Freyre, 2010)La doctrina admite dos causas como fuentes de la obligación: la ley y los actos jurídicos. Los hechos jurídicos y otros elementos que figuren como antecedentes de la obligación no pueden constituir "causa", porque la obligación no ha surgido de su virtualidad jurídica (p.713).

2.2.3.4.Trasmisión de las obligaciones

(Parodi, 2007)Las normas sobre la cesión de derechos integran el Capítulo Único del Título VIII -sobre transmisión de las obligaciones- de la Sección Primera del Libro VI del nuevo Código Civil (p.25).

(Parodi, 2007)Al optar por la expresión "cesión de derechos" y al ubicar esta figura jurídica en el libro sobre las Obligaciones, el legislador de 1984 se ha apartado de la impropia terminología utilizada por el Código Civil de 1936, que hablaba de "Cesión de créditos" El legislador trata ahora a esta figura, no como un contrato nominado, tal como lo hizo el Código anterior, sino como una modalidad obligacional consistente en ceder derechos, lo que se adecúa a su verdadera naturaleza (p.25).

(Parodi, 2007)La cesión de créditos no es sino una especie dentro de un género más amplio constituido por la cesión de derechos. Los derechos comprenden no solo los créditos, esto es, los derechos de obligación de una persona respecto de otra, sino toda clase de derechos patrimoniales transferibles, siempre que no tengan por ley un procedimiento de traslación distinto. Mediante la cesión se transmiten los derechos que han sido adquiridos o transferidos en virtud de título distinto, ya sea contractual -una compraventa, por ejemplo o extracontractual -por ejemplo, la herencia o una disposición legal que así lo ordene (p.25).

(Parodi, 2007)La cesión es un acto jurídico entre el cedente y el cesionario, y solo entre ellos se generan obligaciones recíprocas. Lo que para el cedente constituye un derecho es obligación para el cesionario, y Viceversa (p.130).

(Parodi, 2007)La norma no solo da cabida a un derecho crediticio, sino a todo otro derecho personal. De este modo se modifica el Código Civil de 1936 - artículos 1456 a 1464 sobre el contrato de cesión de créditos-, pues se concibe la cesión de derechos en general, comprendiéndose, inclusive, la cesión de derechos hereditarios o de aquéllos que emanan de una disposición legal (p.130).

2.2.3.5. Diferencia entre derechos reales y derechos obligacionales

(Ramos, 2012)En los derechos reales, el objeto del derecho lo constituyen los bienes y las cosas, mientras que en los derechos de obligación el objeto del derecho lo constituyen las prestaciones ajenas en cuanto puedan proporcionar una cierta utilidad al acreedor. Igualmente, los derechos reales giran alrededor del derecho de propiedad y sus desmembraciones, y la relación es entre el sujeto al que corresponde el derecho y el bien objeto de él, mientras que en los

derechos de obligaciones la relación es de persona a persona, entre sujeto activo o acreedor, y sujeto pasivo, o deudor; por lo tanto, la relación con las cosas es siempre indirecta a través de las personas comprendidas en la prestación, son derechos de naturaleza transitoria, pues la facultad correspondiente a ella se agota al hacerse efectiva, mientras que las facultades correspondientes a un deber jurídico distinto al obligacional no se agota por su uso normal(p.5).

(Ramos, 2012) Las consecuencias que se derivan de los derechos reales y de los derechos de obligación son también distintas. Así, la pérdida de la cosa en los derechos de propiedad importa la extinción del derecho, lo cual no sucede en todos los casos cuando se trata de los derechos de obligación, por cuanto ellos subsisten transformándose en la indemnización de daños y perjuicios. El derecho real tiene entre sus atributos la persecución (rei persecutoria) mientras el de las obligaciones no. de otro lado, el derecho obligacional puede consistir en un dar, hacer o no hacer, y el derecho real da nacimiento a una obligación de no hacer (de los demás) de carácter universal (p.5).

(Picazo, 1996) Para los autores clásicos, el derecho real viene definido por la inmediatividad: es un derecho que recae directa o inmediatamente sobre una cosa y genera una relación directa de la persona con la cosa. En cambio, los derechos de crédito o derechos personales suponen una relación entre dos personas y no recaen directamente sobre las cosas, sino que en ellos el titular del derecho lo único que tiene es una facultad para exigir una conducta del sujeto pasivo ó deudor.

(Costa, 2004) Finalmente, debe destacarse que los derechos reales son oponibles a todos (erga omnes) y los derechos de obligación se caracterizan justamente, por lo contrario, ya que son oponibles únicamente a un sujeto determinado, específico. De allí que a los primeros se les llama absolutos, y a los segundos relativo (p.8).

2.2.4. LA TERCERIA DE LA PROPIEDAD

2.2.4.1. Concepto:

(Ballona, 2016) Dentro de los procesos abreviados regulados en el Código Procesal Civil, encontramos a la Tercería de Propiedad considerada como una medida de desafectación de un bien, iniciado ante la acreditación fehacientemente que el bien afectado con la medida pertenece a persona distinta del demandado, siendo que en éste supuesto el Juez ordenará su desafectación inmediata, incluso si la medida no se hubiera formalizado (p.26).

(Minguez, 2008) La tercería, en strictu sensu, es el proceso por el cual el tercero (que actúa como demandante) se opone a los intereses de los sujetos activo y pasivo de la relación jurídica procesal que encierra en forma accesoria la medida cautelar que perjudica al primero de los nombrados, ya sea para exigir el levantamiento de una medida precautoria indebidamente trabada sobre un bien de su propiedad (p.321).

2.2.4.2. Requisitos:

- (Ballona, 2016)La existencia de una medida cautelar trabada sobre bienes de propiedad de tercero, o la afectación de tales bienes con garantías reales, siempre y cuando, en este último caso, el derecho del tercerista se encuentre inscrito con anterioridad a dicha afectación.
- La interposición de la demanda en la oportunidad prevista por la ley.
- Los requisitos contemplados para la demanda en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil.
- La acreditación fehaciente del derecho en que se funda el tercerista, ya sea en documento público o privado de fecha cierta.
- El ofrecimiento por parte del tercerista de garantía suficiente a criterio del Juez para responder por los daños y perjuicios que la tercería de dominio pudiera irrogar, en el caso que no se adjuntase a la demanda documento público o privado de fecha cierta que pruebe el derecho de propiedad invocado por el interesado (p.27).

2.2.4.3. Finalidad

(Minguez, 2008)Sostiene que la tercería excluyente de dominio tiene por objeto (...) que se declare que el opositor es dueño del bien que está en litigio, en el juicio principal, que se levante el embargo que ha recaído sobre él y se devuelva con todos sus frutos y accesorios, o bien que se declare que es titular de la acción ejercitada en dicho juicio (p.329).

2.2.4.4. Alcances de la tercería

(Barron, 2013) La tercería es uno de esos mecanismos de tutela de la propiedad que hacen inmune al derecho (o “inviolable”, según el art. 70 de la Const.), cuya finalidad es excluir bienes embargados dentro de un proceso judicial de carácter ejecutivo, o cautelar, bajo la premisa fundamental de que la responsabilidad patrimonial se ejerce contra los bienes del deudor, y no de terceros (art.642 del CPC). En efecto, resulta demasiado frecuente que los indicios, o la apariencia jurídica que justificaron el embargo, no coincidan con la realidad material, siendo posible y muy probable que se embarguen bienes no pertenecientes al ejecutado. En estos casos, el ordenamiento jurídico de prevalencia a la realidad material sobre los distintos signos aparentes que hayan podido dar lugar a errores en el momento de realización de la traba, por tanto, una medida cautelar como el embargo dictada a pedido del acreedor con elementos de juicio meramente superficiales, sin contradictorio, ni declaración de certeza sobre la titularidad de los bienes afectados no puede derogar la propiedad ajena, ni convertirse en derecho oponible frente al verdadero titular. En efecto el Tribunal está investido de potestad para hacer lo que puede hacer el ejecutado, pero no se puede extender más allá de su actividad (p.136).

(Barron, 2013) El tribunal Constitucional peruano ha señalado, en diversas sentencias, que el contenido de la propiedad incluye necesariamente la protección del derecho sobre las interferencias externas e ilegítimas, a los que denomina garantía de indemnidad; por tanto, la propiedad no puede perderse por causa extraña o por el solo querer de terceros, y evidentemente una medida judicial dictada con un simple conocimiento preliminar de los hechos, sin contradictorio y sin certeza, no puede crear derechos, no puede establecer situaciones firmes y

definitivas, que en realidad son incompatible con la natural debilidad de la resolución judicial de embargo(p.138).

2.2.4.5. Competencia en materia de tercería

(Bermúdez, 2011)Los procesos de tercería se tramitan en la vía abreviada, conforme lo precisa el artículo 486° del Código Procesal Civil. Por lo tanto, los jueces competentes para su conocimiento son los civiles y los de paz letrado (artículo 488° del CPC) (p.173).

No obstante, en la medida de que la tercería presupone un proceso ya iniciado en el cual se encuentra pendiente la ejecución de un bien que no es de propiedad del deudor principal de la obligación incumplida (o de un tercero responsable), su trámite corresponde que lo conozca el mismo juez que conoce el proceso ya iniciado, o el juez que ordenó la medida cautelar que afecta el bien (artículo 100° del CPC). Por esa razón se dice que la naturaleza de este proceso es incidental, en tanto su trámite no puede desligarse de la competencia del juez que conoce el proceso principal (p.173).

Con relación a la norma antes señalada existe un posición muy interesante por parte de la Profesora (Deho, 2004), para quien “Quizá la clave para determinar quién es el Juez competente esté justamente en el artículo 100° del CPC, artículo en el que cayendo en un viejo equivoco, se concibe a la tercería como una “intervención de terceros”, cosa que obviamente no es tal pues la tercería promueve un proceso declarativo autónomo a instancia del tercerista en contra de las partes del otro proceso y no una inserción de un (hasta ese momento) tercero en un proceso pendiente inter alios. Pero la (quizá única) valía del artículo 100 del CPC está justamente en que al discurrir impropiaemente de “intervención”

nos está indicando ante quien se debe plantear la tercería como toda “intervención” ante el juez del proceso” (p.17).

2.2.4.6. Clases de tercería

Conforme se aprecia de la norma procesal y de la doctrina, se señala la existencia de dos clases de tercería, la primera llamada tercería de propiedad (o excluyente de dominio) y la segunda llamada tercería de derecho preferente (o de pago).

1) Acción de Tercería de Propiedad o de dominio: (Bermúdez, 2011) La tercería de propiedad es la acción que corresponde al propietario de un bien que resulta afectado por una medida cautelar o de ejecución dictada para hacer efectiva una obligación ajena y, tiene como finalidad la desafectación del bien (p.172).

(Bermúdez, 2011) La tercería de propiedad es el proceso destinado a acreditar el dominio de un bien sobre el cual recae una medida cautelar o para la ejecución dictada en otro proceso, para si lograr su desafectación por haber sido dicha medida indebidamente solicitada y decretada. Sin embargo precisa además que, la tercería de propiedad también puede ser promovida con el objeto de lograr la cancelación de las garantías reales que afectan el bien del tercero perjudicado, siempre y cuando su derecho de propiedad se encuentre inscrito con anterioridad a la afectación real en cuestión (p.172).

2) Tercería de mejor derecho o tercería de pago:

(Bermúdez, 2011) Llamada también tercería de Mejor Derecho o derecho preferente, y de igual derecho, llamada también coadyuvante, es aquella en la que el tercerista no alega ser propietario de los bienes en litigio, sino tener sobre ellos un derecho preferente al que pretenden los litigantes. Tiene por objeto lograr que el tercerista sea reintegrado de su crédito con los bienes embargados, y con preferencia al acreedor ejecutante (p.183).

(Bermúdez, 2011) La tercería de mejor derecho tiene por objeto reclamar el pago de un crédito, con preferencia al del ejecutante, una vez realizados los bienes embargados. La preferencia puede resultar, en primer término de la existencia de un privilegio especial, o sea de la situación legal en que un crédito se encuentra con relación a otro frente a determinados bienes. (...) Pero, además de los privilegios, existe otra causa de preferencia que es el embargo; pues, como hemos visto, la fecha de su inscripción en el registro de la Propiedad tratándose de inmuebles o de la notificación si fuesen créditos, determina la prelación para el pago (p.183).

2.2.4.7. Casación sobre tercería de propiedad

(Ballona, 2016) La oportunidad para promover el proceso de tercería de propiedad es regulada en la primera parte del artículo 534 del Código Procesal Civil, el cual dispone que la tercería de propiedad pueda interponerse en cualquier momento antes que se inicie el remate del bien (p.29).

(Suprema, 2002) Señala que la Corte Suprema de Justicia de la República, en relación a la oportunidad para promover el proceso de tercería de propiedad, ha establecido lo siguiente: “... *la materia de controversia incide en determinar si para que procesa una demanda de tercería basta con la presentación o interposición de la misma o si es necesario que ésta sea admitida a trámite; [...] el artículo quinientos treinta y cuatro del C.P.C al regular la oportunidad de presentación de la demanda, dispone a la letra que: la tercería de propiedad puede interponerse en cualquier momento antes que se inicie el remate del bien...; de lo que se desprende que la norma bajo análisis únicamente hace referencia a la interposición de la demanda antes que se inicie el remate del bien; ello se ve corroborado cuando el artículo quinientos treintiséis del Código Adjetivo establece que admitida la tercería de propiedad, se suspenderá el proceso si estuviera en la etapa de ejecución, aunque esté consentida o ejecutoriada la resolución que ordena la venta de los bienes; es decir, que el proceso se suspende aun cuando la resolución que ordena la venta de los bienes haya quedado ejecutoriada., siendo esto así, bastaba que el demandante interponga su escrito de tercería de propiedad antes que se produzca el inicio del remate, sin importar si la demanda fue admitida antes o después de este...” (P.329-330).*

(Perú, 2002) “En sede casatoria se ha precisado que el Derecho del tercerista debe ser inscrito con anterioridad al del acreedor hipotecario Para oponer el derecho de los terceristas al derecho del acreedor hipotecario, debía ser inscrito con anterioridad al de éste; por lo que, la trascendencia de aquél derecho para prevalecer o no sobre la garantía real tiene que merecer análisis en sentencia. De igual forma si al haberse decretado la medida de embargo y encontrarse está

inscrita con anterioridad a la compraventa efectuada, no resulta amparable la tercería, toda vez que para poder oponer derechos reales es necesario que el derecho se encuentre inscrito con anterioridad al de aquel que se opone”. (p. 68).

(Perú, 2004) *“La tercerista pretende acreditar su derecho con una minuta (...), la que no se encuentra legalizada o certificada notarialmente no bastando la existencia de un sello de la Notaría, por lo que dicho documento no puede ser oponible al derecho de terceros. La desafectación de un gravamen hipotecario no puede lograrse a través de un proceso de tercería, sino en uno de nulidad de acto jurídico. Ya que la tercería de propiedad, tiene como presupuesto procesal fundamental que se acredite la propiedad de los bienes afectados o bien en el derecho preferente a ser pagado con el precio de tales bienes” (pág. 51).*

(Perú, 2002) *“La tercería de propiedad puede interponerse en cualquier momento antes que se inicie el remate del bien, debiendo entenderse por inicio del remate, la lectura de la relación de bienes a venderse, al acto mismo de la venta y posterior adjudicación en propiedad a favor de algún postor, que se producen en el mismo acto” (p. 12)*

2.2.5. LA POSICIÓN DE LA JURISPRUDENCIA NACIONAL ACERCA DE LA PREVALENCIA DEL DERECHO PERSONAL INSCRITO SOBRE EL DERECHO REAL NO INSCRITO.

(Bernuy, 2013)En el Derecho Romano, la propiedad era considerada como un derecho casi absoluto, por cuanto el propietario tenía las facultades de usar, disfrutar y disponer libremente de sus bienes, sin limitación alguna, tanto así que la legislación sostenía que la propiedad predial sobre el suelo se extendía hasta el cielo y en el subsuelo tenía como limite el infierno.

(Bernuy, 2013)En la actualidad ningún Código Civil moderno prescribe el carácter absoluto de la propiedad, pues los propietarios ejercen sus atributos sometidos a diversas disposiciones como son la armonía con el interés social y los límites expresamente establecidos por las normas de carácter jurídico. Nuestro Tribunal Constitucional siempre ha sostenido que la propiedad tiene como uno de sus límites la función social (p.300).

(Bernuy, 2013)Sobre los bienes recaen diversos derechos. Así tenemos: derecho de propiedad, derecho de arrendamiento, derecho de anticresis, derecho de embargo, etc. En todos los casos siempre el derecho que se inscribe primero en los Registros Públicos frente al derecho que no inscribe (p.300).

(Bernuy, 2013)Sin embargo, el problema se presenta cuando concurren o existen conflicto entre derecho real(propiedad) no inscrito y derecho personal(embargo) inscrito, lo que ha generado que los magistrados del Poder Judicial emitan resoluciones contradictorias frente a casos o situaciones homogéneas, generando problemas económicos, sociales, e inseguridad jurídica e los agentes económicos y las familias (p.300).

(Bernuy, 2013)Nuestro Código Civil, respecto a la concurrencia de derechos reales sobre inmuebles(propietarios, acreedor hipotecario o arrendatario, etc.) nos da una solución coherente en el sentido de que prevalece siempre y es protegido el sujeto de

derecho que adquiere de buena fe, a título oneroso e inscribe el negocio jurídico en Registros Públicos, lo que podemos verificar en las disposiciones previstas en los artículos 1135,1099 y 1670 del Código Civil de 1984; regulación con la cual concordamos totalmente. Sin embargo, la solución anteriormente indicada, no es aplicable cuando concurren derechos de distinta naturaleza sobre el mismo inmueble; es decir, si concurren un derecho real (propietario) y derecho personal (embargo inscrito) no existe regulación sustantiva precisa o coherente ya que la parte in fine del artículo 2022 del Código Civil de 1984 establece: “Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común” (p.300).

(Bernuy, 2013) Tal regulación deficiente genera que los magistrados del Poder Judicial resuelvan en forma contradictoria. Unos a favor derecho real no inscrito y otros, a favor del derecho personal registrado, lo que trae como consecuencia, inseguridad jurídica, falta de predictibilidad e inversiones necesarias para el crecimiento y desarrollo económico del país(p.300).

2.2.6. ANALISIS DEL VII PLENO CASATORIO

2.2.6.1. Convocatoria del Pleno Casatorio

(Meléndez, 2013) Un problema recurrente en nuestro sistema jurídico es el enfrentamiento entre los embargos y las tercerías. Ocurre que, de un lado, se embarga un bien que figura inscrito a nombre del deudor demandado y, de otro lado, alguien que afirma ser el propietario pero que no inscribió su acto de

adquisición, plantea una tercería de propiedad para liberar al bien de aquel embargo (p.97).

(Meléndez, 2013) Las decisiones de la Corte Suprema no han sido uniforme, algunas veces han favorecido al embargante y otras al tercerista. Debido a ello, en aplicación del artículo 400 del Código Procesal Civil, se convocó a un Pleno de las Salas Civiles de la Corte Suprema para que debatan una causa específica en donde se ventila dicho problema general. El propósito final es dictar precedente que establezca una solución que sea uniformemente aplicada por los órganos jurisdiccionales de la república (p.97).

(Meléndez, 2013) Así el 17 de Julio de 2015, se realizó el VII Pleno Casatorio donde se convocó a las partes de la causa tramitada bajo el Expediente N° 3671-2014, sobre tercería de propiedad contra embargo (p.98).

2.2.6.2. El problema

(Meléndez, 2013) El problema legal donde se enfrenta la propiedad inscrita y el crédito garantizado con un embargo inscrito surge de la regulación prevista en los siguientes dispositivos legales del Código Civil:

Artículo 949.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario

Artículo 1373.- El contrato queda perfeccionado en el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente.

Artículo 2014.- *El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.*

Artículo 2022.- *Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tiene derechos reales sobre estos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. Si se trata de derechos de diferentes naturalezas se aplican las disposiciones del derecho común (p.98).*

(Meléndez, 2013) Los artículos 949 y 1373 del Código Civil consagran el consenso traslativo de dominio, según el cual basta con el acuerdo de voluntades de un contrato para que las partes puedan transferir la propiedad inmueble. De modo que no es necesaria la inscripción en los Registros Públicos para que la transferencia sea efectiva: el registro no constituye derechos, solo publicita los actos que los generan (p.99).

(Meléndez, 2013) Por su parte, los artículos 2014 y 2022 del Código Civil estipulan que el tercero que adquiere un derecho de quien figura como titular en el registro, mantendrá tal derecho. Lo que significa que si un bien fue transferido pero ese acto no fue inscrito, el tercero que obtuvo un derecho del titular registral lo mantendrá, debido a su buena fe al confiar en el Registro (p.99).

Surgen las dudas entonces:

(Meléndez, 2013)¿Si adquiero una propiedad inmueble (arts 949 y 1373 del CC) y no la inscribí, el anterior propietario que sigue figurando en el registro puede transferir o gravar el bien a un tercero (arts., 2014 y 2022)? ¿Si la adquisición de la propiedad solo consensu es válida, porque un tercero podría utilizar el registro para quitármela? (p.99).

(Meléndez, 2013)El propietario es un ingenio, pero bondadoso hombre, que confía en que, si el sistema ya le instituyo con un derecho, ¿este no le puede ser quitado por malhalados hombres? O ¿El tercero es el hombre que actúa con una confianza casi celestial en lo que digan los Registros Públicos, de modo que debe ser protegido contra las fuerzas ocultas de los propietarios no registrados? (p.99).

2.2.6.3. Argumentos a favor del derecho de propiedad no inscrita frente al derecho de embargo.

A. Tesis de Rubén Guevara Manrique

(Bernuy, 2013)El maestro Guevara Manrique sostiene la postura desarrollada en la exposición de motivos del Código Civil, es decir, apoya la tesis de que debe prevalecer el derecho de propiedad no inscrito frente el embargo debidamente registrado (p.304).

En la página 35 de su libro Derecho Registral, Guevara Manrique indica lo siguiente:

- Esta persona así constituida en tercero registral usará para defender su derecho, las normas de derecho registral que establecen el principio de fe pública registral, de prioridad, de legitimación y de normas como la del artículo 2022 del Código Civil (p.304).

B. Tesis de César Enrique Delgado Pérez

(Bernuy, 2013)El registrador público Delgado Pérez defiende la prevalencia del derecho real no inscrito frente al derecho personal, así en un artículo de su autoría publicado en Dialogo con la Jurisprudencia N° 122, arriba a las siguientes conclusiones:

- Los derechos reales gozan de oponibilidad absoluta cuando están registrados.
- Cuando el derecho real ha sido adquirido con anterioridad a la inscripción del embargo, prevalece el derecho real sobre el embargo (p.304).

C. Tesis de Gunther Gonzales Barrón

(Bernuy, 2013)El profesor universitario Gonzales Barrón también tiene una posición que opta por la prevalencia del derecho real no inscrito frente al derecho personal registrado, generalmente un embargo bajo la forma de inscripción (p.304).

(Bernuy, 2013)En su obra tratado de Derecho Registral Inmobiliario sostiene lo siguiente:

- Ocurre normalmente que los acreedores en salvaguarda de su crédito, traban embargo en forma de inscripción sobre un bien

inmueble cuya titularidad corresponde al deudor según Registro. Sin embargo, en muchos casos, dicho deudor ha dejado de ser propietario en virtud de un acto o contrato que no ha tenido acceso a los libros registrales. En este caso el propietario no inscrito podrá poner su derecho al acreedor embargante, siempre que acredite fehacientemente que el negocio dispositivo se ha producido con anterioridad a la anotación del embargo (p.305).

D. Tesis de Alexander Rioja Bermúdez

(Bernuy, 2013)El profesor universitario y juez especializado en lo civil de Iquitos es de la posición de la prevalencia del derecho real no inscrito frente al derecho personal inscrito. Así en un artículo de su autoría publicado en Dialogo con la Jurisprudencia N° 175, p.61, arriba a las siguientes conclusiones:

- Conforme se ha analizado, los derechos reales gozan de oponibilidad absoluta cuando se encuentran debidamente registrados, lo que resulta de una garantía de carácter registral acorde a los principios que es materia establece (p.305)

2.2.6.4. Posiciones doctrinarias a favor del embargo frente a la propiedad no inscrita

A. Tesis de Marianella Ledesma Narváez

(Bernuy, 2013)La destacada jurista, actual integrante del Tribunal Constitucional, en el tomo II, folio 231, de su libro Comentario al Código Procesal Civil nos dice:

- Considero que estas incoherencias se deben básicamente a los dos factores: uno es el ministerio artículo 2022 del Código Civil; y otro es el desconocimiento o conocimiento superficial por parte de muchos jueces de las instituciones del Derecho Civil.
- Con respecto al embargo, se debe aclarar que esto no es un derecho de crédito (personal u obligacional, si se quiere), sino que es un mecanismo de tutela procesal del derecho de crédito. Cabe señalar que el hecho de que el embargo sea un mecanismo de tutela de crédito no implica que tenga naturaleza personal. Pues esta lectura obligaría a afirmar que todos los mecanismos de tutela del derecho de crédito tengan su misma naturaleza cuando incluso normativamente se le ha otorgado naturaleza distinta (por ejemplo, la hipoteca o la prenda). Así el hecho de ser un mecanismo de tutela no implica tener la misma naturaleza jurídica tutelada o remedios comúnmente gozan de autoría respecto al derecho y/o interés a cuya tutela es preordenado y se distingue además de la acción procesal, o sea del instrumento con el cual puede ser hecho valer en juicio (p.307).

B. Tesis Moisés Arata Solís

(Bernuy, 2013)El jurista y docente universitario Arata Solís en el Tomo X de la obra colectiva Código Civil Comentado, sobre la oponibilidad entre derecho real y derecho personal, vierte su posición a favor del derecho personal (embargo inscrito) de la siguiente manera:

- En nuestra opinión, no debió hacerse diferencia alguna, si la ley admite la inscripción de un derecho no real y este se inscribe primero que un derecho real, no hay ninguna razón para que, como consecuencia del principio de prioridad, la oponibilidad sea conferida a favor del derecho no real (p.307).

C. Tesis de Nelson Ramírez Jiménez

(Bernuy, 2013)El destacado jurista Ramírez Jiménez, en la revista Diálogo con la Jurisprudencia N° 124, aborda el tema de oponibilidad entre derecho real y derecho personal, tomando en cuenta la naturaleza de la medida cautelar de embargo, estableciendo que esta deber oponible al derecho real no registrado. Transcribimos sus trascendentales argumentos:

- El argumento del error se basa en el siguiente análisis. Si bien el acreedor que solicita al Poder Judicial tutela para la realización de su crédito impago tiene una relación personal con el deudor a quien emplaza, esa calidad no debe transmitirse a la medida cautelar que se otorgó a su favor. Primero, porque es un juez quien en el ejercicio de su función lo dicta; segundo, porque la actividad jurisdiccional no puede ser clasificada bajo los canones de derechos patrimoniales privador; tercero, se trata de una medida inscrita en los Registros Públicos, y por tanto, goza de la presunción de legitimación que prevé el artículo 2013 del Código Civil, lo que le da un estatus jurídico distinto. Además, por disposición del artículo 656, la inscripción del embargo, exige

como presupuestos de que el bien afectado sea un bien registrado y que la inscripción sea compatible con el título de propiedad ya inscrito. Es claro entonces, que estamos ante un acto procesal del juez, publicitado registralmente con efecto erga omnes y que genera una afectación prevista ope legis, No estamos pues ante un acto jurídico patrimonial crediticio de efecto inter partes (p.308).

D. Tesis de Roger Merino Acuña

(Bernuy, 2013)El autor nacional Merico Acuña, en la revista Actualidad Jurídica N° 153, aborda el tema de la oponibilidad entre el derecho real y derecho personal, tomado en cuenta la aplicación de los principios registrales, opina a favor de la prevalencia del derecho que se inscriba primero de buena fe, sea cual fuera su naturaleza jurídica. Transcribimos sus argumentos:

- El segundo párrafo del artículo 2022 solo ha creado problemas en los operadores jurídicos, por ello el intérprete antes que acudir a esta forma vacía y ajena a nuestro sistema jurídico, debe tener en cuenta los parámetros normativos establecidos en el Código Civil tales como los principios registrales y la buena fe(p.309).

2.2.7. INSCRIPCIÓN REGISTRAL

2.2.7.1. Especial consideración de la seguridad jurídica

(Ruete, 2014)En forma específica, la institución de los Registros Públicos no tiene consagración constitucional; sin embargo, tal situación jurídica no la convierte en inconstitucional. Puesto que, una norma puede ser declarada inconstitucional si es que contravienen a la Constitución ya sean en la forma o en el fondo, lo que no sucede en el presente caso; pues, la Ley N° 26366, Ley de Creación de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, de fecha 14 de octubre de 1994, tiene como una de sus garantías principales la de brindar seguridad jurídica a los derechos de quienes se amparan en la fe del registro, lo que hace de la misma una norma, sin duda alguna, constitucional(p.8).

(Ruete, 2014)Además de lo indicado, al formar parte del libro IX del Código Civil y al no colisionar éstos en forma alguna con la parte dogmática u orgánica de la Carta Política vigente, además el principio de Juricidad o de Seguridad Jurídica, que, a mi entender, es el fundamento constitucional de la existencia de los Registros Públicos, obliga a todos los peruanos a respetar y cumplir su normatividad (p.8).

(Ruete, 2014)Por otro lado, la forma de organización del Estado, en centralizado, descentralizado o desconcentrado, definirá el margen de operatividad y toma de decisiones de los órganos estatales, y, en función de ello, se podrá hablar de un mayor o menor grado de autonomía(p.10).

(Ruete, 2014)Debe tenerse en cuenta que, cuando la administración y actividad del Estado se refiere a materias complejas, ya sea por los elementos que participan en ella, o por los efectos que pueden recaer sobre los destinatarios, se opta por integrar las normas, los procedimientos, principios y organismos u

órganos encargados de realizar dicha actividad en un sistema. Así, si la actividad es registral, hablaremos de un sistema registral (p.10).

(Ruete, 2014)La concepción de un sistema registral, más allá del ámbito geográfico y estrictamente técnico-jurídico con el que tradicionalmente se le ha identificado, se ubica en plano de una política integral basada en la Seguridad Jurídica. Por esta razón, el estudio del Derecho Registral adquiere fundamental importancia, sobre todo en aquellos Estados, como el nuestro, que promueven una economía de mercado, ya que la Seguridad Jurídica es la única manera en que se puede garantizar el tráfico o movimiento de bienes y servicios (p.10).

(Ruete, 2014)Ya no es suficiente gozar de la seguridad de la cosa juzgada, no basta la intervención jurisdiccional o la simple promulgación de una ley, o finalmente, la formalización de un contrato por escritura pública. Es necesario garantizar que esos derechos que el juez, la ley o el contrato reconocen, sean oponible a terceros, y ello, como sabemos, sólo se logra con la publicidad registral y seguridad jurídica que ésta brinda. De esta forma los agentes económicos estarán garantizados y protegidos en sus transacciones, evitando así conflictos que, a la larga, generan mayores costos que beneficios, no sólo para los directamente interesados, sino para la sociedad en general (p.10).

(Ruete, 2014)De lo dicho, se reafirma que el principio de Juricidad o Seguridad Jurídica es el fundamento y amparo de los Registros Públicos, pero también se advierte que, el Sistema Nacional de los Registros Públicos tiene su fundamento en otras instituciones contempladas en la Constitución, además del derecho de propiedad, que ha sido tratado en otro punto, como la economía de mercado e inversión privada (p.10).

2.2.7.2. La fe pública registral

(Arauco, 2017) Nuestra doctrina y jurisprudencia, cada vez que ha tratado de “descifrar” el significado de “buena fe”, lo ha hecho dentro del campo de aplicación de la fe pública registral (art.2014), sin mencionar si dicho análisis resultaba extensible al principio de oponibilidad (art.2022). Desde mi punto de vista, en ambos principios existe un “tercero” que actúa confiando en la información registral y que exige protección frente a aquellos hechos que no pudo conocer (p.294).

(Barrón G. G., 2012) En los sistemas con el principio de fe pública, como el nuestro (art. 2014 CC), “C” se encuentra protegido por cuanto el vicio de nulidad del negocio antecedente no lo afecta. El tercero “C” es tutelado por su confianza en el Registro, ya que éste se presume exacto. En tal caso, “C” vería decaer su adquisición si el negocio entre A-B es nulo, ya que al extinguirse el derecho de B, entonces también se extingue C. La regla típica de protección en los sistemas germánicos es el principio de fe pública, en donde el inscribiente es protegido frente a las acciones anulatorias, resolutorias o revocatorias de la propiedad. En este caso, existe una lucha entre el verus dominus(A) y el tercero confiado en el Registro(C). El primero, trata de hacer valer la realidad extrarregistral en donde el negocio de transmisión es nulo, con la consiguiente extinción de los derechos atribuidos a los sucesivos causahabientes. El segundo, trata de hacer valer la realidad exclusivamente tabular o registral, a fin de otorgar protección (p.398).

(Arauco, 2017)En el caso del artículo 2022, el tercero registral desconoce que, al momento de su adquisición, sobre el inmueble respecto del cual contrata, existe un derecho no publicitado favorable a otra persona y que resulta incompatible con el derecho que aquel está adquiriendo. En el artículo 2014, el tercero registral desconoce que existe una causa de anulación, rescisión o resolución, no publicitada por el Registro, que podría afectar el derecho de su transferente y con ello, en cascada, a afectar su propia adquisición (p.294).

(Arauco, 2017)Ambos terceros registrales, se equivocan a confiar en el registro, pero como se trata de una equivocación que no les es imputable, la ley protege dicha confianza por encima de la situación real no publicitada. Es por ello que la idea de confianza o buena fe exigible a ambos terceros debe tener el mismo contenido: una sola buena fe para ambos casos (p.294).

(Arauco, 2017)En la medida que el artículo 2022 del Código Civil no menciona a la buena fe, cuando nuestra doctrina y jurisprudencia se ha preocupado por analizar dicho concepto el análisis se ha reducido al artículo 2014 del CC. Sin embargo, y por las razones recién señaladas, todo lo que se pregone respecto de la buena fe en el artículo 2014 es plenamente aplicable a la buena fe en el artículo 2022(p.294).

2.2.7.3.La publicidad registral

(Barrón G. G., 2012)La publicidad registral se puede definir como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Esta publicidad legal es un servicio del Estado, una función pública ejercida en interés de los particulares. El fenómeno publicitario se lleva a cabo a través de la Oficina del

Registro, entendida como entidad pública en donde se reciben los datos(o derechos) de interés general, y alcance de dichos datos. Por otro lado, no tendría mayor interés la publicidad de determinados hechos o datos, si estos no tuviesen relativa garantía de certeza. De estas ideas preliminares es posible distinguir las notas características de la publicidad legal:

- a. **Exteriorización continua y organizada.** - La publicidad implica hacer notarios ciertos hechos o datos, y en este sentido, es una forma de “publicación” (p.123).
- b. **Cognoscibilidad legal.** - Alude a que el público en general goza de la posibilidad de conocimiento efectivo de dichos datos, pues basta que el interesado haya tenido la posibilidad de conocerlos (p.125).
- c. **Exteriorización de situaciones jurídicas:** Para entablar cualquier relación jurídica se requiere de certeza respecto a los presupuestos de eficacia de un determinado negocio jurídico; si se va comprar, se requiere que el vendedor sea el dueño y que las cargas del inmueble son las que manifiesta el vendedor (p.126).
- d. **Eficacia sustantiva o material de derecho privado.-** La inscripción confiere una determinada realidad distinta al acto o negocio jurídico, que supera la voluntad de su autor. El registro recibe, depura y ordena la información recibida para hacerla público. Al gozar de publicidad recién se desencadena la oponibilidad. No se trata de información más o menos confiable, sino de una información que es exacta, por lo menos formalmente, y en la que el interesado puede depositar su confianza (p.127).

(Ballona, 2016)El artículo 2012° del Código Civil establece: “*Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones*”. Asimismo, en el Texto Único y Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Res. N° 126-2012-SUNARP/SN se establece dos tipos de publicidad:

- a) Art. I del Título Preliminar: El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo (p.57).
- b) Art. II del Título Preliminar: El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral. El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro (p.58).

2.2.7.4. La publicidad y los efectos erga omnes

(Scheelje, 2012)A diferencia de lo que ocurre con la publicidad en sentido lato, en que lo importante es que el conocimiento exteriorizado llegue efectivamente a los destinatarios del mismo, la publicidad jurídica material tan sólo busca que éstos tengan la posibilidad de conocer. Esta posibilidad de conocer es lo que la doctrina denomina cognoscibilidad general (p.4).

(Scheelje, 2012)La cognoscibilidad general o posibilidad de conocer supone que los terceros se verán afectados o perjudicados por las situaciones jurídicas publicadas, aun cuando no hubieran accedido a su conocimiento efectivo (p.4).

(Scheelje, 2012)Como señala (Solano, 2010), la cognoscibilidad general “...sustituye al conocimiento efectivo y las consecuencias jurídicas se producen independientemente de que se dé o no ese conocimiento de hecho. Se garantiza y asegura el tráfico con preferencia al derecho subjetivo”⁵. Por tanto, la cognoscibilidad general produce a su vez oponibilidad erga omnes (p.30).

2.2.7.5.La publicidad para justificar la oponibilidad

(Meléndez, 2013)Nuevamente tomaremos el análisis del profesor Gonzales Barrón para justificar un punto esencial de nuestra postura. Y es que este autor plantea que los acreedores no pueden valerse de la publicidad registral y, con ello, añadiríamos nosotros, no podrían hacer oponible frente al propietario no inscrito, su derecho de crédito publicitando a través del embargo inscrito en los Registros (p.120).

(Meléndez, 2013)Justo es decir que hace este planteamiento para cuestionar la teoría de la apariencia que invocan algunos autores, pero sus afirmaciones subyacen un razonamiento que puede traer por tierra nuestra postura, de modo que es necesario que los evaluemos. El mencionado autor plantea:

- Si el acreedor otorgó un préstamo al deudor, sin utilizar el registro, ni interesarle bien alguno que estuviese inscrito a su nombre, entonces no puede ampararse en principio registral alguno.
- Al acreedor no le importó el registro pues dio un crédito personal sin vincularlo a un bien específico, por tanto, el acreedor que no utiliza el registro para adquirir un derecho pudiéndolo hacer entonces no puede ampararse en ese mismo registro.
- El acreedor, y luego embargante, adquirió su derecho sin tener en cuenta el registro, sin tomarlo en consideración, pues crédito se otorgó con independencia de aquel, entonces no puede acudir a sus normas protectoras.
- La doctrina extremista sostiene que el acreedor personal, sin garantía reales e inscritas, igual debe ser protegido por la apariencia del registro a pesar que el crédito no estuvo vinculado con bien alguno.
- La hipoteca asegura el crédito desde su concesión a través de la garantía del registro, mientras el embargo constituye un acto judicial de agresión de bienes del deudor, pero que no se sustenta en la garantía del registro pues el crédito se otorgó sin relación ni vínculo con bien alguno (p.121).

2.2.7.6. El principio registral de inoponibilidad

(Carrasco, 2017) Este principio de oponibilidad nos indica que si el adquirente no-inscrito de un derecho sobre inmuebles no lo puede ejercer frente al tercero con un derecho inscrito sobre el mismo inmueble, ni tampoco aquel puede formular pretensiones perjudiciales en contra de éste (p.35).

(Carrasco, 2017)Por otro lado, observando el fenómeno, desde un punto de vista jurídico, y siguiendo uno de los fines de la publicidad; es conseguir una titularidad cierta y notoria en cuanto a los derechos reales, quedando éstos garantizados frente a cualquier alteración oculta. Desde un punto de vista económico, el Registro de la Propiedad actúa sobre uno de los elementos centrales del sistema, cuál es: La definición, atribución y protección de los derechos de propiedad (p.35).

(Carrasco, 2017)Ahora, sabido es que sin derechos de propiedad no hay mercados, puesto que los agentes no podrían intercambiar los bienes si no existiese una vinculación entre los propietarios y esos bienes, sin derechos de propiedad eficientes no hay mercados eficientes y sin estos últimos no hay crecimiento económico. Sin la publicidad del Registro, el hipotético comprador de un bien inmueble tendría muchas dificultades para conocer si el vendedor es realmente el propietario, correría el riesgo de que en cualquier momento apareciesen otras personas con posibilidad de reivindicar el bien o con cargas ocultas otorgadas por el vendedor (por ejemplo: una hipoteca). En tal situación, cada persona habría de consagrar mucho tiempo y esfuerzos en informarse sobre el estado jurídico de los bienes por adquirir, e investigar las posibles cargas que el vendedor trataría de ocultar (p.35).

(Carrasco, 2017)Este es la función principal de la primacía de la publicidad: facilitar el tráfico sobre inmuebles, reducir las asimetrías informativas, proteger los derechos de propiedad, clarificar quiénes son los titulares de cada derecho y, en general, posibilitar una contratación más fácil y segura(p.35).

(Carrasco, 2017)El principio de inoponibilidad se halla contemplado en el artículo 2022, 1 del Código Civil: “para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre inmuebles, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone”. Los principales supuestos de aplicación de este principio son los siguientes:

- a) En la doble venta de un mismo inmueble, adquiere la propiedad el comprador que primero llega al Registro (p.36).
- b) La venta de un inmueble conlleva la liberación de los derechos reales anteriores constituidos por el vendedor, pero no inscritos. Si por ejemplo se compra un inmueble cuya información registral dice no tener gravámenes, entonces la posterior aparición de una hipoteca no-inscrita o un usufructo no-inscrito, resultan inoponibles al propietario con título inscrito (p.36).
- c) En la adquisición de derechos reales limitados o de garantía, la inscripción de éstos hace que se tenga como inoponible la eventual transferencia de propiedad no-inscrita, aun cuando ésta sea de fecha anterior a la constitución del derecho real limitado o de garantía, con lo cual el nuevo propietario tendrá que sufrir el gravamen respecto al objeto de su derecho (p.36).

2.3. Definición de conceptos

Tercería de propiedad: Es la acción que corresponde al propietario de un bien que resulta afectado por una medida cautelar o de ejecución dictada para hacer efectiva una obligación ajena y, tiene como finalidad la desafectación del bien.

Propiedad no inscrita: Se denomina propiedad no inscrita a la propiedad o inmueble no inmatriculado en el registro para su publicidad. Junto a la libertad del titular del derecho a la propiedad debe destacarse la limitación del ejercicio de sus facultades por las leyes.

La transmisión jurídica o real procede respecto de bienes muebles inscritos y solo surte efectos desde su inscripción en el registro público de la propiedad.

Medidas cautelares: La medida cautelar es entendida como aquel mandato del Juez que tiene por objeto asegurar el resultado de un proceso; o el cumplimiento de una sentencia, o cualquier otro título de ejecución.

Propiedad: Es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por el que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

El embargo: Mediante el embargo se busca garantizar el resultado del juicio, es decir que exista la seguridad plena que cuando se dicte la sentencia firme se pueda ejecutar voluntaria o forzosamente la obligación demandada

Seguridad jurídica. - Es un valor esencial del Derecho, en tanto afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social y, en consecuencia, resulta imprescindible para alcanzar el bien común al que aspira todo sistema o, mejor dicho, toda sociedad.

Registro: Es una institución creada para dar respuesta a las apremiantes necesidades de facilitación del tráfico patrimonial, de certidumbre en la titularidad de los derechos y de estabilidad en la circulación de la riqueza, por lo que se debe encuadrar como una figura de seguridad justa, y no solo ante un instituto de mera seguridad vaciado de contenido o sin finalidades valiosas. Detrás de ella subyace una racionalidad lógica y económica, así como un apego profundo por la conducta leal y honesta, es decir, por el acto bueno y justo.

Publicidad. - Es uno de los fines máximos de la existencia de un registro jurídico, no solamente por la publicidad informativa de lo que consta inscrito en el registro, sino por

todas las implicancias de este aspecto genera. Efectivamente, una de las implicancias de un buen sistema publicitario de derecho es generar “Seguridad”. Es por tal motivo que más allá de un interés privado es tratar de preservar un interés Público ya que es al Estado a quien le interesa que exista seguridad en el 105 tráfico jurídico.

2.3 Hipótesis de investigación

2.3.1 Hipótesis general

El derecho de propiedad inmueble no inscrito debe prevalecer frente al derecho obligacional inscrito por cuanto la Constitución Política del Estado en sus artículos 2° inc. 16 y 70 reconoce y protege la supremacía e inviolabilidad del derecho de propiedad en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017.

2.3.2 Hipótesis específicas

El sustento jurídico para que prevalezca la tercería excluyente de propiedad sobre un embargo inscrito es el artículo 749° del Código Civil las transferencias de propiedad no requieren de su inscripción para su validez en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017.

La Constitución Política del Estado, por ser una norma de mayor jerarquía prevalece jurídicamente sobre los principios registrales de seguridad y publicidad registral en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017.

No obstante, el reconocimiento del derecho de propiedad como la del más alto nivel sobre otros derechos, sin embargo, se debe proteger el derecho obligacional inscrito

cuando no haya fecha cierta de la transferencia del tercero excluyente en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017.

2.4 Operacionalización de las variables

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICION OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES
(VI) DERECHO DE PROPIEDAD PREDIAL NO INSCRITA	La Declaración Universal de los Derechos Humanos en su Artículo 17, en su numeral 1) prevé que toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente, del mismo modo la Constitución Política del Estado, en su art. 2, numeral 16, reconoce de la propiedad como derecho fundamental y humano.	Justificación de la importancia y trascendencia de la norma constitucional, medido mediante un cuestionario de preguntas para obtener un resultado.	<ul style="list-style-type: none"> - Declaración Universal de los Derechos Humanos. - Norma constitucional - Predios - Documento de fecha cierta - Escritura pública 	<ul style="list-style-type: none"> -La Declaración Universal de los Derechos Humanos en su - Artículo 17, en su numeral 1) - Presente vinculante - Derecho a la propiedad Art. 2.16. - Art. 70 Constitución Política del Estado - Tercería de propiedad - Fecha cierta
(VD) DERECHO OBLIGACIONAL INSCRITO	Los créditos deben ser garantizados sobre bienes inscritos, sin embargo, este acto jurídico de naturaleza obligacional, no tiene la garantía del derecho de propiedad, aun si se encuentra inscrito en la SUNARP	Los legisladores deben establecer normas que protejan los derechos obligacionales; por cuanto las normas actuales, definitivamente dan preferencia al derecho de propiedad.	<ul style="list-style-type: none"> - SUNARP - Inscripción de acto jurídico - Mandato judicial 	<ul style="list-style-type: none"> - Garantía real - Garantía obligacional - Subordinación del principio de prioridad preferente - Subordinación del principio de seguridad jurídica. - Subordinación del principio de publicidad registral.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1 Diseño metodológico

3.1.1. Tipo

La investigación es de tipo aplicada, de nivel descriptivo correlacional.

1.1.2. Enfoque

Mixto (cuantitativo y cualitativo)

3.2 Población y muestra

3.2.1 Población

La población materia de estudio se circunscribe a las unidades de observación siguientes:

Personas

La aplicación de los métodos y técnicas de investigación señalados permitieron recopilar la información necesaria para los efectos de contrastar la hipótesis planteada.

Es por ello que la población a estudiar está conformada por : 1 Registrador, 2 asistentes registrales, 2 jueces, 4 asistentes judiciales, 4 especialistas, 18 abogados especializados, 10 estudiantes de derecho y ciencias políticas y 09 usuarios.

3.2.2 Muestra

Personas

La aplicación de los métodos y técnicas de investigación señalados nos permitieron recopilar la información necesaria para los efectos de contrastar la hipótesis planteada.

Es por ello que la muestra es similar a la población y está conformada por la totalidad de la población (50 personas que a continuación se detalla: 1 Registrador, 2 asistentes

registrales, 2 jueces, 4 asistentes judiciales, 4 especialistas, 18 abogados especializados, 10 estudiantes de derecho y ciencias políticas y 09 usuarios.

3.3 Técnicas de recolección de datos

Las dos técnicas a emplear en el presente proyecto de investigación son:

-El análisis documental e investigación de campo verificación de informe enviado por la SUNARP- OFICINA HUARAL, levantándose información tanto de fuente abierta o cerrada, comprobaciones, aplicaciones prácticas, para obtener conclusiones, los mismos que se desarrollan en el medio en que se desenvuelve el fenómeno de estudio.

-Las encuestas realizadas a una serie de personas vinculadas al quehacer registral y de derecho civil y a los especialistas conocedores de la materia de derecho civil y registral.

3.4 Técnicas para el procesamiento de la información

El instrumento a emplear será el formulario o cuestionario de preguntas que se aplicará a una muestra de:

- 1 Registrador,
- 2 asistentes registrales
- 2 jueces
- 4 asistentes judiciales
- 4 especialistas
- 18 abogados especializados
- 10 estudiantes de derecho y ciencias políticas
- 09 usuarios.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

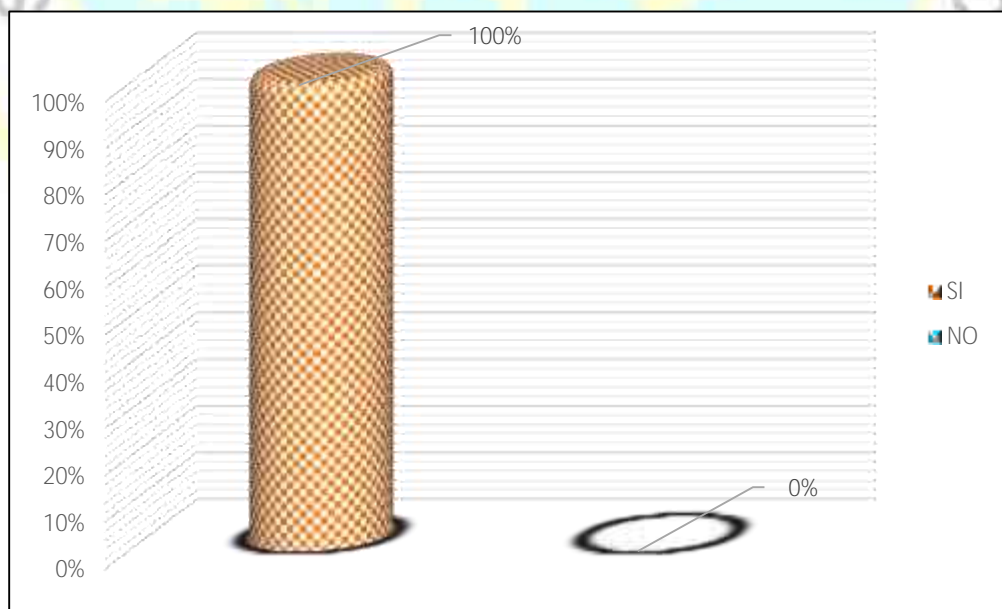
4.1 Análisis de resultados

Presentación de cuadros, gráficos e interpretaciones.

Tabla 1:

¿Considera que la Constitución Política del Estado es la norma positiva nacional de mayor jerarquía que protege el derecho de propiedad?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	50	100%
NO	00	0%
TOTAL	50	100%



Nota: Elaboración propia del autor

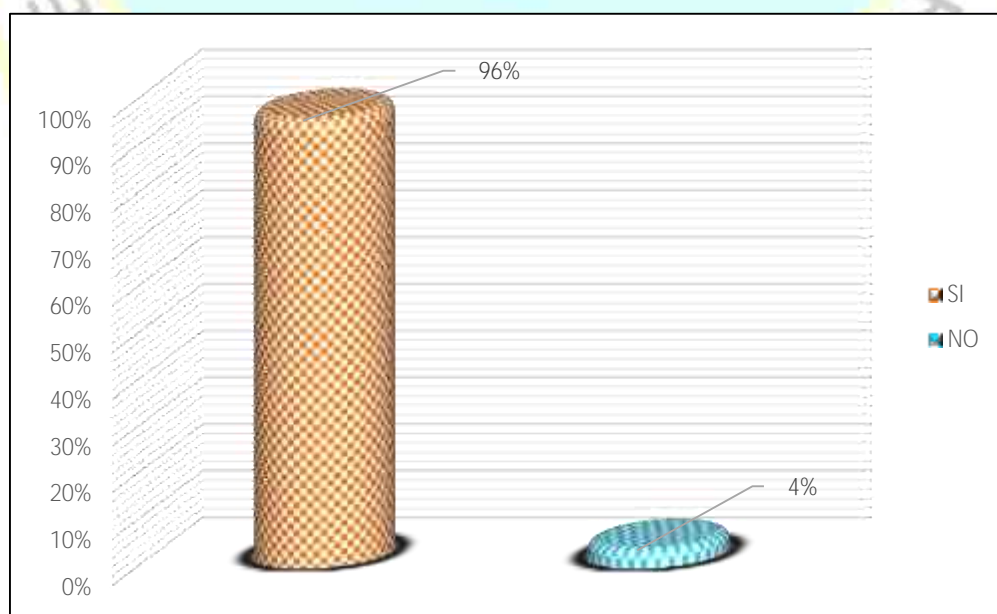
De la figura 1, que representa a la siguiente pregunta: ¿Considera que la Constitución Política del Estado es la norma positiva nacional de mayor jerarquía que protege el derecho de propiedad? Indicaron: un 100% considera que la Constitución Política del Estado es la norma positiva nacional de mayor jerarquía que protege el derecho de propiedad y un 0% considera que la Constitución Política del Estado no es la norma positiva nacional de mayor jerarquía que protege el derecho de propiedad.

Tabla 2:

¿De acuerdo a su conocimiento, dado que en nuestro medio no es obligatorio la inscripción registral, la mayoría de predios se encuentran en riesgo?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	48	96%
NO	02	4%
TOTAL	50	100%

Nota: Elaboración propia del autor



Nota: Elaboración propia del autor

Figura 1: *¿De acuerdo a su conocimiento, dado que en nuestro medio no es obligatorio la inscripción registral, la mayoría de predios se encuentran en riesgo?*

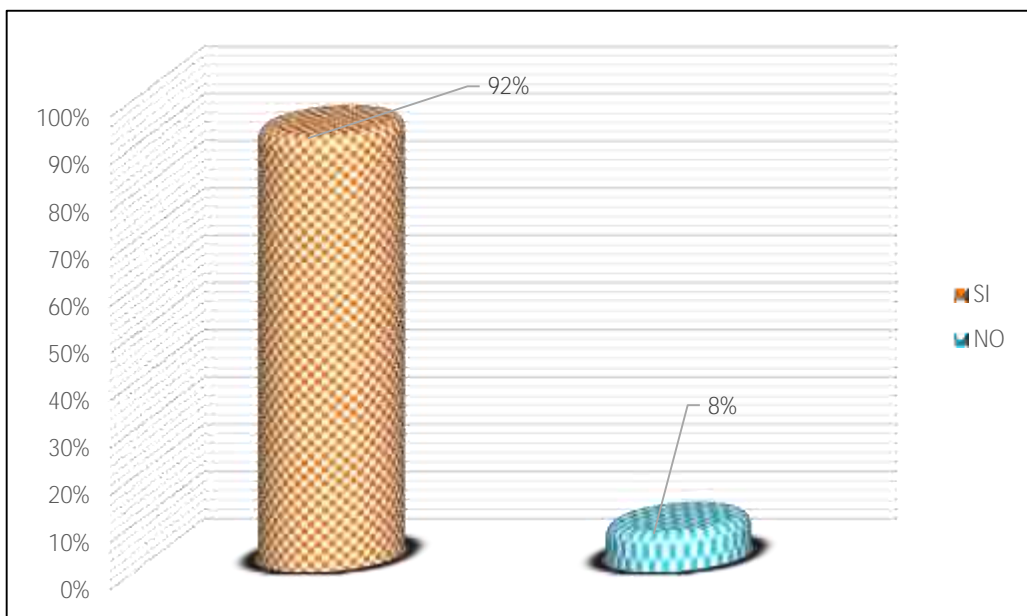
De la figura 2, que representa a la siguiente pregunta: ¿De acuerdo a su conocimiento, dado que en nuestro medio no es obligatorio la inscripción registral, la mayoría de predios se encuentran en riesgo? Indicaron: un 96% considera que, de acuerdo a su conocimiento, dado que en nuestro medio no es obligatorio la inscripción registral, la mayoría de predios se encuentran en riesgo y un 4% considera que, de acuerdo a su conocimiento, dado que en nuestro medio es obligatorio la inscripción registral, la mayoría de predios se encuentran en riesgo.

Tabla 3:

¿Considera que la propiedad como derecho del individuo está bien catalogado como derecho humano?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	46	92%
NO	04	8%
TOTAL	50	100%

Nota: Elaboración propia del autor



Nota: Elaboración propia del autor

Figura 2: *¿Considera que la propiedad como derecho del individuo está bien catalogado como derecho humano?*

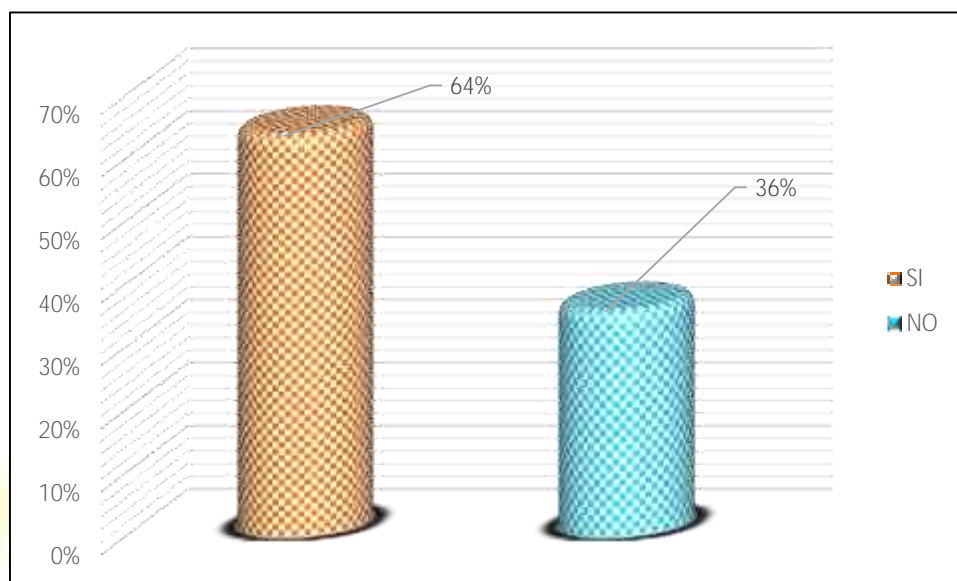
De la figura 3, que representa a la siguiente pregunta: *¿Considera que la propiedad como derecho del individuo está bien catalogado como derecho humano?* Indicaron: un 92% considera que la propiedad como derecho del individuo está bien catalogado como derecho humano y un 8% considera que la propiedad como derecho del individuo no está bien catalogado como derecho humano.

Tabla 4:

¿Considera que la propiedad predial, aun no inscrita debe preferirse sobre cualquier derecho que se inscriba en los registros públicos de Huaral?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	32	64%
NO	18	36%
TOTAL	50	100%

Nota: Elaboración propia del autor



Nota: Elaboración propia del autor

Figura 3: *¿Considera que la propiedad predial, aun no inscrita debe preferirse sobre cualquier derecho que se inscriba en los registros públicos de Huaral?*

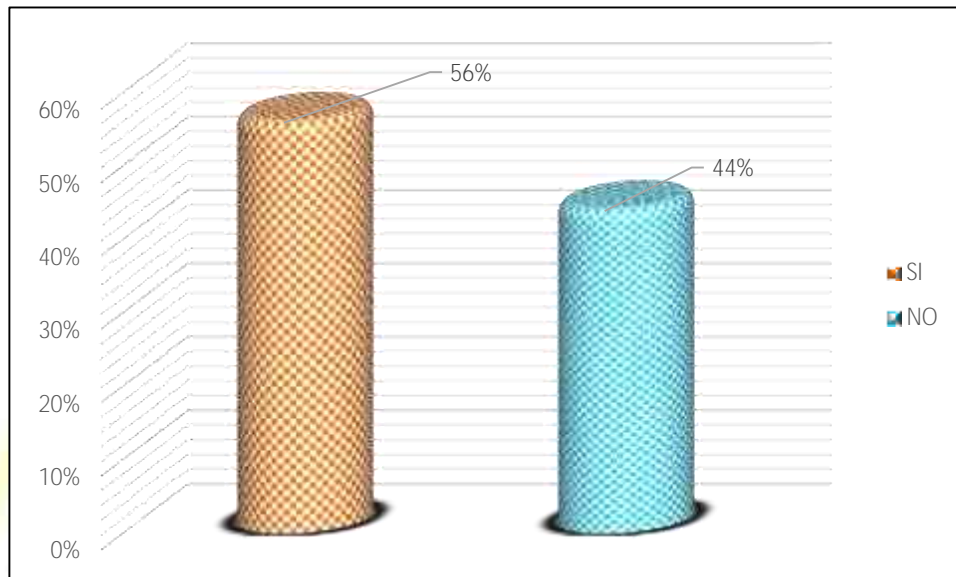
De la figura 4, que representa a la siguiente pregunta: *¿Considera que la propiedad predial, aun no inscrita debe preferirse sobre cualquier derecho que se inscriba en los registros públicos de Huaral?* Indicaron: un 64% considera que, la propiedad predial, aun no inscrita debe preferirse sobre cualquier derecho que se inscriba en los registros públicos de Huaral y un 36% considera que, la propiedad predial, aun no inscrita no debe preferirse sobre cualquier derecho que se inscriba en los registros públicos de Huaral.

Tabla 5:

¿Considera que un título de propiedad protege al legítimo propietario frente a cualquier riesgo?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	28	56%
NO	22	44%
TOTAL	50	100%

Nota: Elaboración propia del autor



Nota: Elaboración propia del autor

Figura 4: *¿Considera que un título de propiedad protege al legítimo propietario frente a cualquier riesgo?*

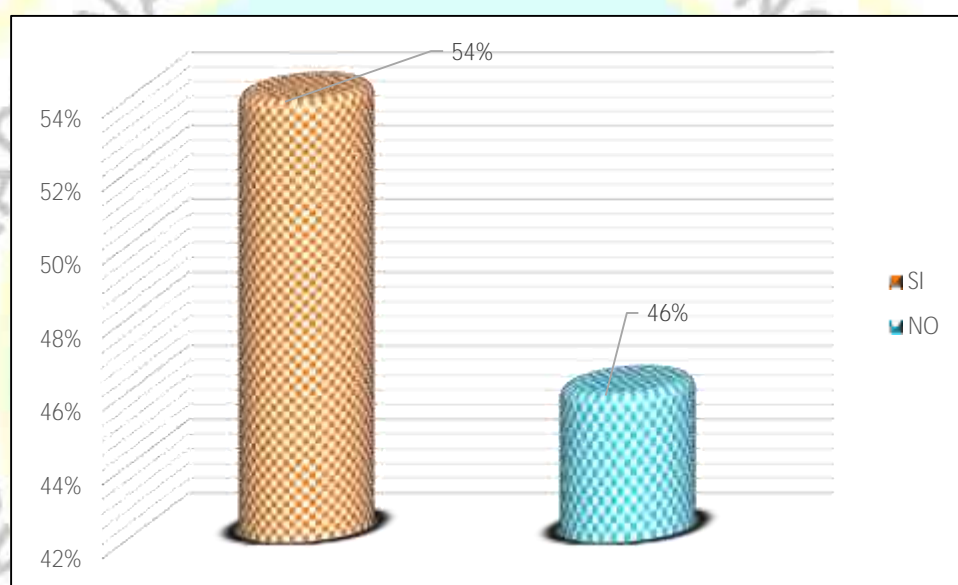
De la figura 5, que representa a la siguiente pregunta: *¿Considera que un título de propiedad protege al legítimo propietario frente a cualquier riesgo?* Indicaron: un 56% considera que, un título de propiedad protege al legítimo propietario frente a cualquier riesgo y un 44% considera que, Considera que un título de propiedad protege al legítimo propietario frente a cualquier riesgo.

Tabla 6:

¿Considera que el artículo 70° de la Carta Magna protege verdaderamente la inviolabilidad de la propiedad?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	27	54%
NO	23	46%
TOTAL	50	100%

Nota: Elaboración propia del autor



Nota: Elaboración propia del autor

Figura 5: *¿Considera que el artículo 70° de la Carta Magna protege verdaderamente la inviolabilidad de la propiedad?*

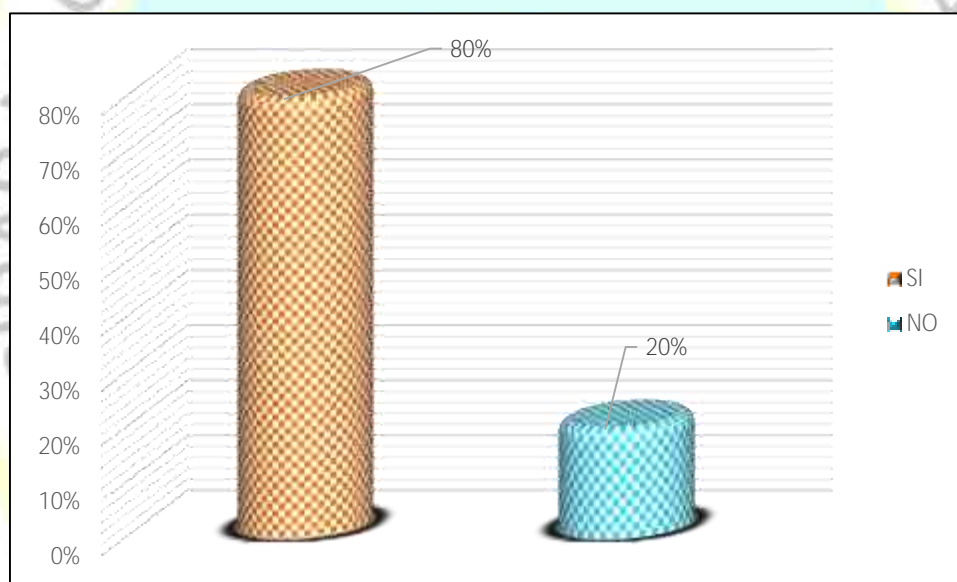
De la figura 6, que representa a la siguiente pregunta: ¿Considera que el artículo 70° de la Carta Magna protege verdaderamente la inviolabilidad de la propiedad? Indicaron un 54% considera que el artículo 70° de la Carta Magna protege verdaderamente la inviolabilidad de la propiedad y un 46% considera que el artículo 70° de la Carta Magna no protege verdaderamente la inviolabilidad de la propiedad.

Tabla 7:

¿Está de acuerdo que en estando inscrito un derecho de garantía real los procesos de tercería de propiedad deben imponerse?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	40	80%
NO	10	20%
TOTAL	50	100%

Nota: Elaboración propia del autor



Nota: Elaboración propia del autor

Figura 6: *¿Está de acuerdo que en estando inscrito un derecho de garantía real los procesos de tercería de propiedad deben imponerse?*

De la figura 7, que representa a la siguiente pregunta: ¿Está de acuerdo que en estando inscrito un derecho de garantía real los procesos de tercería de propiedad deben imponerse? Indicaron: un 80% considera que está de acuerdo que en estando inscrito

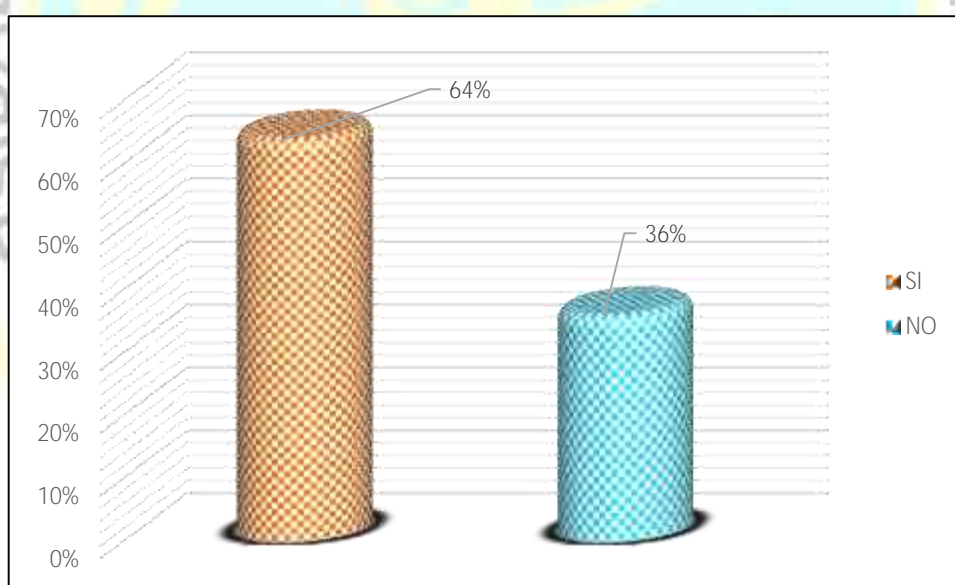
un derecho de garantía real los procesos de tercería de propiedad deben imponerse y el otro 20% considera que no está de acuerdo que en estando inscrito un derecho de garantía real los procesos de tercería de propiedad deben imponerse.

Tabla 8:

¿Considera justo que el derecho de propiedad del tercerista debe ser oponible al derecho del acreedor embargante cuyo derecho real esté acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	32	64%
NO	18	36%
TOTAL	50	100%

Nota: Elaboración propia del autor



Nota: Elaboración propia del autor

Figura 7: *¿Considera justo que el derecho de propiedad del tercerista debe ser oponible al derecho del acreedor embargante cuyo derecho real esté acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo?*

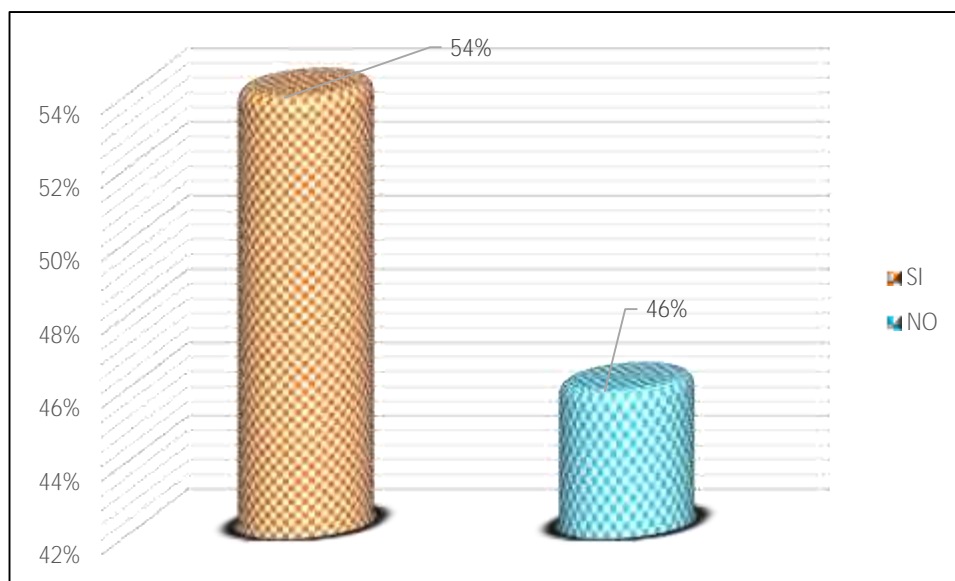
De la figura 8, que representa a la siguiente pregunta: ¿Considera justo que el derecho de propiedad del tercerista debe ser oponible al derecho del acreedor embargante cuyo derecho real esté acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo? Indicaron: un 64% considera justo que el derecho de propiedad del tercerista debe ser oponible al derecho del acreedor embargante cuyo derecho real esté acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo y un 36% considera injusto que el derecho de propiedad del tercerista debe ser oponible al derecho del acreedor embargante cuyo derecho real esté acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo.

Tabla 9:

¿Considera que después del VII Pleno Civil el derecho registral le brinda seguridad a quienes inscriben sus derechos obligacionales

	Frecuencia	Porcentaje
SI	27	54%
NO	23	46%
TOTAL	50	100%

Nota: Elaboración propia del autor



Nota: Elaboración propia del autor

Figura 8: *¿Considera que después del VII Pleno Civil el derecho registral le brinda seguridad a quienes inscriben sus derechos obligacionales?*

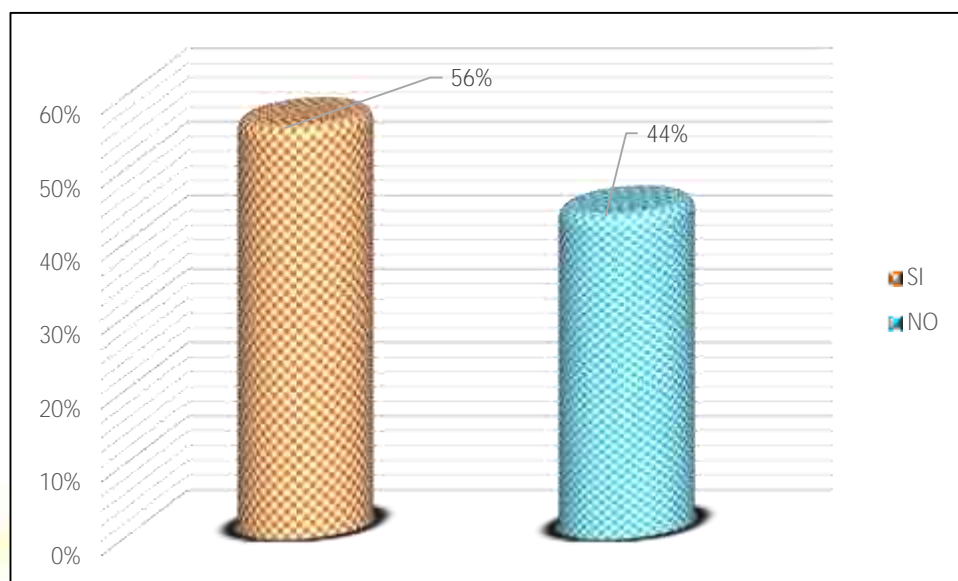
De la figura 9, que representa a la siguiente pregunta: *¿Considera que después del VII Pleno Civil el derecho registral le brinda seguridad a quienes inscriben sus derechos obligacionales?* Indicaron: un 54% considera que después del VII Pleno Civil el derecho registral le brinda seguridad a quienes inscriben sus derechos obligacionales y un 46% considera que después del VII Pleno Civil el derecho registral no le brinda seguridad a quienes inscriben sus derechos obligacionales.

Tabla 10:

¿Considera que actualmente el principio registral de Publicidad Material que prevé el Reglamento General de los Registros Públicos, no se aplica para brindar garantía a los usuarios que inscriben sus derechos obligacionales?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	28	56%
NO	22	44%
TOTAL	50	100%

Nota: Elaboración propia del autor



Nota: Elaboración propia del autor

Figura 9: *¿Considera que actualmente el principio registral de Publicidad Material que prevé el Reglamento General de los Registros Públicos, no se aplica para brindar garantía a los usuarios que inscriben sus derechos obligacionales?*

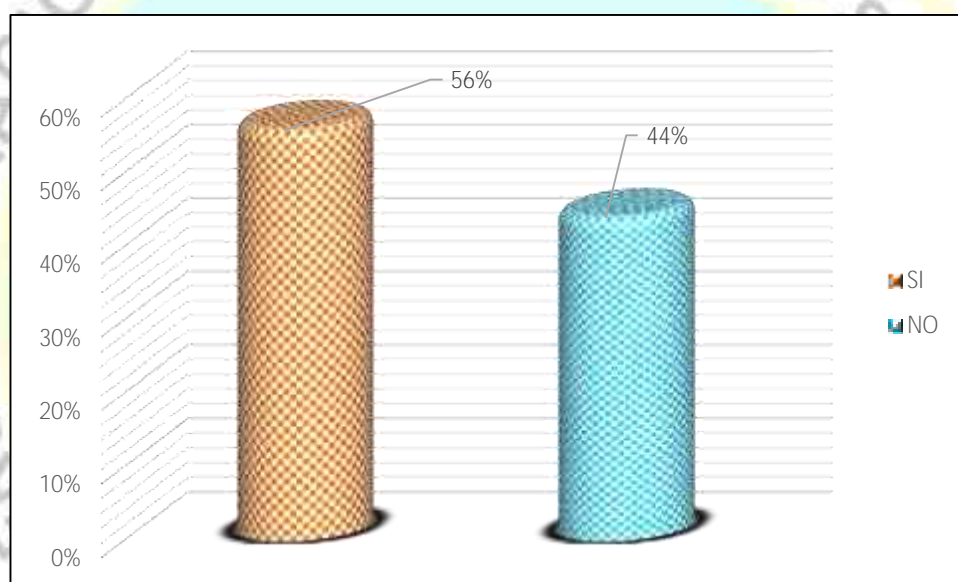
De la figura 10, que representa a la siguiente pregunta: ¿Considera que actualmente el principio registral de Publicidad Material que prevé el Reglamento General de los Registros Públicos, no se aplica para brindar garantía a los usuarios que inscriben sus derechos obligacionales? Indicaron: un 56% considera que actualmente el principio registral de Publicidad Material que prevé el Reglamento General de los Registros Públicos, no se aplica para brindar garantía a los usuarios que inscriben sus derechos obligacionales y un 44% considera que actualmente el principio registral de Publicidad Material que prevé el Reglamento General de los Registros Públicos, se aplica para brindar garantía a los usuarios que inscriben sus derechos obligacionales.

Tabla 11:

¿De acuerdo a su conocimiento, posterior a la aprobación del VII Pleno Civil, ya no se aplica el derecho preferente de quien inscribe su derecho obligacional que reza “primero en el tiempo, primero en el derecho?”

	Frecuencia	Porcentaje
SI	28	56%
NO	22	44%
TOTAL	50	100%

Nota: Elaboración propia del autor



Nota: Elaboración propia del autor

Figura 10: *¿De acuerdo a su conocimiento, posterior a la aprobación del VII Pleno Civil, ya no se aplica el derecho preferente de quien inscribe su derecho obligacional que reza “primero en el tiempo, primero en el derecho?”*

De la figura 11, que representa a la siguiente pregunta: ¿De acuerdo a su conocimiento, posterior a la aprobación del VII Pleno Civil, ya no se aplica el derecho preferente de quien inscribe su derecho obligacional que reza “primero en el tiempo, primero en el derecho? Indicaron: un 56% considera que de acuerdo a su

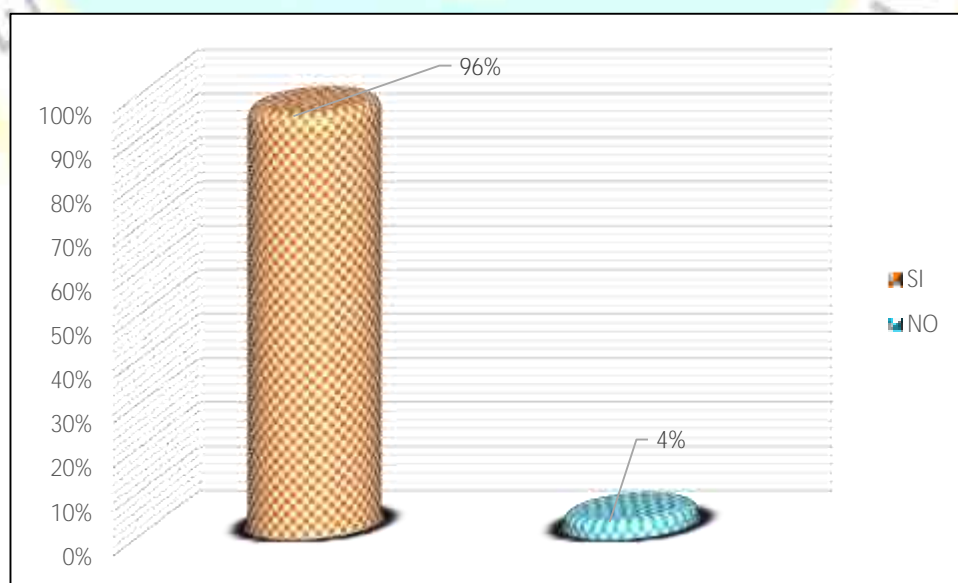
conocimiento, posterior a la aprobación del VII Pleno Civil, ya no se aplica el derecho preferente de quien inscribe su derecho obligacional que reza “primero en el tiempo, primero en el derecho y un 44% considera que de acuerdo a su conocimiento, posterior a la aprobación del VII Pleno Civil, se aplica el derecho preferente de quien inscribe su derecho obligacional que reza “primero en el tiempo, primero en el derecho.

Tabla 12:

¿Considera que el Estado debe prever otros mecanismos de protección de los derechos obligacionales inscritos para no generar conflictos en nuestro medio?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	48	96%
NO	02	4%
TOTAL	50	100%

Nota: Elaboración propia del autor



Nota: Elaboración propia del autor

Figura 11: *¿Considera que el Estado debe prever otros mecanismos de protección de los derechos obligacionales inscritos para no generar conflictos en nuestro medio?*

De la figura **12**, que representa a la siguiente pregunta: ¿Considera que el Estado debe prever otros mecanismos de protección de los derechos obligacionales inscritos para no generar conflictos en nuestro medio? Indicaron: un 96% considera que el Estado debe prever otros mecanismos de protección de los derechos obligacionales inscritos para no generar conflictos en nuestro medio, y un 4% considera que el Estado no debe prever otros mecanismos de protección de los derechos obligacionales inscritos para no generar conflictos en nuestro medio.

4.2 Contrastación de hipótesis

Veamos deductivamente una solución tentativa, vía un razonamiento descriptivo correlacional de las variables de estudio, que luego de contrastar, advertimos que las hipótesis se han probado de manera positiva.

Así se ha demostrado que el derecho de propiedad inmueble no inscrito debe prevalecer frente al derecho obligacional inscrito por cuanto la Constitución Política del Estado en sus artículos 2° inc. 16 y 70 reconoce y protege la supremacía e inviolabilidad del derecho de propiedad en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017. Esto se tiene a partir de la lectura de la figura **4**, donde los encuestados sostienen en un porcentaje del 64% considera que, la propiedad predial, aun no inscrita debe preferirse sobre cualquier derecho que se inscriba en los registros públicos de Huaral y un 36% considera que, la propiedad predial, aun no inscrita no debe preferirse sobre cualquier derecho que se inscriba en los registros públicos de Huaral.

La hipótesis que se demuestra parte por el sustento jurídico para que prevalezca la tercería excluyente de propiedad sobre un embargo inscrito es el artículo 749° del Código Civil las transferencias de propiedad no requieren de su inscripción para su validez en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017.



CAPÍTULO V

DISCUSIÓN

5.1 Discusión de resultados

El examen reflexivo de los antecedentes de la investigación tanto de los nacionales e internacionales, se debe sostener enfáticamente que el derecho a la propiedad siempre se ha impuesto frente a cualquier derecho de carácter obligacional.

De la misma manera de acuerdo al VII Pleno Casatorio Nacional el derecho de propiedad, aun no inscrita, se impone frente a los derechos obligacionales, aunque estos hayan sido inscritos; esta posición contrasta y rebate el principio de fe pública registral, debido a que antes de este pleno, el derecho inscrito sea propiedad y obligacional se imponía a cualquier derecho.

Queda demostrado la preferencia, prevalencia y trascendencia del derecho de propiedad, ya sea mueble o inmueble, esta protección siempre se encuentra en armonía con lo que ampara nuestra carta magna, es decir, el derecho vocativo de propiedad y el derecho de propiedad se encuentra reconocido por esta norma nuestra y del mismo modo las normas internacionales.

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 Conclusiones

El derecho de propiedad inmueble no inscrito debe prevalecer frente al derecho obligacional inscrito por cuanto la Constitución Política del Estado en sus artículos 2° inc. 16 y 70 reconoce y protege la supremacía e inviolabilidad del derecho de propiedad en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017, esto se demuestra en virtud a que un 64% considera que, la propiedad predial, aun no inscrita debe preferirse sobre cualquier derecho que se inscriba en los registros públicos de Huaral.

Además del VII Pleno Casatorio Civil, el sustento jurídico para que prevalezca la tercería excluyente de propiedad sobre un embargo inscrito es el artículo 749° del Código Civil las transferencias de propiedad no requieren de su inscripción para su validez en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017.

La Constitución Política del Estado, por ser una norma de mayor jerarquía prevalece jurídicamente sobre los principios registrales de seguridad y publicidad registral, todo ello en correlato con la visión de la jurisprudencia nacional.

No obstante, el reconocimiento del derecho de propiedad como la del más alto nivel sobre otros derechos, sin embargo, se debe proteger el derecho obligacional

inscrito cuando no haya fecha cierta de la transferencia del tercero excluyente en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017.

6.2 Recomendaciones

Si bien la propiedad se encuentra protegida por la Constitución Política del Estado, sin embargo, los jueces deben ser muy exhaustivos en revisar los casos de los terceristas a fin de no perjudicar el derecho del verdadero propietario o de quien tiene inscrito su derecho obligacional.

Al ser los bienes inmuebles de un alto valor económico, estos deben ser protegidos con todos los medios necesarios, para garantizar el derecho de propiedad que reconoce la Carta magna, por lo que los jueces se expidan normas positivas que superpongan los derechos de los verdaderos propietarios (terceristas).

El principio de buena fe es un excelente principio aplicado a los actos jurídicos que se realizan a diario, el principio de buena fe registral también es un principio base en los actos jurídicos que se inscriben en Registros Públicos, por lo que se recomienda a los registradores que se debe verificar que realmente los actos jurídicos celebrados que se pretendan inscribir en Registros Públicos.

El Estado a través de sus poderes debe garantizar que los propietarios ya sea con derecho inscrito o no inscrito, siempre tenga la potestad de imponerse frente a cualquier derecho.

REFERENCIAS

V. Referencias

Recursos, presupuesto y cronograma

Referencias

5.1 Fuentes documentales

Deho, E. A. (Setiembre de 2004). La tercería de propiedad en el CPC de 1993.

Dialogo con la jurisprudencia.

Gonzales, B. (2003). *Los sistemas de transferencia de la propiedad*. Lima: Derecho y Economía.

Matteucci, M. A. (2015). La posesión y la propiedad en el Impuesto predial.

Perú, C. S. (2002). *Cas. N° 1162-02*. Junín: El Peruano.

Perú, C. S. (2002). *Casación N° 181-2002*. Lambayeque: El Peruano.

Perú, C. S. (2004). *Cas. N° 444-2004*. Lambayeque: El Peruano.

Suprema, C. (30 de Setiembre de 2002). *Casación N°4089-2001*. pág. 9216.

5.2 Fuentes bibliográficas

Arauco, A. P. (2017). *Derechos Reales Análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.

Barrón, G. G. (2008). *Introducción al Derecho Registral y Notarial*. Lima: Jurista Editores.

Barrón, G. G. (2012). *Derecho Registral y Notarial* (Tercera ed.). Lima: Jurista Editores E.I.R.L.

Barrón, G. G. (2013). *El caso de los propietarios que sufren el embargo y remate de sus bienes por deudas ajenas*. Lima: Gaceta Civil & Procesal Civil.

- Barrón, G. H. (2010). *Derechos Reales*. Lima: Editorial San Marcos de Aníbal Jesús Paredes Galván.
- Bernuy, D. R. (2013). *Fundamentos para modificar la regulación de la oponibilidad entre embargo y propiedad no registrada*. Lima: Gaceta Civil & Procesal Civil.
- Borda, G. (1994). *Manual de Derechos reales*. Buenos Aires: Perrot.
- Costa, R. F. (2004). *Curso de Derecho de las Obligaciones*. Lima: Ed. Grijley.
- Cruz, E. R. (2007). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Rodhas.
- Maynez, E. G. (2007). *Introducción a la ciencia del derecho*. México: Editorial Porrúa.
- Meléndez, R. V. (2013). *VII Pleno Casatorio ¿tercería vs embargo?* Lima: Gaceta Civil & Procesal Civil.
- Minguez, H. (2008). *Procesos civiles relacionados a la Propiedad y Posesión*. Lima: Gaceta Jurídica.
- More, H. L. (2013). *La propiedad y el embargo*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Parodi, F. O. (2007). *Las obligaciones* (Octava edición ed.). Lima: Editora Jurídica Grijley E.I.R.L.
- Picazo, L. D. (1986). *Fundamentos del derecho civil Patrimonial*. Madrid: Tecnos.
- Picazo, L. D. (1996). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial* (Quinta edición ed.). Madrid: Editorial Civitas.
- Regalado, A. L. (2014). *Derechos Reales*. Huacho.
- Rocha, C. M. (2010). *Bienes y Derechos Reales*. México: Oxford University.
- Salvat, R. (1951). *Tratado de Derecho Civil Argentino*. Buenos Aires.
- Solano, A. M. (2010). *Derecho Inmobiliario*. España: Centro de Estudios Registrales.
- Sotomayor, F. M. (2015). *Derechos Reales*. Lima: Fondo Editorial de la Universal Continental.
- Vásquez, A. T. (2006). *Derechos Reales*. Lima: Idemsa.

5.3 Fuentes hemerográficas

Aguilar, G. M. (Mayo de 2016). *Tesis: Análisis jurídico del desahucio en los*

arrendamientos civiles y comerciales a la luz de la Ley 9160: Monitorio

Arrendaticio. Obtenido de Universidad de Costa Rica:

<http://docplayer.es/29629865-Universidad-de-costa-rica-analisis-juridico-del-desahucio-en-los-arrendamientos-civiles-y-comerciales-a-la-luz-de-la-ley-9160-monitorio-arrendaticio.html>

Castro, L. E. (2015). *Tesis: El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del*

ocupante precario. Obtenido de Universidad Privada Antenor Orrego:

<http://repositorio.upao.edu.pe/handle/upaorep/1836>

Chirinos, M. I. (2016). *Tesis: El cuarto pleno casatorio y el vencimiento del contrato de*

arrendamiento como supuesto de ocupación precaria. Obtenido de Universidad

Privada Antenor Orrego: <http://repositorio.upao.edu.pe/handle/upaorep/1839>

Gárate, W. A. (2014). *Tesis: El desahucio por transferencias de dominio de predios urbanos*

y el derecho al debido proceso del notificado. Obtenido de Universidad Regional

Autónoma de los Andes "Uniandes" y Universidad de Guayaquil:

<http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/471/1/TUAMDPCIV021-2015.pdf>

Garita, A. L. (Noviembre de 2002). *Tesis: Homologación de la jurisprudencia en materia*

de inquilinato respecto a la Ley N° 7527: Ley General de Arrendamientos Urbanos

y Suburbanos. Obtenido de Universidad de Costa Rica:

<http://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080/jspui/handle/123456789/1375>

Marmanillo, J. G. (2008). *Tesis: Proceso de desalojo por vencimiento de contrato*. Obtenido

de Universidad Nacional Mayor de San Marcos:

http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/3138/1/Chavez_mj.pdf

Miranda, L. A. (Septiembre de 2008). *Tesis: La necesidad de reformar los procedimientos del juicio sumario de desocupación y desahucio en la legislación Guatemalteca.*

Obtenido de Universidad de San Carlos de Guatemala :

http://www.biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_7554.pdf

More, H. E. (2011). *Tesis: La posesión y la posesión precaria en el serecho civil peruano- El nuevo concepto de precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho*

civil peruano. Obtenido de Pontificia Universidad Católica del Perú:

http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/99/LAMA_MORE_HECTOR_POSESION_POSESION_PRECARIA.pdf?sequence=1

Rivera, F. H. (2014). *Tesis: Desalojo por ocupación precaria.* Obtenido de Universidad Nacional de la Amazonía Peruana:

http://repositorio.unapiquitos.edu.pe/bitstream/handle/UNAP/4355/Franz_Tesis_Titulo_2014_Civil.pdf?sequence=1

5.4 Fuentes electrónicas

Ballona, B. Y. (2016). La sentencia del VII Pleno Casatorio Civil y su equivocada interpretación del segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil.

Universidad Privada Antenor Orrego,
http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/2359/1/RE_MAEST_DER_BRIGITTE.BEZADA_LA.SENTENCIA.DEL.VII.PLENO.CASATORIO.CIVIL_DATOS.PDF.

Barzola, A. E. (2011). La propiedad según la Corte Interamericana de Derechos Humanos. Derecho Perú, <https://derechoperu.wordpress.com/2011/05/09/el-concepto-de-propiedad-segun-la-corte-interamericana-de-derechos-humanos/>.

Bermúdez, A. R. (2011). En defensa de la propiedad indebidamente embargada. Revista Oficial del Poder Judicial, <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/42d56f804e3b3330806588a826aedadc/8.+Jueces+->

+Alexander+Rioja+Berm%C3%BAdez.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=42d56f804e3b3330806588a826aedadc.

Carrasco, H. V. (2017). Prevalencia de la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito. Lineamiento para la reforma del segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil. *Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo*, <http://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/UNPRG/1695/BC-TES-TMP-547.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Cercedo, S. M. (2010). ¿Es eficiente un Sistema de Derecho Reales "Numerus Clausus"? *Pontificia Universidad Católica del Perú*, [file:///C:/Users/JOSE/Downloads/FIGUEROA_CERCEDO_SERGIO_MOISES_EFICIENTE_SISTEMA%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/JOSE/Downloads/FIGUEROA_CERCEDO_SERGIO_MOISES_EFICIENTE_SISTEMA%20(2).pdf).

Freyre, F. O. (2010). Algunos conceptos sobre la teoría general de las obligaciones.

<http://www.osterlingfirm.com/Documentos/articulos/Algunos%20conceptos%20sobre%20la%20teoria%20general%20de%20obligaciones.pdf>.

Maestro, G. M. (2014). Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales. *Foro Jurídico*, <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/viewFile/13803/14427>.

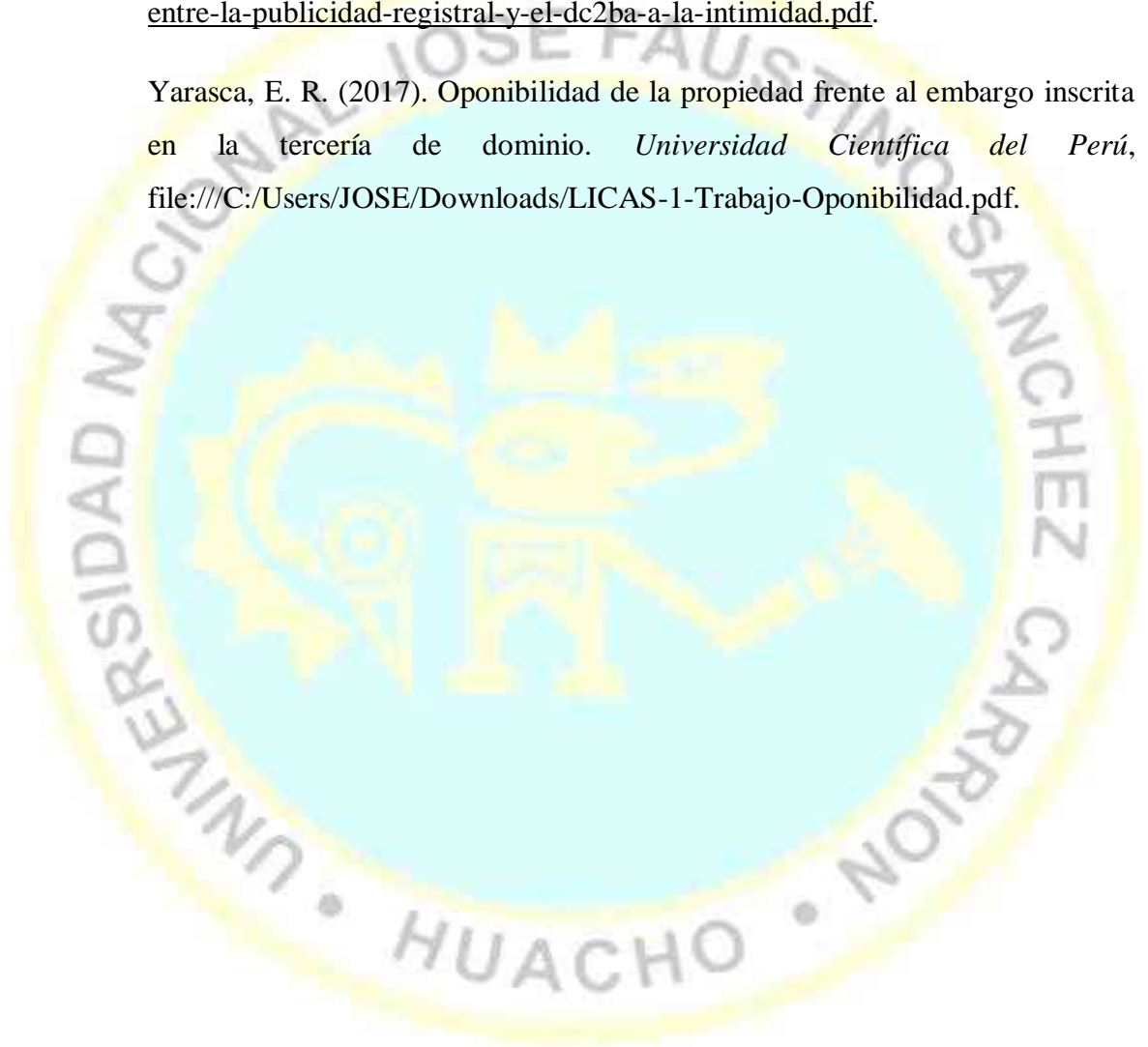
Ramos, R. V. (2012). El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Derecho Civil Peruano. [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf).

Ruete, G. Z. (2014). La fe pública y la seguridad jurídica en el Sistema Registral Peruano. *Universidad Inca Garcilazo de la Vega*, https://es.scribd.com/upload-document?archive_doc=232632226&escape=false&metadata=%7B%22context%22%3A%22archive_view_restricted%22%2C%22page%22%3A%22read%22%2C%22action%22%3Afalse%2C%22logged_in%22%3Atrue%2C%22platform%22%3A%22web%22%7D.

Salas, J. C. (2013). El derecho real de superficie como modalidad del derecho de propiedad. *Cuaderno de Trabajo del CICAJ*, http://departamento.pucp.edu.pe/derecho/wp-content/uploads/2014/05/El_derecho_real_de_superficie.pdf.

Scheelje, A. D. (2012). Interrelaciones entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad. *Pontificia Universidad Católica del Perú*, <https://viperi20.files.wordpress.com/2013/04/ii-evaluacion-interrelaciones-entre-la-publicidad-registral-y-el-dc2ba-a-la-intimidad.pdf>.

Yarasca, E. R. (2017). Oponibilidad de la propiedad frente al embargo inscrita en la tercería de dominio. *Universidad Científica del Perú*, <file:///C:/Users/JOSE/Downloads/LICAS-1-Trabajo-Oponibilidad.pdf>.



ANEXOS

ANEXO N° 1

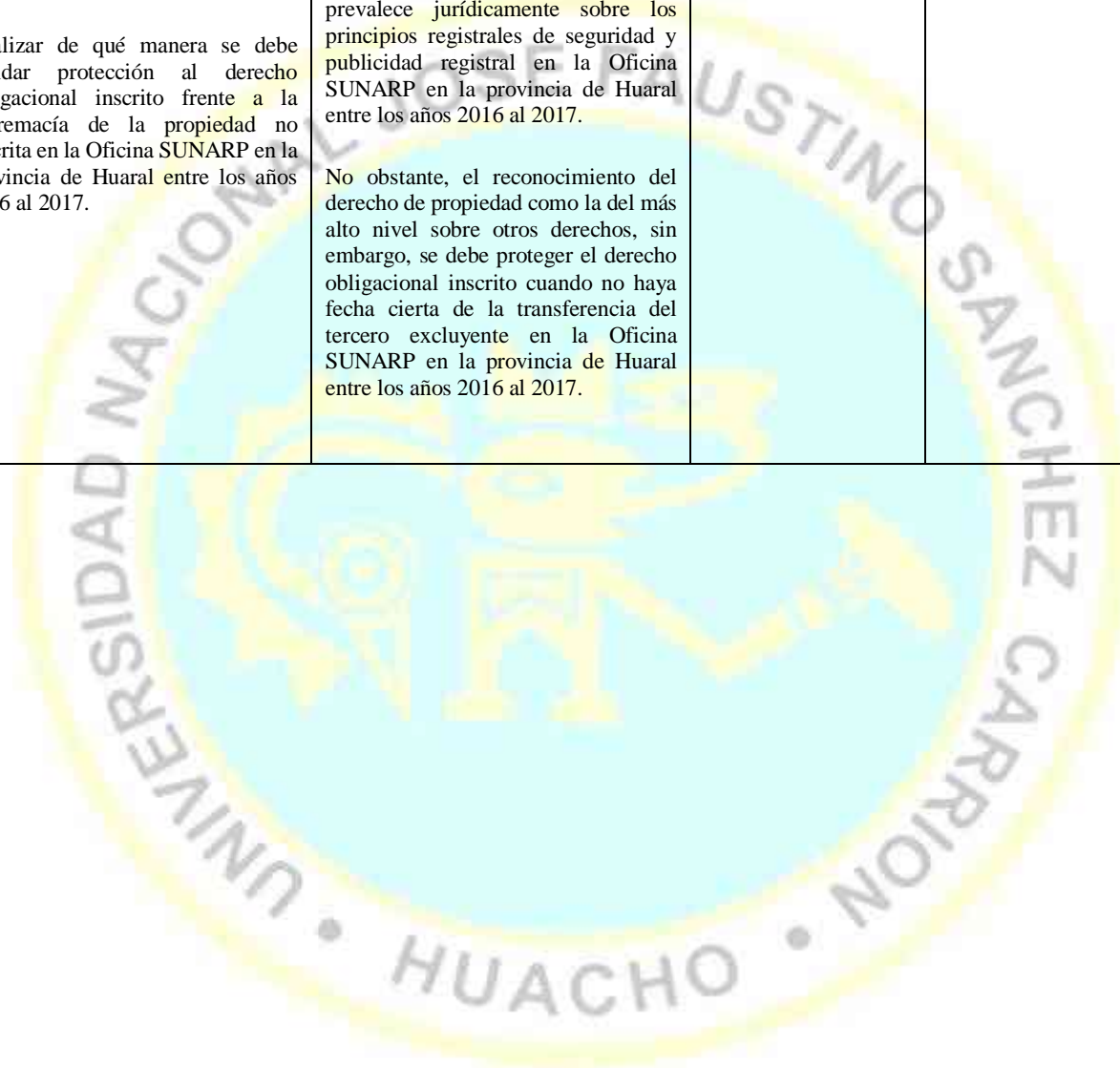
MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO: DEFENSA DEL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE NO INSCRITA FRENTE AL DERECHO OBLIGACIONAL INSCRITO EN LA SUNARP EN LA PROVINCIA DE HUARAL -AÑO 2016 AL 2017-

Autor : JESÚS ALMENDRADES C.

1. PROBLEMA	2. OBJETIVO	3. HIPÓTESIS	4. VARIABLE	5. MÉTODO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	6. POBLACIÓN Y MUESTRA
<p>PROBLEMA GENERAL:</p> <p>¿Por qué debe prevalecer el derecho de propiedad inmueble no inscrito frente al derecho obligacional inscrito en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017?</p> <p>PROBLEMAS ESPECÍFICOS:</p> <p>¿Cuál es el sustento jurídico para que prevalezca la tercera excluyente de propiedad sobre un embargo inscrito en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017?</p> <p>¿En qué medida la Constitución Política del Estado, prevalece sobre los principios registrales de seguridad y publicidad registral en la Oficina SUNARP en la</p>	<p>OBJETIVO GENERAL:</p> <p>Determinar por qué debe prevalecer el derecho de propiedad inmueble no inscrito frente al derecho obligacional inscrito en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017.</p> <p>OBJETIVO ESPECÍFICOS:</p> <p>Determinar el sustento jurídico para que prevalezca la tercera excluyente de propiedad sobre un embargo inscrito en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017.</p> <p>Analizar en qué medida la Constitución Política del Estado, prevalece sobre los principios registrales de seguridad y publicidad registral en la Oficina SUNARP en</p>	<p>HIPÓTESIS GENERAL</p> <p>El derecho de propiedad inmueble no inscrito debe prevalecer frente al derecho obligacional inscrito por cuanto la Constitución Política del Estado en sus artículos 2° inc. 16 y 70 reconoce y protege la supremacía e inviolabilidad del derecho de propiedad en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017.</p> <p>HIPÓTESIS ESPECÍFICA</p> <p>El sustento jurídico para que prevalezca la tercera excluyente de propiedad sobre un embargo inscrito es el artículo 749° del Código Civil las transferencias de propiedad no requieren de su inscripción para su validez en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017.</p>	<p>VARIABLES</p> <p>VI</p> <p>DERECHO DE PROPIEDAD PREDIAL NO INSCRITA</p> <p>VD</p> <p>DERECHO OBLIGACIONAL INSCRITO</p>	<p>NIVEL DE INVESTIGACIÓN</p> <p>Tipo: Descriptivo</p> <p>Diseño : correlacional</p> <p style="text-align: right;">X M Y</p> <p>Donde:</p> <p>M= muestra</p> <p>X = DERECHO DE PROPIEDAD PREDIAL NO INSCRITA</p> <p>Y= DERECHO OBLIGACIONAL INSCRITO</p>	<p>POBLACIÓN</p> <p>La población materia de estudio se circunscribe a las unidades de observación siguientes:</p> <p>Personas</p> <p>La aplicación de los métodos y técnicas de investigación señalados nos permitieron recopilar la información necesaria para los efectos de contrastar la hipótesis planteada.</p> <p>MUESTRA</p> <p>Personas</p> <p>La población a estudiar está conformada por 50 personas</p>


<p>provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017?</p> <p>¿De qué manera se debe brindar protección al derecho obligacional inscrito frente a la supremacía de la propiedad no inscrita en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017?</p>	<p>la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017.</p> <p>Analizar de qué manera se debe brindar protección al derecho obligacional inscrito frente a la supremacía de la propiedad no inscrita en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017.</p>	<p>La Constitución Política del Estado, por ser una norma de mayor jerarquía prevalece jurídicamente sobre los principios registrales de seguridad y publicidad registral en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017.</p> <p>No obstante, el reconocimiento del derecho de propiedad como la del más alto nivel sobre otros derechos, sin embargo, se debe proteger el derecho obligacional inscrito cuando no haya fecha cierta de la transferencia del tercero excluyente en la Oficina SUNARP en la provincia de Huaral entre los años 2016 al 2017.</p>			
--	---	---	--	--	--





Evidencia de trabajo de campo

JA

 sunarp <small>Sistema Nacional de Registros</small>	TRAMITE DOCUMENTARIO Hoja de Trámite	Número : 09 03-2020-000123	
ZONA REGISTRAL IX - Sede Lima Oficina - Huaral		Fecha Registro : 27/02/2020 14:58:55	
Remitente : JESUS ALFREDO ALMENDRADES CAQUI Origen :			
Documento:		N° de Folios : 2	
Asunto: -SOLICITA INFORMACION			
Fecha Documento: 27/02/2020			
Para Entregar a:	Indicaciones	Fecha	
OFICINA REGISTRAL DE HUARAL		27/02/2020 16:17:41	
01 - Conocimiento 02 - Coordinación con 03 - Devolver al Remitente 04 - Atención 05 - Proceso Respuesta 06 - Estudio e Informe	07 - Opinión 08 - Solicitar Información 09 - Urgente 10 - Archivo 11 - Liquidación 12 - Proyectar Resolución	INDICACIONES 13 - Transcribir 14 - Para V°B° 15 - Anotar Antecedentes 16 - Informar al Directorio	17 - Notificar al interesado 18 - Para Trámite 19 - Para firma 20 - Otros 21 - Distribuir a 22 - Con Copias
			23 - Para Revisión 24 - Seguimiento 25 - Consolidar 26 - Difusión 27 - Agendar
OBSERVACIONES:			
Recepcionado por : (Espacio para sellos)			

H.T. 09:03 - 2020 - 000123

Fecha : 27/02/2020

Hora : 14:58:59

ZONA REGISTRAL IX - Sede Lima

OFICINA HUARAL

REGISTRADO

"Año de la universalización de la salud"

Huaral, 27 de Febrero del 2020

SUMILLA: SOLICITO ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

**DR. ENRIQUE OBED CHÁVEZ SOLANO
JEFE DE LA OFICINA REGISTRAL DE HUARAL
CALLE LAS CUCARDAS N° 267 - HUARAL**

JESUS ALFREDO ALMENDRADES CAQUI, identificado con D.N.I. N° 70369160, con domicilio real en Calle Morales Bermúdez 708 – Huaral, ante usted con el debido respeto me presento y expongo:

El motivo de la presente es para solicitarle acceso a la información pública, respecto al acto sobre defensa del derecho de propiedad inmueble no inscrita frente al derecho obligacional inscrito, a efectos de que se me proporcione el cuadro estadístico perteneciente al año 2016-2017, a fin de tomar conocimiento de cuantos embargos de propiedad no inscrita se llegó a inscribir o se observó en la Oficina Registral de Huaral. Asimismo, solicito se me proporcionen las copias de dichos embargos de propiedad no inscrita que se hayan emitido en el año 2016 al 2017, por el cual me servirá hacer el respectivo pago por derecho de las respectivas copias.

Esperando la atención a la presente me despido de usted.

Adjunto:

1.- Copia de DNI

Atentamente,



Jesus Alfredo Almendrades Caqui
DNI : 70369160

"Año de la universalización de la salud"

Huaral, 28 de Febrero del 2020

OFICIO N° 352-2020-SUNARP-Z.R.N° IX/HRL-PR

Sr. JESUS ALFREDO ALMENDRADES CAQUT

Huaral-

H.T. 2020-123 DEL 27/02/2020

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., en respuesta a su oficio de referencia para informarle que de acuerdo a lo solicitado se realizó la búsqueda en el Archivo Registral de la Oficina de Huaral, siendo que no se encontró ningún título sobre el acto de defensa del derecho de propiedad inmueble no inscrita frente al derecho obligacional inscrito, en otros términos "un embargo sobre una propiedad no inscrita" en el año 2016 al 2017".

Sin otra particular, aprovecho la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi estima y consideración.

Atentamente,


ENRIQUE OBED CHAVEZ SOLANO
Responsable de la Oficina Registral de Huaral
Zona Registral N° IX - Sede Lima



Anexo 1: Instrumento para la toma de datos

Encuesta Aplicada

**UNIVERSIDAD NACIONAL
“JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN”
UNIDAD DE POSGRADO**

**LEGITIMACION DE LA PRUEBA INDICIARIA Y SUS EFECTOS PARA
DETERMINAR LA PRISION PREVENTIVA - DISTRITO FISCAL DE ANCASH AÑO
2016**

Estimado señor (ita), esperamos su colaboración respondiendo con responsabilidad y honestidad, el presente cuestionario. Se agradece no dejar ninguna pregunta sin contestar.

El objetivo: Es recopilar información directa y objetiva.

Instrucciones: Lea cuidadosamente las preguntas y encierra en un círculo la alternativa que crea conveniente.

Instrucciones: Lea cuidadosamente las preguntas y marque con un aspa (x) la escala que crea conveniente.

Escala valorativa.

SI	NO
----	----

Nº	TEMA: LEGITIMACION DE LA PRUEBA INDICIARIA Y SUS EFECTOS PARA DETERMINAR LA PRISION PREVENTIVA - DISTRITO FISCAL DE ANCASH AÑO 2016	SI	NO
LEGITIMACION DE LA PRUEBA INDICIARIA			
1.	¿Considera que actualmente por la gran ola de criminalidad debe aplicarse la prueba indiciaria?		
2.	¿Considera que los jueces y fiscales actualmente aplican la prueba indiciaria para determinar la responsabilidad de los imputados?		
3.	¿Considera que con una inadecuada aplicación de la prueba indiciaria se puede vulnerar derechos constitucionales como la de presunción de inocencia?		
4.	¿Considera que con una adecuada aplicación de la prueba indiciaria no se vulnera derechos constitucionales del imputado?		
5.	¿Considera que al aplicar la prueba indiciaria se vulnera el principio de formalidad y legitimidad de la prueba?		
PRISION PREVENTIVA			
6.	¿Considera que al aplicarse la prisión preventiva en virtud de pruebas indiciarias se atenta contra el derecho de presunción de inocencia y proporcionalidad?		

7.	¿Considera que al expedirse un mandato de prisión preventiva se expide una sentencia anticipada sin haber sometido a un juicio al imputado?		
8.	¿Considera que la prisión preventiva contraviene a un proceso garantista y contradictorio que actualmente promueve nuestro Código Procesal Penal?		
9.	¿Considera que al expedirse mandato de prisión preventiva en virtud pruebas indiciarias y el cumplimiento de los presupuestos procesales para su aplicación no se vulnera el derecho de presunción de inocencia del imputado?		
10.	¿Considera que solo cuando no existan pruebas directas se debe recurrir a la prueba indiciaria para requerir la prisión preventiva?		



JAIME ANDRES RODRIGUEZ CARRANZA
ASESOR

Mg. BARTOLOMÉ EDUARDO MILÁN MATTA
PRESIDENTE

Mo. WILMER MAGNO JIMENEZ FERNANDEZ
SECRETARIO

Mo. NICANOR DARIO ARANDA BAZALAR
VOCAL

