

UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN



ESCUELA DE POSGRADO

TESIS

**PREEMINENCIA DE LA PROPIEDAD PREDIAL NO
REGISTRADA: AFECTACIÓN DEL EMBARGO INSCRITO EN EL
DISTRITO JUDICIAL DE HUAURA -AÑO 2017**

DENNIS JOEL SUÁREZ CARBAJAL

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

ASESOR:

M(o). JOVIAN VALENTÍN SANJINEZ SALAZAR

HUACHO – PERÚ

2021

**PREEMINENCIA DE LA PROPIEDAD PREDIAL NO
REGISTRADA: AFECTACIÓN DEL EMBARGO INSCRITO EN EL
DISTRITO JUDICIAL DE HUAURA -AÑO 2017**

DENNIS JOEL SUÁREZ CARBAJAL

TESIS DE MAESTRÍA

ASESOR

M(°). JOVIAN VALENTÍN SANJINÉS SALAZAR

**UNIVERSIDAD NACIONAL
JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN
ESCUELA DE POSGRADO**

MAESTRO EN DERECHO, CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

HUACHO

2021

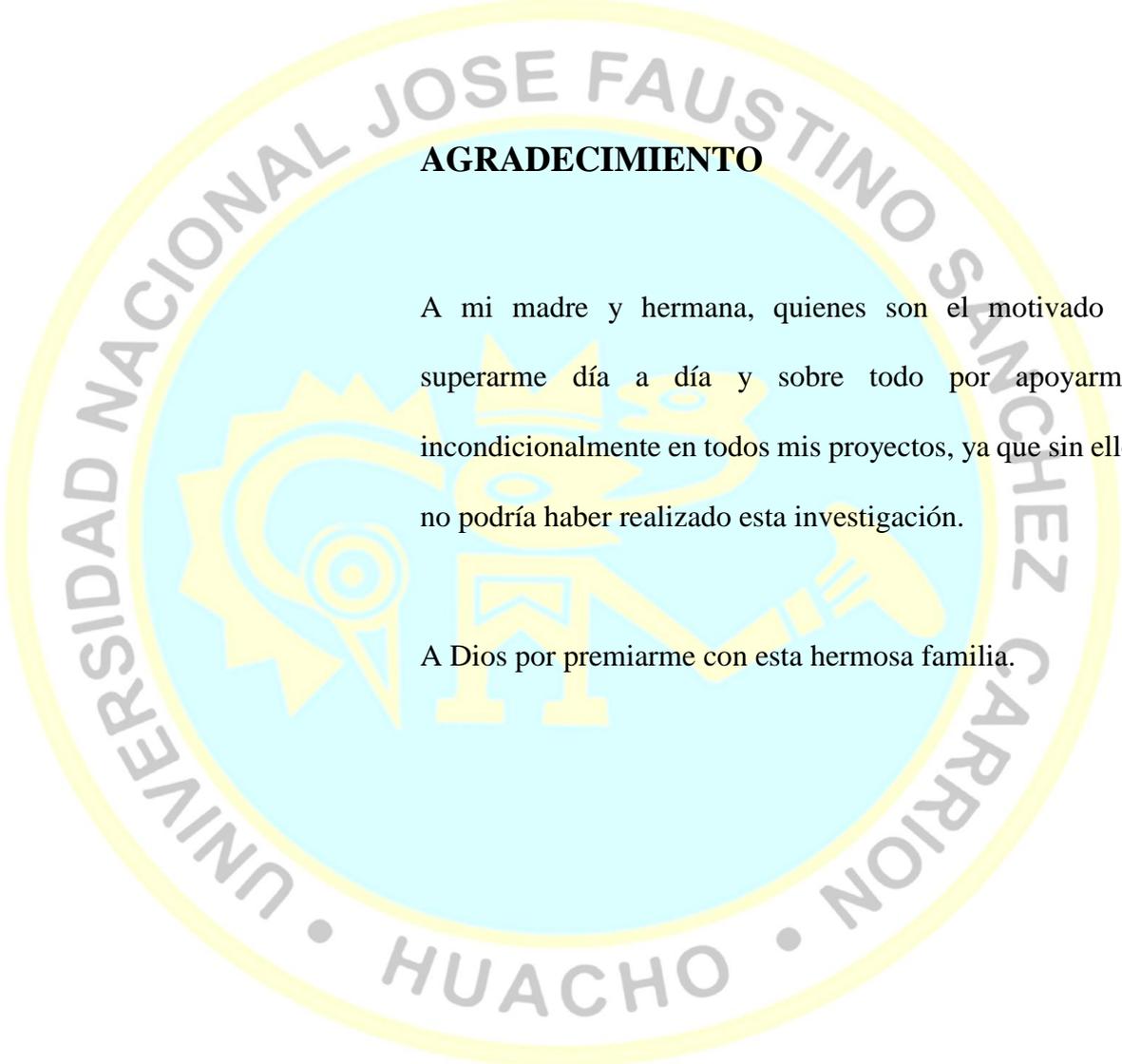


DEDICATORIA

A ti madre.

Eres mi liticonsorte necesario en la vida, te amo.

Dennis Joel Suárez Carbajal



AGRADECIMIENTO

A mi madre y hermana, quienes son el motivado a superarme día a día y sobre todo por apoyarme incondicionalmente en todos mis proyectos, ya que sin ello no podría haber realizado esta investigación.

A Dios por premiarme con esta hermosa familia.

ÍNDICE DE CONTENIDO

Portada.....	i
TESIS DE MAESTRÍA	ii
DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTO	iv
ÍNDICE DE CONTENIDO	v
INDICE DE TABLAS	vii
INDICE DE FIGURAS.....	viii
RESUMEN.....	ix
ABSTRACT.....	x
INTRODUCCIÓN	xi
Capítulo I.....	1
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1.1 Descripción de la realidad problemática.....	1
1.2. Formulación del Problema.....	5
1.2.1. Problema General.....	5
1.2.2. Problemas específicos	5
1.3. Objetivos de la Investigación.....	6
1.3.1. Objetivo General.....	6
1.3.2. Objetivos Específicos.....	6
1.4. Justificación.	6
1.5. Delimitaciones del estudio	7
1.5.1. Delimitación espacial	7
1.5.2. Delimitación temporal.....	7
1.6. Viabilidad del estudio	7

Capítulo II.....	8
MARCO TEORICO.....	8
2.1 Antecedentes de la Investigación.....	8
2.1.1 Investigaciones nacionales.....	8
2.2 Bases Teóricas.....	11
2.2.1 La propiedad.....	11
2.2.2 El Embargo.....	27
2.3 Definición de Términos Básicos.....	42
2.4 Formulación de Hipótesis.....	44
2.4.1. Hipótesis General.....	44
2.4.2. Hipótesis Específica.....	44
CAPITULO III:.....	45
METODOLOGÍA.....	45
3.1 Diseño metodológico.....	45
3.1.1 Tipo de investigación.....	45
3.1.2 Enfoque.....	45
3.2 Población y muestra.....	45
3.2.1 Población.....	45
3.2.2 Muestra.....	46
3.3 Operacionalización de variables e indicadores.....	46
3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	47
3.4.1 Técnicas de recolección de datos.....	47
3.4.2 Descripción de las técnicas de recolección de datos.....	47
3.5 Técnicas para el procesamiento de datos.....	48
3.6 Tratamiento estadístico: cuadro, gráficos e interpretación de datos:.....	48

CAPÍTULO IV.....	49
RESULTADOS.....	49
4.1 Presentación de cuadros, figuras e interpretaciones	49
4.2 Contrastación de hipótesis.....	60
Capítulo V.....	62
DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	62
5.1 Discusión.....	62
5.2 Conclusiones.....	63
5.3 Recomendaciones.....	63
Capítulo VI.....	64
FUENTES DE INFORMACIÓN	64
6.1. Fuentes bibliográficas.....	64
6.2. Fuentes hemerográficas	64
6.3. Fuentes documentales.....	65
6.4. Fuentes electrónicas.....	65
ANEXO.....	68
01. Matriz de Consistencia	68
02 Instrumentos para la toma de datos	69

INDICE DE TABLAS

Tabla 1	49
Tabla 2	50
Tabla 3	51
Tabla 4	51
Tabla 5	52

Tabla 6	53
Tabla 7	54
Tabla 8	55
Tabla 9	56
Tabla 10	57
Tabla 11	58
Tabla 12	59

INDICE DE FIGURAS

Figura 1	49
Figura 2	50
Figura 3	51
Figura 4	52
Figura 5	53
Figura 6	54
Figura 7	55
Figura 8	56
Figura 9	57
Figura 10	58
Figura 11	59
Figura 12	60

RESUMEN

La presente indagación se centró en resolver un problema latente en nuestro medio, el mismo que tiene que ver con el derecho de dominio, en este caso el de propiedad predial que no se encuentra registrada, resulta que actualmente, pese a los avances tecnológicos definitivamente, no se ha logrado sanear las propiedades, de tal suerte que muchas de ellas, no se encuentran registradas en la SUNARP, lo que ha creado una gama de litigios que en muchos de ellos tiene una larga data sin solucionarse, peor aun cuando ahora tampoco se le brinda una certeza jurídica a los actos jurídicos registrados, sean patrimoniales u obligacionales de allí se plantea el siguiente. **Objetivo.** Determinar de qué manera se protege la propiedad predial no registrada y se afecta el embargo inscrito en el distrito judicial de Huaura en el año 2017. **Método.** Esta investigación de tipo aplicada, nivel descriptivo que tiene como sustento el enfoque mixto (cualitativo y cuantitativo) en primer lugar, el estudio es cualitativo, implica que nos avocamos a una investigación relacionada con los predios no inscritos en el Perú y que pese a no estarlo a mérito del VII Pleno, hoy se desecha a un segundo plano los embargos que se inscribieron; De otro lado, qué duda cabe, lo más resaltante es que se busca la opinión o la posición de los juristas, de los tratadistas lo que se ve reflejado en el resultado del estudio. **Resultado** que luego de haberse realizado la investigación y evaluado la parte dogmática y práctica que aparece en esta tesis y del mismo modo se tiene los datos obtenidos de la encuesta, esto nos permitió arribar a un conjunto de ideas, que sirve para fundamentar la realidad objetiva y material que se tenía por qué la SUNARP, otorgaba seguridad jurídica a los actos inscritos, sin embargo, luego de haberse realizado el VII Pleno Casatorio en materia civil, varios principio entre otros el de Prioridad preferente y fe pública ha quedado pospuestos y relajados a un segundo plano, es decir ya no brinda una seguridad a quien inscribió un embargo por un derecho obligacional. **Conclusiones.** En probidad del VII Pleno Casatorio la protección de la propiedad se vislumbra como un derecho omnipoderoso en perjuicio de un obligacional inscrito previamente, siempre que el derecho del tercero tenga una fecha cierta que sea anterior al derecho obligacional inscrito.

Palabras clave: patrimonio predial, embargo, crédito garantizado, derecho de propiedad, prioridad preferente, fe pública.

ABSTRACT

The present inquiry focused on solving a latent problem in our environment, the same one that has to do with property rights, in this case that of property that is not registered, it turns out that currently, despite technological advances, definitely The properties have not been cleaned up, in such a way that many of them are not registered with SUNARP, which has created a range of disputes that in many of them has a long unresolved history, worse even though now they are not provides legal certainty to registered legal acts, whether patrimonial or compulsory, the following is proposed. **Objective.** Determine how unregistered property is protected and the embargo registered in the Huaura judicial district in 2017 is affected. **Method.** This applied type of research, a descriptive level that is based on the mixed approach (qualitative and quantitative) in the first place, the study is qualitative, implies that we are committed to research related to unregistered properties in Peru and that despite not to be it to merit of the VII Plenary, today the embargoes that were registered are rejected to a second plane; On the other hand, what doubt there is, the most outstanding thing is that the opinion or position of the jurists is sought, of the treaty writers which is reflected in the result of the study. **Result** that after having carried out the research and evaluating the dogmatic and practical part that appears in this thesis and in the same way we have the data obtained from the survey, this allowed us to arrive at a set of ideas, which serves to support objective reality and material that it had why the SUNARP, granted legal security to the registered acts, however, after having held the VII Plenary in civil matters, several principles, among others, that of preferential priority and public faith, have been postponed and relaxed to a second plane, that is to say, it no longer provides security to those who registered an embargo for a mandatory right. **Conclusions.** In probity of the VII Plenary Session, the protection of property is seen as an all-powerful right to the detriment of a previously registered obligation, provided that the right of the third party has a certain date that is prior to the registered obligation right.

Keywords: real estate, embargo, guaranteed credit, property right, preferential priority, public faith.

INTRODUCCIÓN

Este análisis es con el propósito de investigar la problemática jurídica y pragmática sobre la PREEMINENCIA DE LA PROPIEDAD PREDIAL NO REGISTRADA: AFECTACIÓN DEL EMBARGO INSCRITO EN EL DISTRITO JUDICIAL DE HUAURA -AÑO 2017, problemática a nivel teórico que se aprecia de la doctrina divergente, puesto que, para un sector, el derecho de dominio debe primar sobre algún otro derecho real; mientras que para otro gran sector, dentro del mismo garantismo de los derechos de indemnidad debe preferirse el derecho inscrito, que a partir del embargo inscrito como un derecho subordinado al derecho de dominio aun no inscrita tal como lo prevé el VII Pleno Casatorio.

En tal sentido con el presente trabajo se analiza y propone plantear soluciones y se ha estructurado de la siguiente forma:

La Primera Parte abordará el Planteo de la Dificultad, en la cual se elabora los temas preliminares de toda investigación, identificando la problemática teórica y práctica sobre la situación de los derechos patrimoniales inscritos y no inscritos, propiedad predial, la prevalencia de uno sobre otros para lo cual se ha formulado los problemas encontrados, fijando los fines del estudio y justificando la indagación.

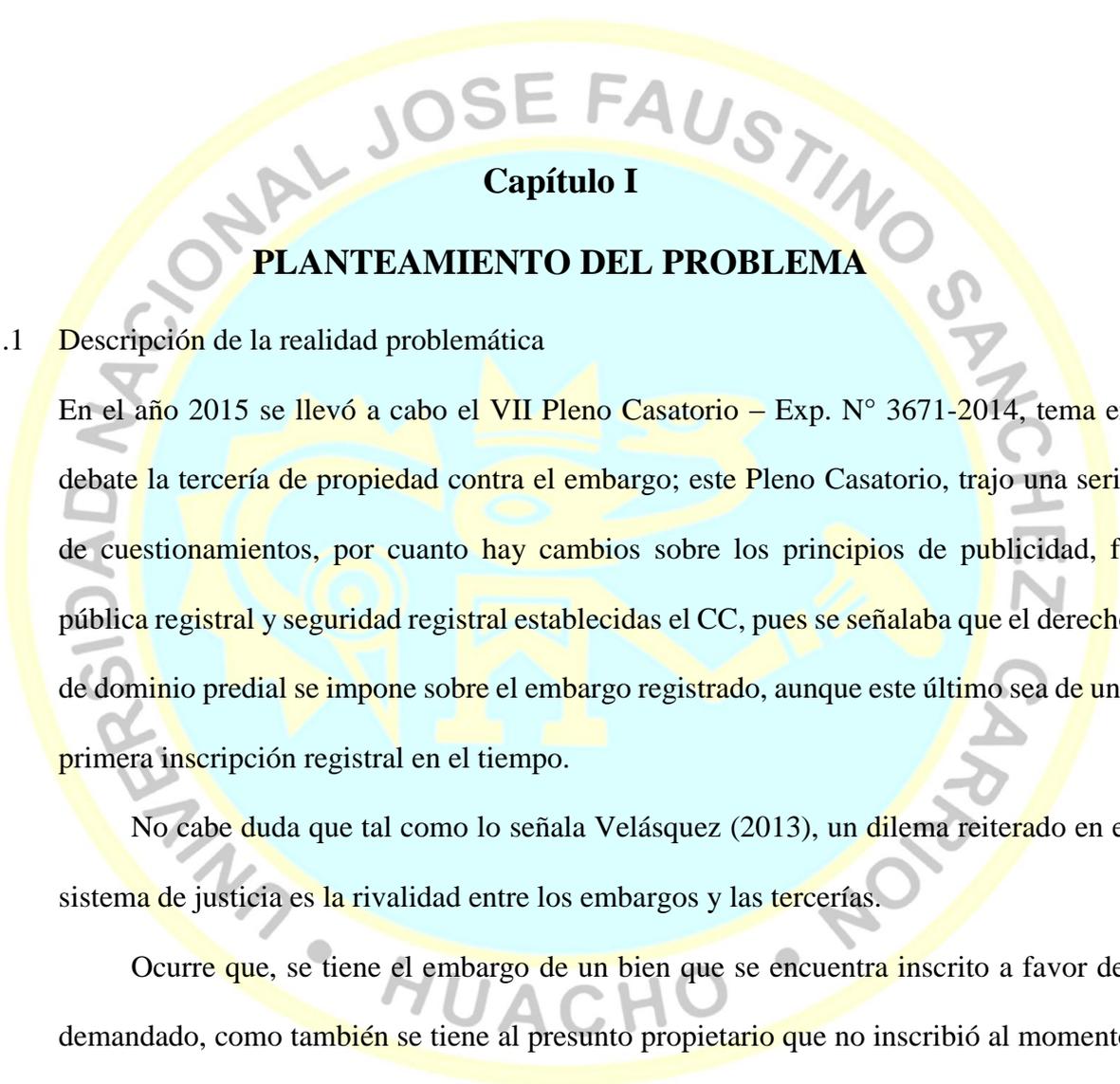
La Segunda Parte encontramos el contexto teórico en el que se encuentra todo lo que se tiene sobre predios inscritos y no inscritos, al cual le denominamos los antecedentes de la investigación, y todo aquel bagaje de investigaciones previas que apoyan y avalan la propuesta de trabajo; las bases teóricas y filosóficas, 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 posiciones claras respecto a priorizar el derecho inscrito porque, partimos de aquello de primero en el tiempo, primero en el derecho; concluyendo con la formulación de las hipótesis, como producto del desarrollo de las bases teóricas.

En cuanto al Tercer Capítulo, respecto a la parte metodológica, Esta investigación de tipo aplicada, nivel descriptivo que tiene como sustento el enfoque mixto (cualitativo y cuantitativo) en primer lugar, el estudio es cualitativo, implica que nos avocamos a una investigación relacionada con los predios no inscritos en el Perú y que pese a no estarlo a mérito del VII Pleno, hoy se desecha a un segundo plano los embargos que se inscribieron; De otro lado, qué duda cabe, lo más resaltante es que se busca la opinión o la posición de los juristas, de los tratadistas lo que se ve reflejado en el resultado. La población y muestra es de 50 encuestados, llevándose a cabo la operacionalización que viene a ser la disgregan las variables e indicadores, constriñendo y describiendo cada una de las técnicas de recopilación de informes y tecnología para la transformación de los datos.

En la Cuarta Parte se aprecia los frutos logrados de las averiguaciones, producto de las respuestas que dieron la muestra de estudio, en el que se aprecia el real conocimiento e inquietudes de la muestra encuestada. De igual manera en este capítulo se analiza el resultado estadístico sobre el tema de indagación.

La Quinta Parte se ubica la disputa, tópico en el que se analiza y contrasta la hipótesis con la información recabada y los resultados obtenidos; formulando las conclusiones arribadas, en donde se registras las consecuencias de las pruebas, las ideas esenciales obtenidas y las soluciones logradas y finalmente las recomendaciones.

En el Sexto Capítulo contiene los orígenes de consulta que se utilizó en el estudio, que pueden ser registros bibliográficos, que consisten en ensayos, manuales y obras monográficas; hemerográficas, que consisten en revistas especializadas; documentales, que consisten en documentos legales.



Capítulo I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la realidad problemática

En el año 2015 se llevó a cabo el VII Pleno Casatorio – Exp. N° 3671-2014, tema en debate la tercería de propiedad contra el embargo; este Pleno Casatorio, trajo una serie de cuestionamientos, por cuanto hay cambios sobre los principios de publicidad, fe pública registral y seguridad registral establecidas el CC, pues se señalaba que el derecho de dominio predial se impone sobre el embargo registrado, aunque este último sea de una primera inscripción registral en el tiempo.

No cabe duda que tal como lo señala Velásquez (2013), un dilema reiterado en el sistema de justicia es la rivalidad entre los embargos y las tercerías.

Ocurre que, se tiene el embargo de un bien que se encuentra inscrito a favor del demandado, como también se tiene al presunto propietario que no inscribió al momento de adquirir el bien, planteando la tercería para librarlo 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.

Este razonamiento se produce en virtud de lo que se aprecia en la realidad, muchos propietarios que se generaron obligaciones y que no las cumplieron por diferentes

razones y factores realizan transferencias de sus predios a fin de salvarlos, estas transferencias en muchos casos son fraudulentas o simuladas lo que se busca es perjudicar, sin embargo, con el pronunciamiento del pleno aludido, se afectaría gravemente el derecho crediticio.

A ello debe agregarse que, en muchos casos, los notarios o jueces de paz letrados cuando les corresponde validar y establecer una fecha cierta, le asignan una fecha, pero que no es la verdadera, esto permite que muchos inescrupulosos eludan sus deudas contra los acreedores.

Es así pues que conforme lo advierte Velásquez (2013), las resoluciones emitidas por la Corte Suprema no han sido iguales, en algunos casos favorecen al que embarga y en otras oportunidades favorecen al tercerista; lo cual generó que se lleve a cabo el VII Pleno Casatorio Civil en busca de un remedio parejo para ser aplicado por el órgano jurisdiccional.

El autor en comento señala que el problema radica en lo regulado por el CC. Nuestro método de transferencias de propiedad es declarativo y no constitutivo, en efecto, el CC especifica que es suficiente el acuerdo voluntario de los contratantes, para transmitir la propiedad; de forma tal, que no es requisito su inscripción en los Registros Públicos para que sea verdadera la transferencia, ya que la inscripción no genera derechos solo publicidad del acto original; así también, señala que el tercero que adquiere de quien figura como propietario en los registros, permanecerá con tal derecho, teniendo en cuenta de la buena fe.

Planteándose incertidumbres: Al adquirir una propiedad y no registrarla, el dueño anterior que figura en los registros podrá transferir o gravarlo. ¿Si se adquiere tan solo por el acuerdo de las partes, porque el tercerista puede usar el registro para despojarme? ¿El dueño es bondadoso e ingenuo y confía en que ya gano un derecho, que malvados

hombres no pueden arrebatárselo? o ¿El tercerista confía en los registros públicos por lo tanto su derecho debe estar por encima del derecho del dueño que no inscribió? (p.97 – 99).

En ese contexto debe considerarse que la buena fe en materia de propiedad se protege, aun cuando no se haya inscrito. Sobre esta posición hay quienes han planteado argumentos a favor del derecho de dominio no inscrita frente a un derecho de embargo.

Citando al maestro Rubén Guevara Manrique, Rubio (2013), indica que el CC protege el hecho de que prevalece el derecho de propiedad no inscrito sobre cualquier embargo inscrito. En la página 35 de su libro Derecho Registral, Guevara Manrique indica lo siguiente: el tercerista se valdrá de las normas registrales para defender sus derechos.

El registrador público Delgado Pérez defiende la predominación del derecho real sin inscripción frente al derecho personal, así en un artículo de su autoría publicado en Dialogo con la Jurisprudencia N° 122, arriba a las siguientes conclusiones: El derecho real es oponible absoluto cuando yacen inscritos, y, cuando su adquisición es previa al embargo inscrito prevalecerá sobre el embargo.

Se cita a Gunther Gonzales Barrón quien también tiene una posición que opta por la prevalencia del derecho de dominio no inscrito sobre el derecho personal registrado, generalmente un embargo bajo la forma de inscripción.

Ocurre que los acreedores aseguran sus créditos trabando embargos que se inscriben en los registros donde figura el deudor como titular; empero en mucho de los casos el deudor ya no es propietario puesto que transfirió su titularidad en un consenso no inscrito en los registros.

El nuevo titular que no registro impondrá su derecho ante el embargo, siempre que evidencie que dicho consenso fue antes de la inscripción del embargo, siendo ello así

consideramos esta posición como la válida, toda vez que, en muchos casos las transferencias no se inscriben porque nuestro sistema no es imperativo en las inscripción de allí que quien acredite ser propietario de un bien, aun si no se ha inscrito, definitivamente será el propietario reconocido. (p. 304 – 305)

Por supuesto, hay quienes, como Marianella Ledesma Narváez, consideran que lo inscrito y registrado debe primar; en efecto, la destacada jurista, actual integrante del Tribunal Constitucional, sostiene que existe incongruencia que es debido a dos causas: el misterio del art. 2022 del CC y el desconocimiento de los jueces de las instituciones jurídicas del derecho civil.

Asimismo, señala que, el embargo no es un derecho sino un mecanismo de tutela procesal que asegura el cumplimiento del derecho crediticio; por lo tanto al dejar a la mansalva este derecho que se encuentra presuntamente garantizado, pues las personas naturales o jurídicas, siempre otorgan un crédito a quienes evidencian un patrimonio con qué responder las obligaciones y al empobrecer en el tiempo después de haberse beneficiado, bajo ninguna óptica deben beneficiarse, como se podrá observar de seguir prefiriendo el derecho del patrimonio predial aún no inscrito, generaría un perjuicio impensado para los que de buena fe otorgaron créditos.

Finalmente, asumimos que lo vertido por el VII pleno Casatorio, sobre que la propiedad que se halla protegido por el art. 70° de la Carta Constitucional, debe preservarse y aplicarse sobre cualquier derecho, no resulta aplicable para nuestra situación real, los créditos se otorgan bajo el imperio de la buena fe, por lo tanto, el blindarse al defraudador y privilegiar su gran hazaña, no va en correlato con la norma constitucional aludido, la propiedad predial debe protegerse, esto es inviolable, pero cuando haya un derecho inscrito, aun siendo obligacional o de garantía de un crédito, no puede soslayarse.

A más abundamiento, los derechos inscritos bajo cualquier forma o modalidad y sobre cualquier derecho debe privilegiarse sobre todos aquellos que por razones de descuido negligencia u otros no se haya inscrito, pues actuar en contrario sensu, sería un acto de privilegio a los actos informales, contra los actos formales, beneficiar a los actos individuales y subrepticios contra todos aquellos públicos y de erga omnes, de tal suerte debe imperar el de primero en el tiempo que su derecho también debe reconocerse en primer orden.

1.2. Formulación del Problema.

1.2.1. Problema General

¿De qué manera se protege la propiedad predial no registrada y se afecta el embargo inscrito en el distrito judicial de Huaura en el año 2017?

1.2.2. Problemas específicos

¿Por qué se prefiere el derecho de propiedad antes que el derecho obligacional, aunque este último se encuentre inscrito en el distrito judicial de Huaura en el año 2017?

¿De qué manera se afecta los principios de seguridad y publicidad registral cuando no se protege un acto jurídico inscrito en el distrito judicial de Huaura en el año 2017?

¿De qué manera se afecta los principios de fe pública registral al preferir un derecho no inscrito contra un derecho inscrito en el distrito judicial de Huaura en el año 2017?

1.3. Objetivos de la Investigación.

1.3.1. Objetivo General.

Determinar de qué manera se protege la propiedad predial no registrada y se afecta el embargo inscrito en el distrito judicial de Huaura en el año 2017.

1.3.2. Objetivos Específicos

Analizar por qué se prefiere el derecho de propiedad antes que el derecho obligacional, aunque se encuentre este último inscrito en el distrito judicial de Huaura en el año 2017.

Determinar de qué manera se afecta los principios de seguridad y publicidad registral cuando no se protege un acto jurídico inscrito en el distrito judicial de Huaura en el año 2017.

Analizar de qué manera se afecta el principio de fe pública registral al preferir un derecho no inscrito frente a un derecho inscrito en el distrito judicial de Huaura en el año 2017.

1.4. Justificación.

El estudio tiene relevancia teórica, social y práctica, toda vez que ha generado muchos cuestionamientos que actualmente se prefiere a un derecho no inscrito sobre otro que ya se hizo público; si bien es cierto la propiedad debe protegerse, pero no a costa de cualquier situación porque se trata de propiedad, frente a un derecho inscrito que se deriva de un derecho obligacional, esto en referencia al VII Pleno registral en materia Civil.

En nuestro medio, provincia de Huaura no cabe duda que se han producido una serie de inscripciones registrales de derechos obligacionales incumplidos que se han generado ya sea en anotaciones de demandas o embargos pero que no deben perjudicar.

La presente investigación es un tema de actualidad y de relevancia, que de aprobarse se podrá beneficiar y ser de utilidad para estudiantes de posgrado que apuestan por el derecho civil por cuanto un tema frecuente son los contratos ya sea de transferencia de dominio, así como de derechos obligacionales que merecen estar protegidos, tales como las anotaciones de demandas y/o embargos como efecto del incumplimiento de una obligación personal.

1.5. Delimitaciones del estudio

1.5.1. Delimitación espacial

Su alcance es local, que comprende varios juzgados civiles de la Corte Superior de Huaura.

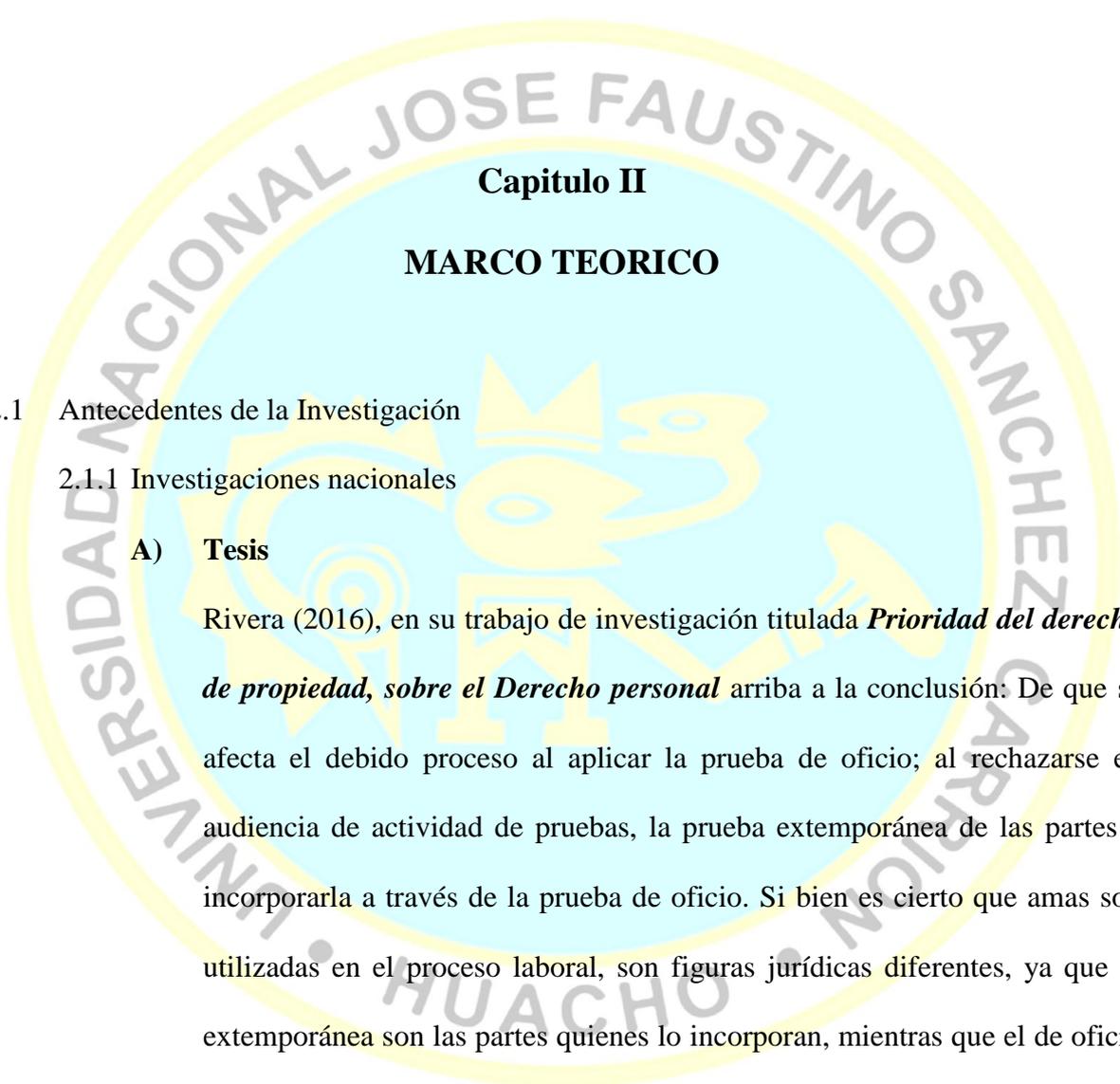
1.5.2. Delimitación temporal

La información se recogió en el periodo 2017.

1.6. Viabilidad del estudio

Se cuenta con una logística obtenida de datos del distrito judicial de Huaura, se utiliza los recursos humanos que tienen el soporte de los Jueces de la Corte y personal competente, ya que el investigador trabaja en esta Corte Superior de Huaura.

La parte financiera es cubierta con los recursos propios del investigador. Respecto a la literatura del estudio, se ha recopilado estudios e investigaciones previas, diferentes posturas de los jurisconsultos nacionales e internacional, de allí lo viable del estudio.



Capítulo II

MARCO TEORICO

2.1 Antecedentes de la Investigación

2.1.1 Investigaciones nacionales

A) Tesis

Rivera (2016), en su trabajo de investigación titulada *Prioridad del derecho de propiedad, sobre el Derecho personal* arriba a la conclusión: De que se afecta el debido proceso al aplicar la prueba de oficio; al rechazarse en audiencia de actividad de pruebas, la prueba extemporánea de las partes e incorporarla a través de la prueba de oficio. Si bien es cierto que ambas son utilizadas en el proceso laboral, son figuras jurídicas diferentes, ya que la extemporánea son las partes quienes lo incorporan, mientras que el de oficio es incorporado por mandato del juez.

Rubio & Honorio (2017), en su trabajo de investigación titulada *La primacía del embargo inscrito a favor del acreedor frente al derecho de propiedad no inscrito en el Perú*, concluye: El VII Pleno Casatorio Civil no ha logrado

resolver la controversia, ya que aún existen críticas con motivos fundamentados y reales, que evidencian que urge una modificación a la norma a fin de proteger el crédito como derecho real del acreedor. El problema que radica en el CC, manifiesta que la problemática de la transferencia en a razón del sistema registral, por ello que no necesita ser modificado para lograr la importancia del registro.

Bezada (2016), en su trabajo de investigación titulada *La sentencia del VII Pleno Casatorio Civil y su equivocada interpretación del segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil*, generaron las conclusiones: El VII PC Civil: Al ser consensual la transferencia de propiedad es amparada; así también no se brinda tutela a quienes obtienen derechos de los registros, se resta importancia a los embargos inscritos, desconociendo también el derecho provisional que asegura la ejecución de sus derecho crediticio, es el Estado quien debe garantizar la protección de dichos titulares, sin embargo no formula soluciones a esta problemática.

Ortiz (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*, formula las conclusiones: El derecho de propiedad prevalece ante el embargo, ya que el art. 2022° del CC hace alusión 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 art. 949 de la norma en cuestión expresa que el derecho de

propiedad de dominio se perfecciona con el asentimiento, por lo que no valdría una distinción entre propiedad registrada y no registrada, ya que este derecho se tiene aunque no se haya inscrito.

Licas (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*, concluye: Que el recurso de casación se sustenta en la transgresión y equivocada apreciación 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 regulan controversias de derecho subjetivo, no aplicable al caso.

B) Artículos

Vigo (2009), en su trabajo de investigación denominada *La posición de la jurisprudencia nacional acerca de la prevalencia del derecho personal inscrito sobre el derecho real no inscrito: especial consideración de la seguridad jurídica y la fe pública registral*, nos dice al respecto: La norma se contradice, ya que profesa que se protege los derechos de quien inscriba sus derechos en los registros oponiéndose ante terceros, sin embargo, si son personales no merecen el mismo trato. Ello conlleva a que si los jueces

protegen un derecho real no inscrito generan fraudes, ya que el deudor podría burlar el derecho del acreedor.

2.2 Bases Teóricas

2.2.1 La propiedad

I) **Derecho de Propiedad**

A) **Definición**

Es preciso fraccionar el tema que se investiga por ello se empezara a establecer el análisis en el significado del derecho de propiedad,

Linares (2010), precisa:

Filosóficamente, es la herramienta a través del cual se faculta al individuo desenvolverse a lo largo de la vida con valores sustentados; socialmente, es la necesidad básica de la vivir en sociedad; jurídicamente, derecho que ejerce poder respecto a los bienes que yacen regulados por la norma; y, económicamente, es la forma de sacar provecho del valor del bien. (p. 38).

Pues según Mariani (2004), manifiesta el poder legal, derecho mediante el cual una cosa es subordinada a la voluntad y actuar de su titular. (p. 35).

El autor, Bezada (2016), refiere:

Es la institución jurídica de los derechos reales, derecho que recae sobre bienes propios o susceptibles de apropiación, otorgandole a su titular todos los derecho tanto derechos materiales como

jurídicos, ejerciendo su titularidad como persona individual o jurídica o comunidad de personas, siendo un derecho real absoluto y completo, ya que se ejerce de pleno todos los derechos que la norma le confiere. (p.10)

El CC no define expresamente lo que en sí es la propiedad, se limita a solo especificar los poderes que su titular puede ejercer sobre ella, siendo así su dueño puede usarlo, disponerlo, disfrutarlo y reivindicarlo, siempre que ello sea en plena armonía con el interés social y de acuerdo a los límites de la normas.

B) Evolución histórica

Es de suma importancia el análisis en el transcurrir del tiempo, Mendoza (2014), indica:

Dentro del derecho romano existieron varias formas de concepción, dependiendo si son colectivas, familiar o individual; desarrollándose en este época el *ius utendi, fruendi et abutendi*.

En el derecho feudal, existía el dominio directo que lo ejercía el señor feudal y el dominio útil ejercido por quien lo cultivaba, dando origen a alteraciones de la propiedad naciendo el régimen denominado *manos muertas*.

El código de francés de Napoleón en su art. 544, define la propiedad es el derecho a disfrutar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, siempre que no se use prohibido por la ley o las regulaciones; influyendo en el art. 460 del CC nacional

El código alemán refiere: A menos que la ley o los derechos de terceros entren en conflicto con esto, el propietario de una cosa puede tratar la cosa a voluntad y excluir a otros de cualquier influencia. Se faculta a los privados el poder utilizar y obtener beneficio de los bienes de forma responsable, disponiendo de ello de forma libre. (p. 99 – 100)

Conforme se evidencia en el transcurrir de la historia la propiedad es y sido muy importante para el individuo.

C) Características

Para una mejor comprensión del análisis se evidencian los caracteres, Gonzales (2010), refiere:

Se configura como un derecho:

- a) Real: Es ejercido directamente y de forma inmediata respecto el bien.
- b) Absoluto: Es completo, general, pero limitado a l cumplimiento de las normas.
- c) Exclusivo: La reserva es del titular de la propiedad, quien puede servirse y obtener provecho de ella oponiéndose frente a terceros.
- d) Derecho perpetuo: Su duración es indefinida en favor del propietario. (p. 294 - 295).

Conforme se evidencia la propiedad resulta de suma importancia dentro de la vida del individuo, así como también se puede verificar que este derecho es otorgado con poder o facultad, a través del cual el dueño

puede actuar libremente sobre el bien, siempre dentro de los parámetros establecidos por la norma.

II) Propiedad Predial

A) Concepto

Uno de los temas en relación es la propiedad predial, Fernández (2013), indica: conforme lo estipula el CC, el predio es importante en el ámbito inmobiliario; se denomina así también finca, fundo, que son materia de los derechos reales.

Es la pertenencia de algún bien inmueble de determinada extensión de terreno, dependiendo su valor del área que se posea. Socio y antropológicamente es la esfera privada de la sociedad donde actúan los individuos. (p. 14)

El nivel de importancia de la propiedad predial es relevante en la vida cotidiana del individuo, surgiendo como lugar donde radica, a través del cual solventa su economía y asegura el bienestar familiar.

B) Extensión de la propiedad predial

Una vez definido la propiedad, se estudiará hasta donde se extiende, Musto (2007), indica:

La propiedad se extiende hasta donde el propietario pueda obtener beneficio económico en su presente o hacia su futuro, siempre cumpliendo con los límites que la ley establece, que es no atentar

contra la armonía social. Con ello se puede precisar que si solo fuese dueño solo del suelo, no se podría cultivar plantaciones, ni sembríos, como tampoco construir una casa o edificaciones sobre ella. (p. 397).

Al análisis, Torres (2014), agrega, dicha extensión comprende:

a) El suelo:

Es la parte principal, lo que a simple vista puede visualizarse, delimitada a través de cercos, hitos, etc., lo cual los individualiza de sus colindantes, limitados en forma horizontal establecidas mediante el área, lindero y perimétricos.

b) El subsuelo:

Este a su vez se extiende hasta donde sea beneficioso para el propietario, ejercido en armonía con la sociedad y las normas. Así también el dueño no pondrá oposición si terceros requieren efectuar actividades que no pueda excluir. La norma refiere que no es del propietario, los fósiles arqueológicos, minas, recursos naturales y otros, que es exclusivo del Estado.

c) El sobresuelo:

Corresponden aquí la parte de la superficie o lo que se conoce como aires, de igual forma extendiéndose hasta donde le sea útil al propietario, ejercido en paz con la sociedad y respetando las normas.

Potestad que le permite efectuar construcciones hasta donde se lo permita la ley, así como demoler las que se hagan sobre su espacio o evitar la invasión de ramificaciones de árboles. (p. 34 – 37).

Se ha señalado claramente que la extensión del derecho de propiedad, es hasta donde el dueño pueda obtener beneficios o provecho económico que satisfagan sus necesidades.

C) Formas de adquirir la propiedad inmueble

Para adquirir un bien inmueble se necesita de que este tenga un título, La Rosa (2014), precisa:

Esta 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.

Existe dos modos como obtener 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)

Las formas de obtenerla son:

a) Accesión

Gonzales (2010),

Por medio del cual se imputa al dueño un bien, y de lo que lo une a él. Para que de lleve a cabo esta figura es preciso la existencia de dos bienes, uno de los cuales es el principal y el otro viene siendo el accesorio, por lo cual éste se adhiere al primero. (p. 370)

b) Usucapión o prescripción adquisitiva de dominio

Después de la accesión, que la otra forma de adquisición originaria de la propiedad inmueble, es la prescripción, La Rosa (2014), indica:

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”.

En el Derecho, es una de las formas de obtener el bien por haber adquirido el derecho en el transcurrir del tiempo, cumpliendo los plazos y presupuestos que impone la norma para reconocer al posesionario la titularidad del bien. Como se puede apreciar, el transcurso del tiempo es primordial en la cotidianidad de la vida de los individuos, ya que tienen

consecuencias importantes ya que al cumplirse los plazos normados nacen o se extinguen acciones, derechos y deberes. (p. 212 – 213).

Del estudio se desprende que existen dos formas de adquirir la propiedad, accediendo a ella a través de la adquisición directa del dueño anterior, y poseyendo el bien por encontrarse sin dueño alguno o porque éste lo dejó en abandono.

D) La propiedad en nuestro ordenamiento constitucional

El TC, protector e intérprete de la Carta Constitucional, señala respecto a la propiedad, Mendoza (2014), refiere:

En la STC N° 0008-2003-AI, la distingue por encima de los derechos otorgándole la distinción de garantía institucional, reconociendo su función social por ser de suma importancia dentro de la sociedad. Con ello queda claro que no pueden concebirse a los derechos fundamentales única y exclusivamente como derechos subjetivos.

Pese a que constitucionalmente se otorga al titular el derecho de propiedad, el mismo no deviene en absoluto, pues la propia norma le impone límites que armonizan los derechos del propietario del inmueble con los derechos de los demás, el bien común y el orden público; límites que se encuentran tanto dentro y fuera de la propia función del derecho de dominio mas no dentro del contenido esencial de este.

Por lo cual no surge violación a la función social, parte externa, si se produce una violación a la propiedad, solo se estaría tentando contra los límites del bien, lo cual es sancionado por el abuso.

El TC no ha delimitado claramente cuál es dicha esencia, estipulando solo aproximaciones como el hecho de que la posesión no forma parte del núcleo duro de la propiedad, por lo que es carente de resguardo constitucional, especificando que solo se tutela el reconocimiento, a diferencia de la protección que se brinda a las diversas formas de propiedad que puedan existir. (p.104 – 106)

El máximo intérprete constitucional refiere que este derecho es uno de los más importantes y relevantes para los ciudadanos, le brinda seguridad y potestad de hacer y decidir lo que le dicte su voluntad libremente, siempre y cuando se encuentre sujeta al cumplimiento y respeto a lo dispuesto por las normas.

E) La propiedad inmueble y su transferencia según el C.C.

Teniendo en cuenta lo precisado por el CC, Bezada (2016), indica:

Para transferirla es únicamente necesario la acción de venderla, la excepción es haber estipulado cosa diferente o en su defecto que la norma señale lo contrario. Lo que lleva a precisar que solo el acuerdo voluntario de las partes involucradas convertirá al acreedor en dueño del inmueble, como es de verificarse siempre

existe la excepción a la regla, la cual debe estar debidamente acorde a ley, como sería en el caso de la herencia anticipada o de que bien sea donado. (p.14)

Se ha de tener en cuenta que existen clasificaciones respecto a la transferencia, de acuerdo a la opinión de

Gonzales (2008), refiere:

a) Sistema declarativo

El CC prefiere el principio consensual:

- Para ello es necesario la individualización del bien, para conocerse su espacio y el lugar de su ubicación.
- Quien transfiere debe ser el dueño del inmueble.

De lo que se desprende que no se necesita ni del pago, ni la tradición, ni formalización externa.

Actualmente se dice que este principio facilita la forma de usar los recursos y la riqueza, sin la dilación en el tiempo si se obtuvo a través del sistema bancario, en caso de hipoteca, teniendo que esperar para la entrega del bien a que el dinero llegue al vendedor.

b) Sistema constitutivo

A través del cual se debe asegurar que el adquirente puede excluir a terceros adquirentes, permitiéndole

todos los beneficios y uso de los recursos; existiendo consecuencias:

- Si existe incertidumbre, las operaciones intercambiarías serán inoperantes.
- De no llevarse a cabo la transmisión, teóricamente los nuevos propietarios no serían los dueños del bien, no existiría confianza de invertir en él. (p.194 – 152)

Conforme sea referido, para que opere la transmisión es necesario que el propietario tenga decisión libre de vender el bien inmueble de una parte y de la otra que existe otra persona con plena voluntad de adquirirla, pactar y pagar el precio.

F) Transmisión inmobiliaria en el Perú

La norma civil se encuentra adherida al principio con sensualista, Lama (2013), precisa:

A través del cual el bien se transmite solo por la voluntad independiente de la posesión y de lo estipulado en los registros, así se encuentra estipulado en el art. 949 del CC; con la no posesión se aleja del sistema español, así también se aparta del modelo alemán al no requerir su inscripción en los registros.

Pese a ello es preciso indicar que aquel que compra un bien, pagando el precio solicitado por el inmueble e inscribe en los registros su derecho se opondrá de existir terceros con derechos

no inscritos; manteniendo su condición al haberse realizado cumpliendo las normas de la buena fe registral.

Sin embargo, esta acción pone en grave riesgo a los propietarios que no inscribieron, puesto que otros que compraron con posterioridad pueden inscribir el bien en los registros y ganar un derecho.

III) La Tercería de la Propiedad

A) Concepto

El CPC, norma esta medida, Bezada (2016), señala:

Tiene como fin de que el bien que sea visto afectada en contra del demandado, sea liberado inmediatamente después de acreditar fehacientemente que pertenece a otra persona. (p. 26)

Hinostroza (2008), agrega:

El tercero se presenta al proceso judicial en contra de las partes de una relación jurídica, que lleva accesoriamente una cautelar que lo perjudica; es así que el tercerista solicita el levantamiento de dicha medida trabada sobre su bien inmueble, que le pertenece por haberlo adquirido con anterioridad pero que no ha inscrito dicho derecho en los registros. (p.321)

B) Requisitos

Para que se presente esta figura deben concurrir, Bezada (2016),

señala:

- Debe existir un cuaderno cautelar sujeta al bien de propiedad de un tercero o que este bien se vea afectado por garantías reales en este caso el derecho de propiedad del tercero debe estar inscrito con anterioridad a la fecha de afectación.
- Debe haberse interpuesta la demanda acorde al plazo de ley.
- Debe de cumplirse con los presupuestos contenidos en el art. 424 y 425 del CPC.
- Debe de acreditarse fehacientemente el derecho del tercero, con documento privado o público que demuestre fecha cierta.
- Debe el tercero garantizar plenamente de acuerdo a lo solicitado por el órgano judicial, para cubrir los daños y perjuicios que se puedan presentar en el supuesto de no acreditar el derecho invocado. (p. 27)

C) Finalidad

Su objetivo es según Hinostroza (2008), indica:

Que el tercero que se opone sea declarado, en el principal, propietario del inmueble que está en pleito y con ello la medida cautelar de embargo sea levantada, devolviéndole no solo la propiedad sino también los frutos y de ser el caso los accesorios, o que es a quien corresponde la acción ejercitada en el proceso. (p. 329)

D) Alcances

La tercería es el medio tutelar del bien que hacen inmune al derecho (o “inviolable”, según el art. 70 de la Const.), Gonzales (2015), refiere:

Su 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 aparentiales 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 convicción sobre el título de las propiedades afectadas no puede derogar la propiedad ajena, ni convertirse en derecho oponible frente al verdadero titular. En efecto el Tribunal tiene el poder para hacer en representación del ejecutado, sin extenderse más allá.

El TC, ha indicado diversas sentencias, que el tema de la propiedad engloba obligatoriamente la defensa del derecho sobre las injerencias exteriores e ilegítimas, los que se llaman

protección de indemnidad; por ello, 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. 136 – 138).

E) Clases de tercería

De acuerdo a lo que se viene analizando se puede evidenciar que existen dos clasificaciones, Rioja (2010), enuncia:

1) Acción de Tercería de Propiedad o de dominio:

Es la acción judicial que puede establecer el dueño del bien que haya sido forzado por una cautelar o de la ejecución emitida para cumplir con una obligación, su fin es la liberación del bien.

Bajo este proceso se acreditará ser propietario del bien que ha sido afectado, solicitando se libere de dicha carga, así también liberarla en caso de existir garantías reales que vienen perjudicando al tercero, el derecho de propiedad debe ser con anterioridad a la afectación impuesta.

2) Tercería de mejor derecho o tercería de pago:

Denominada mejor derecho, derecho preferente, igual derecho o coadyuvante; no se acreditará ser dueño sino tener un derecho por encima del derecho que ostentan los litigantes. El objetivo es que al tercerista se le cancele el crédito con los bienes embargados, por encima del derecho del demandante, pues su derecho es preferente al derecho del reclamante. (p. 172 – 183).

F) Casación sobre tercería de propiedad

Casación (2003), N° 181 – 2002 – Lambayeque, refiere:

La oportunidad que se tiene para presentar una tercería es en cualquier momento del proceso, siempre que no se haya iniciado el remate del bien.

De lo cual se puede apreciar que al haberse interpuesto la tercería, el proceso se suspenderá aun cuando se encuentre en la etapa de ejecución y de por medio haya un sentencia consentida o ejecutoriada.

Aun cuando la norma no lo señala explícitamente dicho proceso no está sujeto a que la demanda principal haya sido admitida antes o después. (p. 329 – 330)

Casación (2003), N° 1162 – 2002 – Junín, precisa:

Que el tercerista debe reclamar un derecho que está plenamente inscrito con fecha previa a la que ostenta el acreedor de la

hipoteca; en este caso el derecho del tercerista prevalecerá por encima del acreedor, lo cual será analizado en la sentencia.

En caso de que se haya resuelto el embargo y se encuentre plenamente inscrita en los registros, precedente a la venta efectuada, el derecho del tercerista no sería amparado, ello debido a que la oponibilidad genera derecho si previamente se inscribió el derecho invocado. (p. 68)

Casación (2005), indica:

Un documento como la minuta, que no está legalizada o certificada por notario, no puede oponerse al derecho del acreedor, en este caso no procederá la tercería, debiéndose plantear una nulidad del acto jurídico; ya que conforme se evidencia, uno de los requisitos indispensables de la tercería es haberse acreditado debida y fehacientemente ser propietario del bien afectado o tener derecho preferente para ser pagado con el remate del bien, (p. 51)

2.2.2 El Embargo

I) **Propiedad vs. Embargo**

Para un mejor entender se compararan ambas figuras, Velásquez (2013), refiere:

Los juristas doctrinarios se basan que el embargo que se encuentre registrado se opondrá frente a un derecho de compraventa que no figura en el registro; empero la premisa de tal afirmación, es falsa, pues el embargo no es un derecho, ni puede serlo.

Aunque no lo hace de modo expreso, el autor en comentario señala que ello no es del todo cierto, ya que, al tratarse de una medida judicial cautela un derecho, con esto incurre en una falacia de falso dilema. La falacia sería decir que la tercería es un mecanismo judicial y no un derecho, siendo insuficiente contra la ejecución del cumplimiento del pago de crédito. (p. 107)

Cabe señalarse que en la praxis muchos juzgados se contradicen al momento de resolver estos tipos de conflictos, debido a que la norma refiere que el embargo inscrito surte efectos y por ende debe salvaguardarse el crédito; pero, a su vez está el derecho constitucional de propiedad que no ha sido inscrito, y que no es obligatorio de acuerdo a ley, que se sobrepone al embargo debido a que este último no tiene la condición de derecho.

II) Propiedad y el Derecho de Crédito

Ninguna norma civil prescribe al carácter absoluto de la propiedad, pues Rubio (2013), indica:

Conforme se ha analizado los dueños tienen libertad sobre sus bienes, expresamente, sin embargo, esa libertad está condicionada a que la potestad se cumpla sin violentar la armonía social o lo establecido en la norma.

Sin embargo, el problema se presenta cuando concurren o existe conflicto entre derecho de propiedad no registrado y el embargo registrado, generando que los magistrados del Poder Judicial emitan resoluciones contradictorias frente a casos o situaciones homogéneas, generando problemas económicos, sociales, e inseguridad jurídica en los agentes económicos y las familias, motivo por el cual en el presente trabajo se acopia

la doctrina especializada y se arriba a una propuesta de modificación legislativa, a fin de que exista una legislación coherente con el sistema jurídico nacional y una justicia predecible para todos.

El CC, respecto a la concurrencia de derechos de propietarios, acreedor hipotecario o arrendatario, etc., nos da la solución coherente en el sentido de que prevalece siempre y es protegido el sujeto de derecho que adquiere de buena voluntad y a título pagado e inscribe el negocio jurídico en Registros Públicos, o que podemos verificar en las disposiciones previstas en el art. 1135, 1099 y 1670 del CC de 1984; regulación con la cual concordamos totalmente. Sin embargo, la solución anteriormente indicada, no es aplicable cuando concurren derechos de naturaleza distinta respecto del inmueble en cuestión; es decir, si concurren un derecho de propiedad y un embargo inscrito, no existe una regulación sustantiva precisa o coherente ya que la parte in fine del art. 2022 del CC de 1984 indica que en estos casos se aplica el derecho común.

Tal regulación deficiente genera que los magistrados del Poder Judicial resuelvan en forma contradictoria. Unos a favor del derecho de propiedad no registrado y otros a favor del derecho personal registrado, lo que trae como consecuencia, deficiente seguridad jurídica, falta de previsibilidad y no ayuda a erradicar el tráfico inmobiliario e inversiones necesarias para el desarrollo y acrecentamiento económico del país.

La problemática existente, consiste en que, al presentarse una afluencia de derechos de diversas índoles, uno real de propiedad sobre inmueble, adquirido por compraventa, dación en pago, permuta, etc., y un derecho de crédito, derecho personal (embargo inscrito), existen pronunciamiento

distintos o diametralmente opuestos de parte de las instancias judiciales, incluido, desde luego, la máxima instancia; la Corte Suprema de Justicia. (p.300 – 301).

Pese a que el derecho de propiedad es un derecho constitucional y por ende goza de toda protección, han surgido diversos problemas cuando el derecho de propiedad no inscrita se enfrenta ante un embargo, y es debido a estos conflictos en el órgano judicial que se desarrolló el VII Pleno Civil.

III) Oponibilidad de los derechos constitucionales

Para un mejor entender del tema es preciso señalar que se está frente a dos derechos que surgen de actos contractuales, Velásquez (2013), indica:

Uno real que nació de una compraventa u otro tipo de transferencia de propiedad, y otro de crédito que surge de cualquier tipo de acto negocial.

El CC estipula que los contratos surten consecuencias solo entre las partes que suscriben y los herederos. La voluntad que ostenta una persona de derecho permite la disposición y vinculación a las situaciones legales que se puedan presentar entre los contratantes; de lo que se desprende que un tercero no puede hacerse acreedor o deudor de lo que se haya estipulado en un contrato ajeno.

Es innegable que, desde un punto de vista estructural, los derechos personales como de crédito permanecen autónoma anversos a otros derechos e interesándose solo en las partes del contrato, pero durante su coexistencia jurídica, pueden tener incidencia anverso a terceros quienes, de acuerdo a su deber de acatar el derecho de los demás, reconocerán su existencia y eficacia.

(p. 107 – 109).

Es el medio jurídico a través del cual el titular hace valer sus derechos frente a terceros, o el tercero al señalar que se vulnera algún derecho, acción.

IV) El conocimiento como condición de la oponibilidad

Se ha de verificar que la oponibilidad ha de cumplir con ciertos presupuestos, Velásquez (2013), señala:

a) Los tipos de oponibilidad

Como se advierte la doctrina, dependiendo del sujeto, la oponibilidad ha de invocarse por cualquiera de las partes, oponiendo su derecho en contra de un tercero, o a la inversa puede ser alegado por el tercero para acreditar la pretensión a su favor.

En el último caso no hay dificultad alguna debido a que el tercero tiene conocimiento del contrato y se vale de él para poder acreditar su derecho. Un caso típico es cuando se solicita la inoponibilidad de parte de un acreedor en contra de la acción contractual que celebró el deudor con otra persona a fin de evitar su cobro o en su defecto dilatar su pago. En tal supuesto, el acreedor usa el contrato, que le es ajeno, como prueba del fraude, solicitando su incompatibilidad.

b) El conocimiento como delimitador de las oponibilidades

La norma jurídica nacional señala que la oponibilidad se encuentra subordinada del conocimiento que tengan los terceros de los derechos de otros. Siendo aún más que una mera conjetura, es una exigencia que impera en la normatividad.

Y resultaría una arbitrariedad pretender la no vulneración de los derechos ajenos cuando tal derecho le es desconocido, permanece oculto. En efecto, es fácilmente inaceptable confiar que se respete un derecho que se encuentra clandestino.

Por eso la protección que se brinda al tercero con la inoponibilidad se efectúa respecto al desconocimiento, ya que, la ley protege solo al tercero de buena fe que desconoce de la realidad, y a la inversa, mala fe con conocimiento. Si existe conocimiento del tercero, será oponible sin beneficio de las normas.

c) **El conocimiento como exigencia del “derecho común”**

Conforme se ha visto precedentemente es preciso verificar si los requisitos desarrollados se encuentran dentro de los parámetros de la oponibilidad que regula las reglas de la norma civil. Es así que se desarrolla ciertos casos específicos regulados en el ordenamiento:

- Los derechos de una Sociedad de Gananciales, serán oponibles frente a los terceros, desde que sean inscritos en los registros, pese a que esta sociedad haya fenecido con anterioridad, como sería a la muerte de un cónyuge, notificación de invalidez matrimonial, divorcio, separación.
- Quien obtuvo una cesión de derecho de crédito, opondrá su derecho al deudor, después que se le haya puesto de conocimiento a este último.
- Será inoponible un derecho, cuando un acreedor solicite se le entregue un bien y existan otros acreedores con el derecho invocado publicitado o con documento de fecha cierta.

- No opera la oponibilidad al acreedor que embargo el bien, sino existe registro de ello. (p. 111 – 113)

Se ha analizado que para recurrir a la oponibilidad se ha de cumplir con ciertos parámetros, como el caso de que debe de haber pleno conocimiento y para ello debe estar inscrito para que opere la publicidad frente a los terceros.

V) **Análisis del VII Pleno Casatorio**

Conforme al análisis que se viene realizando y a la información obtenida, se puede señalar que uno de los problemas que enfrenta el ordenamiento es referente al embargo y tercería, Velásquez (2013), refiere:

a) **Convocatoria del Pleno Casatorio**

Debido a que no existe una uniformidad de criterio de la Corte suprema es que se convocó a un Pleno, para establecer una alternativa de solución que deberá ser aplicada por el órgano jurisdiccional.

b) **El problema**

El problema surge debido a que se lleva a cabo un embargo del bien inscrito a nombre del deudor, sin embargo, del otro lado se tiene al que alega ser propietario del bien, sin inscripción en los registros de su acción contractual de adquisición, solicitando que a través de la tercería se libera el bien del embargo.

Evidenciándose con ello el conflicto que existe en la norma civil al estipular que no es necesario la inscripción en los registros del acuerdo de voluntades en transferir una propiedad y por otro al estipular que un tercero que adquiere de quien figura en los registros como dueño

mantiene los derechos adquiridos. (p. 97 – 99)

c) Argumentos a favor del derecho de propiedad no inscrito

Agrega Rubio (2013), al análisis:

i) Tesis de Rubén Guevara Manrique

En la página 35 de su libro Derecho Registral, Guevara Manrique indica lo siguiente: el tercero registral defenderá su derecho utilizando las reglas y normas registrales del CC. Su postura está sustentada en la exposición de motivos del CC.

ii) Tesis de César Enrique Delgado Pérez

En un artículo de su autoría publicado en Dialogo con la Jurisprudencia N° 122, arriba a las siguientes conclusiones: el derecho de propiedad o real es oponible cuando está inscrito, prevalece cuando fue adquirido anteriormente al embargo.

iii) Tesis de Gunther Gonzales Barrón

El profesor universitario Gonzales Barrón también tiene una posición que opta por el derecho de propiedad no registrada frente al derecho personal registrado, generalmente un embargo bajo la forma de inscripción, siempre que dicho negocio sea anterior a la inscripción de embargo.

iv) Tesis de Alexander Rioja Bermúdez

El profesor universitario es de esta posición, así en un artículo de su autoría divulgado en Dialogo con la Jurisprudencia N° 175, p. 61, arriba a las siguientes conclusiones: el derecho real goza de

oponibilidad absoluta cuando yace en los registros, gozando de garantía registral. (p. 304 – 305)

El estudio revela que el Pleno Casatorio se ha llevado a cabo para establecer una solución al conflicto del derecho de propiedad frente al embargo, analizando las posiciones de los doctrinarios más relevantes y sopesando posturas que ayudaron a establecer una solución a tantos conflictos latentes.

d) Posiciones doctrinarias a favor del embargo

Al haberse analizado la postura del derecho de propiedad, también es necesario verificar el otro lado del conflicto, Rubio (2013), indica:

i) Tesis de Marianella Ledesma Narváez

La destacada jurista, actual integrante del Tribunal Constitucional, en Comentario al CPC nos dice: que estas incoherencias se deben a la norma del CC, art. 2022, y a una mala interpretación o desconocimientos de las normas civiles.

El embargo es un mecanismo tutelar procesal del derecho de crédito, sin naturaleza personal o remedios que gozan de derecho o instrumento que se puede hacer valer en juicio.

ii) Tesis Moisés Arata Solís

El jurista y docente universitario, 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: la norma prevé el registro

de un derecho no real y si fue inscrito antes que el derecho real, entonces no debe proceder la oponibilidad en contra del derecho no real.

iii) Tesis de Nelson Ramírez Jiménez

Estableciendo la naturaleza del embargo inscrito esta debe oponerse al derecho no inscrito, analizando: el acreedor solicita tutela al órgano judicial para que el deudor cumpla con el pago del crédito, lo que no debe transmitirse a una cautelar a su favor; debido a que es el juez quien la dicta de acuerdo a su potestad; segundo porque su actividad no se rige por los derechos patrimoniales privados; y finalmente al estar registrado tiene carácter de legitimación.

Así también la norma señala que para una inscripción de embargo se requiere cumplir con los requisitos exigidos, entre ellos que el bien a afectarse se encuentre a nombre del deudor en los registros y que el mismo sea compatible con el título ya inscrito, lo cual genera plena legitimidad y por tanto surte todos sus efectos entre las partes; y no se está en acto crediticio entre partes.

iv) Tesis de Roger Merino Acuña

El autor nacional, en la revista Actualidad Jurídica N° 153, plantea la oponibilidad entre el derecho real y personal, tomado 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 art. 2022 de la norma civil ha generado conflictos en los operadores

de derecho, por lo que se debe recurrir a los requisitos establecidos en la norma, reglas registrales y la buena fe. (p. 307 – 309)

Habiéndose analizado la postura de los doctrinarios a favor del embargo, que refieren que habiéndose cumplido con la inscripción del embargo en los registros se deben respetar y surgir todos los derechos por cumplir con las normas.

VI) Discusión sobre Derechos reales y derechos personales

Habiéndose precisado ambas posturas, se delimita el análisis, Bezada (2016), precisa:

La CS de Justicia, señala que la doctrina ha expresado claramente la diferencia entre un derecho real y un derecho personal; siendo el primero un derecho patrimonial, respecto a las cosas, y el segundo uno personal o crediticio, el titular tendrá el poder sobre otra para reclamar una acción u omisión, vinculándose directamente sobre el bien del deudor.

La naturaleza de este último derecho no puede convertirse en un derecho real debido a su inscripción registral, lo que conlleva a decir que no se puede desnaturalizar el derecho que se ha inscrito, debido a que ambos derechos tienen naturaleza jurídica distinta. (p. 38 – 39)

Se verifica que el problema radica en que se le ha otorgado al embargo el mismo valor que al derecho de propiedad, lo cual no ha sido lo correcto ya que ha traído demasiados conflictos en el área civil.

VII) Fundamentación fáctica para transformar la norma

Es preciso establecer que ha determinado el pleno, Rubio (2013), resume:

a) Obtención de información

En la realidad, en el día a día cuando una determinada persona va a adquirir un bien mueble o inmueble registrado en los Registros Públicos, el 100% de las personas realiza indagaciones del bien a adquirir tanto a nivel de las municipalidades, para ver deudas tributarias, como en el registro para ver lo relacionado a la identificación del bien como área, los linderos, las deudas e hipotecas que pesan sobre el bien, en el caso de vehículos ver el años de fabricación y en el caso de una concesión minera ver si esta concesión minera si no se cancela el derecho de vigencia por dos años consecutivos caduca y revierte a favor del Estado. (p. 309).

b) Inscripción registral

En las mayorías de los casos, cuando se adquiere un bien, se hace la tramitación respectiva, sea minuta u otorgamiento de escritura, para que esta se inscriba en los registros.

Sin embargo, no todos deciden efectuar la inscripción dl derecho que se adquiere, la mayoría alega tener otras obligaciones pendientes, lo que evidencia que no se efectúa la inscripción maliciosamente, ya que no se quiere cumplir con obligaciones de pago.

c) Documentos falsos o fraudulentos

En la transferencia inmobiliaria a nivel de formalización, título formal vendría a ser el que contenga el acto jurídico, el código civil vigente del año 1984, no expresa la exigencia de formalidad, señalando que la sola

enajenación de un bien definido hace al acreedor dueño del bien, por lo que actualmente existen muchas transferencias que solo se quedan en minutas, contratos con firmas legalizadas o escrituras públicas.

Sin embargo, cuando esta transferencia inmobiliaria constituya una herramienta pública, en virtud de la Ley N° 27755 de fecha 14 de junio del año 2002, dispone de manera imperativa que desde el 16 de junio de 2004 todo acto jurídico sobre predios inscritos que se presente al registro debe constar en escritura pública.

Es decir, a quien tenemos una incoherencia legislativa, por un lado, el CC no impone obligatoriedad de forma en la transferencia de predios y, por otro, la Ley N° 27755 establece imperativamente que para su inscripción registral este acto traslativo de propiedad debe constar en escritura pública.

La solución frente a esta incoherencia legislativa y para guardar coherencia legislativa y para guardar coherencia con el sistema legal peruano, es cambiar el art. 949° del CC, estableciendo la siguiente redacción que se propone:

- El deber de traspasar un bien delimitado hace al mercedor dueño de él, excepto que la norma exprese cosa diferente o se acuerde lo opuesto.
- Cuando la enajenación sea de inmuebles inscritos, el acto traslativo deberá constar en escritura pública. (p. 309 – 310)

VIII) Principios registrales vinculados a la problemática

A) La publicidad registral

Gonzales (2012), 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. 123 – 127).

B) La publicidad para justificar la oponibilidad

Velásquez (2013), La oponibilidad del derecho crediticio no opera por la publicidad del embargo inscrito en los registros, frente a un dueño que no registró su derecho.

De lo que se desprende: Si se otorgó un préstamo sin verificar o tener interés por algún bien a nombre del deudor en los registros, no podría el acreedor usar como amparo el principio registral. Si el préstamo es personal, sin ningún bien involucrado, no puede ampararse luego en el registro, ya que previamente no aseguro su derecho. Sin embargo, la doctrina refiere que el acreedor aun sin haber acudido previamente al registro, su derecho debe ser amparado. La hipoteca resguarda un derecho crediticio desde su inicio garantizado a través del registro, el embargo es la agresión a los bienes a través de una orden judicial y se da cuando no se acude previamente a los registros para afectar el bien o garantizar el crédito. (p. 120 – 121)

C) Principio de legitimación

De Reina (2009), Respaldada por la veracidad del contenido de los registros, lo cual constituye una publicidad real y veraz. (p. 105)

Bezada (2016), agrega:

La norma civil refiere que lo contenido en los registros es de presunción cierta y emana todas sus consecuencias, ello mientras no se solicite rectificación o nulidad.

La cancelación del asiento se hace vía administrativa, cuando exista identidad suplantada o falsificación de datos, la inscripción no otorga validez a los actos con nulidad o anulabilidad.

Los asientos registrales emanan credibilidad de lo que contiene, lo cual garantiza la legalidad de los instrumentos que ella contiene. (p. 59 – 60)

D) Principio de Prioridad Registral

Bezada (2016), indica: Toda inscripción efectuada en los registros, aun cuando luego se anule o cancele prevalecerá ante cualquier otra inscripción efectuada posteriormente.

La norma señala que el tiempo determina los derechos que otorga la inscripción en los registros; las consecuencias que emanan de ella se retrotraen a la fecha de la presentación del asiento.

Existe el aforismo que indica: Primero en el tiempo, primero en el derecho. (p. 61 – 62)

2.3 Definición de Términos Básicos

CALIFICACIÓN REGISTRAL. - Es la evaluación, análisis o examen de los documentos, datos e información que se presenta ante los registros, con la única finalidad de establecer el origen de su inscripción, determinar su legalidad.

CONTENIDO DEL ASIENTO DE INSCRIPCIÓN. - Contiene el extracto de la acción, acto, derecho que se haya inscrito, consignándose la información relevante, para que a través de la publicidad los terceros tomen de conocimiento de lo que en él se consigna.

DIARIO. - Sistema que sirve para consignarse cronológicamente la presentación de los títulos de acuerdo a los requisitos establecidos por la norma.

MEDIDAS CAUTELARES. - Mecanismo tutelares que a través del órgano judicial aseguran el resultado o la ejecución de la sentencia emitida en el proceso principal.

OFICINA REGISTRAL. - Es la entidad ante quien se solicita la inscripción, presentando los documentos solicitados de los actos, hechos y derechos que se permitan inscribir.

PROPIEDAD NO INSCRITA. - Bien inmueble no inscrito en los registros, por lo tanto, no es publicitado, aun cuando la norma no lo exige, la falta de inscripción lo deja desprotegido de terceros.

PROPIEDAD. - Poder que se ejerce sobre alguna cosa o bien, ejerciendo sobre ella libertad para poder decidir qué hacer con ella, respetando siempre los límites que la norma le establece.

PUBLICIDAD. – Divulgación que realiza la oficina de registros con la finalidad de poner de conocimiento a terceros de los derechos de las personas que han inscrito en los registros, ello genera seguridad jurídica.

REGISTRO DE PROPIEDAD DE BIENES MUEBLES E INMUEBLE. - Libros de registros de las acciones o derechos que surgen de los bienes muebles e inmuebles.

REGISTRO. - Institución que facilita el tráfico patrimonial, devela la certeza de los títulos de derecho circulación de la riqueza, brindando seguridad de los derechos o acciones, que en ella se inscriben, frente a terceros.

SEGURIDAD JURÍDICA. - Certeza que se brinda respecto al contenido que yace en los registros, con la única finalidad de alcanzar la tranquilidad del bien común.

TERCERÍA DE PROPIEDAD. - Figura jurídica a través del cual el dueño de un bien solicita la intervención excluyente de su propiedad o de derecho preferente.

TRACTO SUCESIVO. - Para proceder a inscribir se necesita que el bien haya sido inscrito, registrando así el historial de cada bien o acción o derecho.

2.4 Formulación de Hipótesis

2.4.1. Hipótesis General

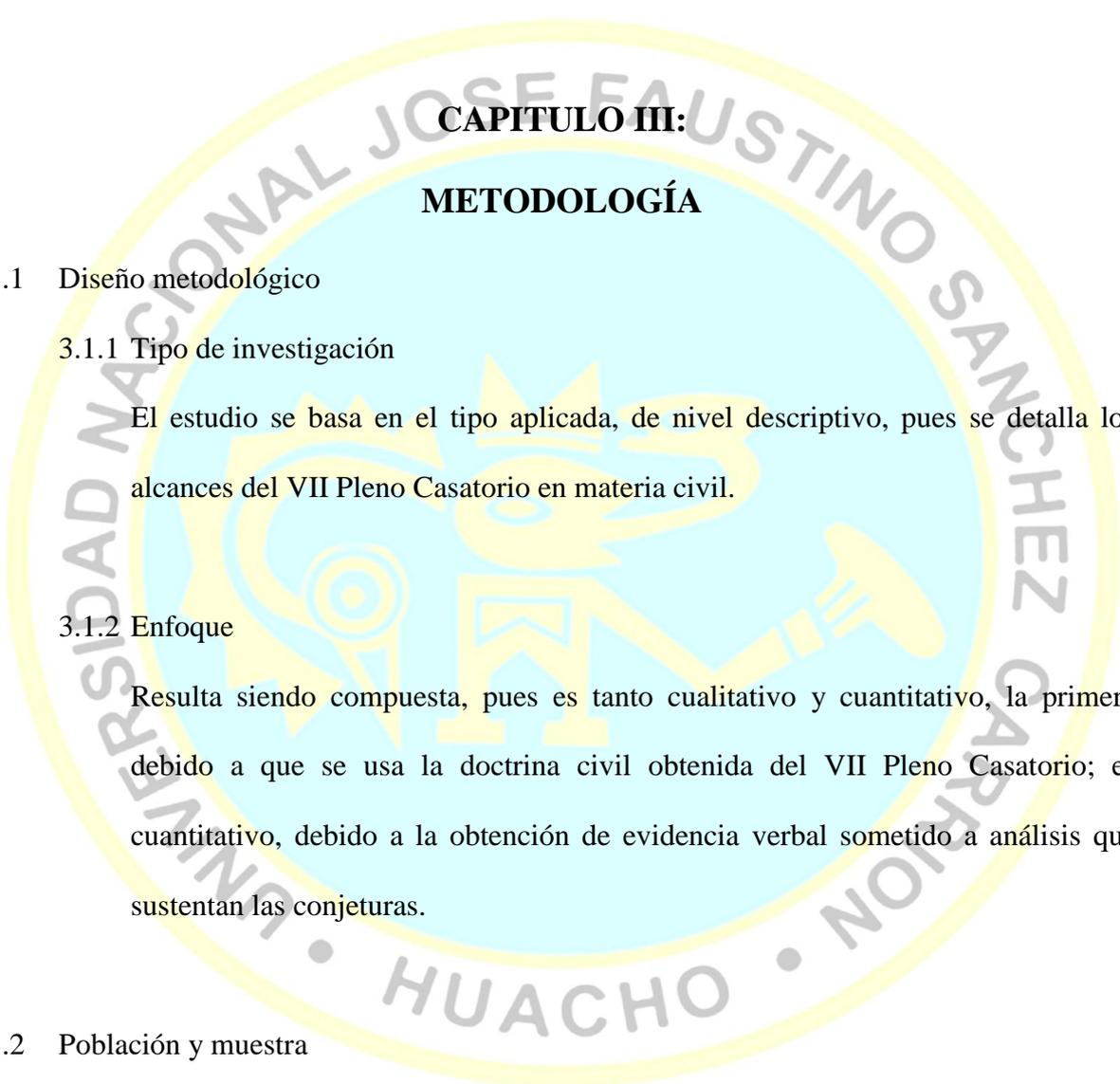
El VII Pleno Registral del año 2015, protege la propiedad predial, aunque no se encuentre registrada, lo cual afecta el embargo inscrito, es decir el derecho de crédito en el distrito judicial de Huaura en el año 2017.

2.4.2. Hipótesis Específica

El VII Pleno Casatorio protege el derecho de propiedad antes que el derecho obligacional, aunque se encuentre inscrito, esto en virtud a que el derecho a la inviolabilidad de la propiedad tiene un amparo constitucional en el distrito judicial de Huaura en el año 2017.

La inscripción de todo acto jurídico tiene por objeto la protección en virtud a los principios de seguridad y publicidad registral; sin embargo, al no protegerse estos derechos, se vulnera y no se protege un acto jurídico inscrito en el distrito judicial de Huaura en el año 2017.

La inscripción de todo acto jurídico en la SUNARP, se rige por el principio de fe pública registral, por lo que al preferir un derecho no inscrito contra un derecho inscrito se afecta dicho principio en el distrito judicial de Huaura en el año 2017.



CAPITULO III: METODOLOGÍA

3.1 Diseño metodológico

3.1.1 Tipo de investigación

El estudio se basa en el tipo aplicada, de nivel descriptivo, pues se detalla los alcances del VII Pleno Casatorio en materia civil.

3.1.2 Enfoque

Resulta siendo compuesta, pues es tanto cualitativo y cuantitativo, la primera debido a que se usa la doctrina civil obtenida del VII Pleno Casatorio; es cuantitativo, debido a la obtención de evidencia verbal sometido a análisis que sustentan las conjeturas.

3.2 Población y muestra

3.2.1 Población

Personas

Que por su profesión y labor dentro del derecho, coadyuvará a que los informes obtenidos puedan ser contrastados con las conjeturas. La población total es de 50 personas.

Documentos

Se analiza carpetas y expedientes judiciales en materia civil.

3.2.2 Muestra

Las personas en conjunto forman una población de 50 ciudadanos, que a su vez es el muestrario integrado por 3 jueces, 2 registradores, 6 asistentes judiciales, 4 especialistas, 20 abogados y 5 estudiantes de derecho y ciencias políticas y 10 consumidores.

3.3 Operacionalización de variables e indicadores

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICION OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES
VI PROPIEDAD PREDIAL NO INSCRITA	El VII Pleno Registral en materia registral ha establecido que debe preferirse el derecho de propiedad predial, antes que el derecho obligacional (embargo) inscrito.	Siendo que los plenos jurisdiccionales tienen carácter de imperativo y vinculante, hoy se prefiere el derecho de propiedad no inscrita antes que el embargo inscrito.	<ul style="list-style-type: none">- Norma constitucional- Predios- Acción del juez.- Escritura pública	<ul style="list-style-type: none">- Presente vinculante- Derecho a la propiedad.- Art. 70 Constitución Política del Estado- Tercería de propiedad- Fecha cierta
VD AFECTACION DEL EMBARGO INSCRITO	El embargo inscrito, se deriva como consecuencia de un acto jurídico de naturaleza obligacional, por lo que su protección debe ser garantizada, sin embargo, en función al principio de prioridad preferente (primero en el tiempo, primero en el derecho)	Al no proteger los derechos obligacionales, se genera una inseguridad para los acreedores, pues sus créditos no están garantizados.	<ul style="list-style-type: none">- Inscripción de acto jurídico- Mandato judicial	<ul style="list-style-type: none">- <i>Afectación del principio de fe pública registral.</i>- Afectación del principio de prioridad preferente- Afectación del principio de seguridad y publicidad registral.

3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.4.1 Técnicas de recolección de datos

Las dos tecnologías usadas en el análisis del presente estudio son:

- Por un lado, el estudio de los documentos respecto al tema en controversia, obteniendo fuentes abiertas y cerradas, antecedentes.
- Las encuestas a los especialistas conocedores de la materia, los mismos que aparecen en el siguiente tópico.

3.4.2 Descripción de las técnicas de recolección de datos

a. Lista de cotejo

Se aplicará este instrumento de investigación para recoger información de los expedientes analizados.

b. Escala de Likert

Esta técnica será utilizada para recoger información de los juzgadores respecto a las variables.

3.4.3 Instrumentos de la recolección de datos

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

- Jueces
- Especialistas
- Abogados conocedores de la materia
- Estudiantes de derecho
- Registradores

3.5 Técnicas para el procesamiento de datos

1. Estadísticos de tendencia central

- Media
- Mediana
- Moda

2. Estadísticos de dispersión.

- Desviación estándar
- Varianza.

3. Tabla de frecuencias.

4. Razones y proporciones.

3.6 Tratamiento estadístico: cuadro, gráficos e interpretación de datos:

En el tratamiento de la estadística de los datos se ha empleado el procesador SPSS en su referencia 14, así como los Estadísticos de Prueba T y el Coeficiente de Correlación de Pearson, puesto que la finalidad del estudio es establecer el rango de conexión que existe entre las variables: propiedad predial no inscrita y su afectación al derecho personal inscrito.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

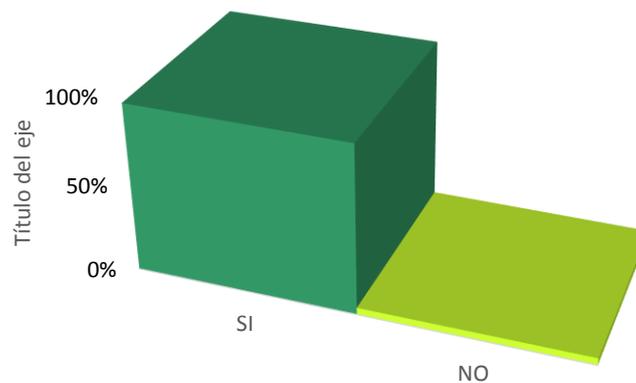
4.1 Presentación de cuadros, figuras e interpretaciones

Tabla 1		
<i>¿Considera que debe modificarse el artículo 949 del Código Civil, sobre la inscripción registral de las transferencias?</i>	Frecuencia	Porcentaje
SI	48	96%
NO	02	04%
TOTAL	50	100%

Fuente: Trabajo de campo realizado a 50 personas entre jueces, fiscales, asistentes en función fiscal, abogados litigantes.

Figura 1

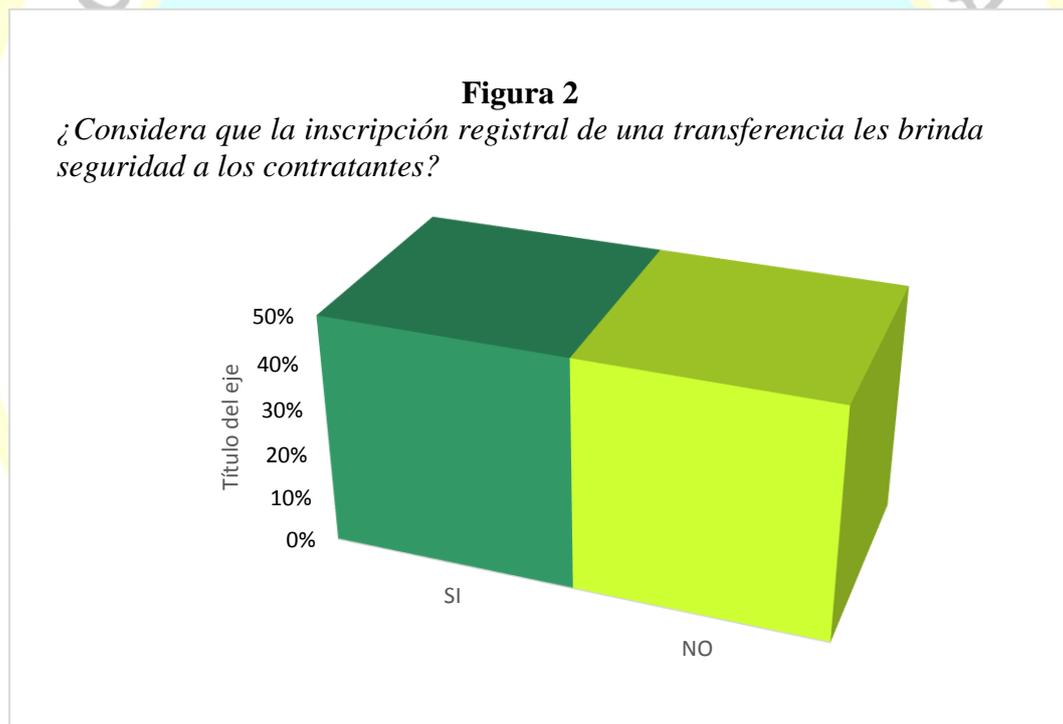
¿Considera que debe modificarse el artículo 949 del Código Civil, sobre la inscripción registral de las transferencias?



De la figura 01, que expone a la siguiente interrogante: ¿Considera que debe modificarse el artículo 949 del Código Civil, sobre la inscripción registral de las transferencias? Indicaron: un 96% que debe modificarse el art. 949 del CC y un 50% estiman que no debe modificarse.

Tabla 2		
<i>¿Considera que la inscripción registral de una transferencia les brinda seguridad a los contratantes?</i>	Frecuencia	Porcentaje
SI	25	50%
NO	25	50%
TOTAL	50	100%

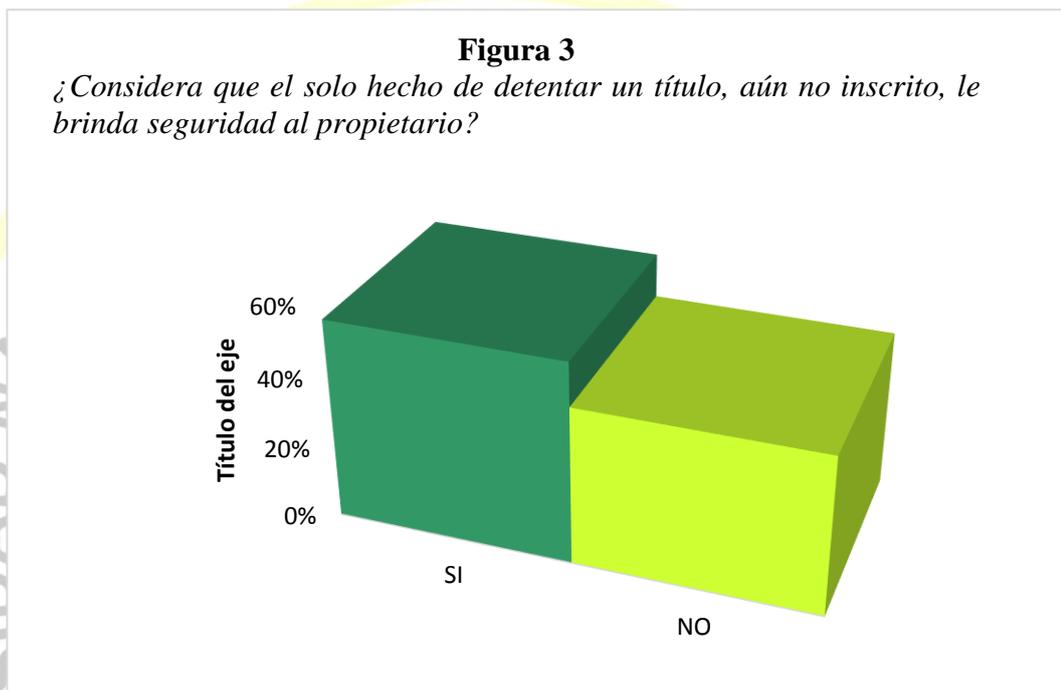
Fuente: Ídem.



De la figura 02, que expone a la siguiente interrogante: ¿Considera que la inscripción registral de una transferencia les brinda seguridad a los contratantes? Indicaron: un 50% que la inscripción registral de una transferencia les brinda seguridad a los contratantes y un 50% estiman que no le brinda seguridad.

Tabla 3		
<i>¿Considera que el solo hecho de detentar un título, aún no inscrito, le brinda seguridad al propietario?</i>	Frecuencia	Porcentaje
SI	28	56%
NO	22	45%
TOTAL	50	100%

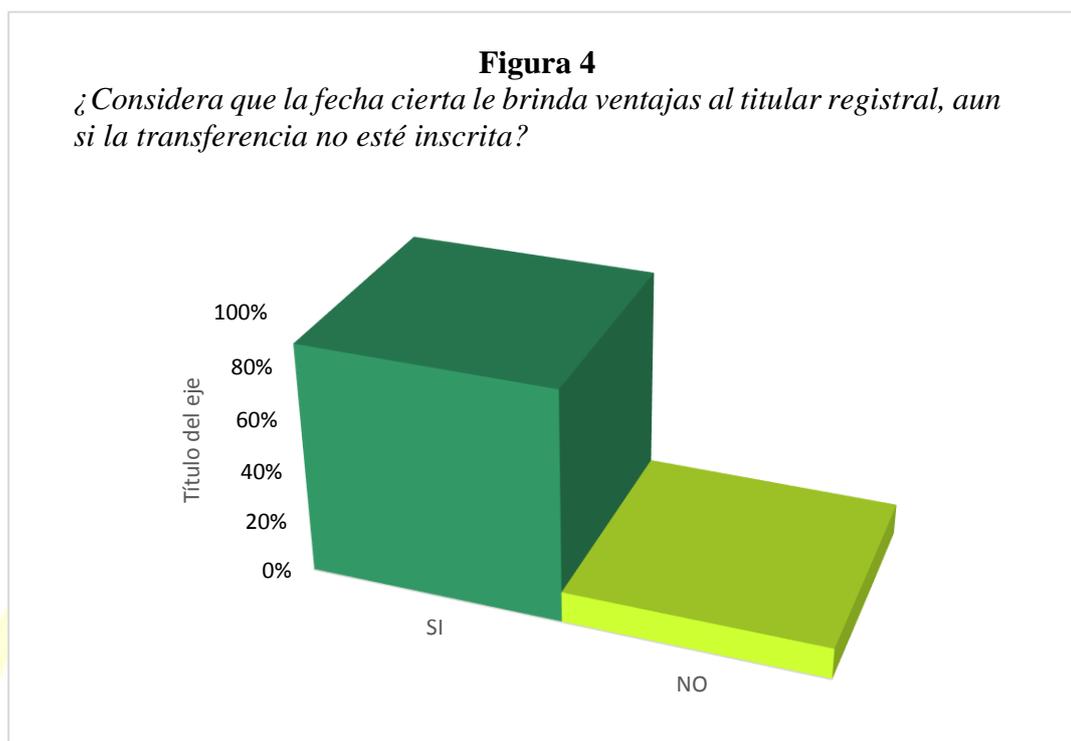
Fuente: Ídem.



De la figura 03, que expone a la siguiente interrogante: ¿Considera que el solo hecho de detentar un título, aún no inscrito, le brinda seguridad al propietario? Indicaron: un 56% que el solo hecho de detentar un título, aún no inscrito, le brinda seguridad al propietario y un 45% estiman todo lo contrario.

Tabla 4		
<i>¿Considera que la fecha cierta le brinda ventajas al titular registral, aun si la transferencia no esté inscrita?</i>	Frecuencia	Porcentaje
SI	44	88%
NO	06	12%
TOTAL	50	100%

Fuente: Ídem.



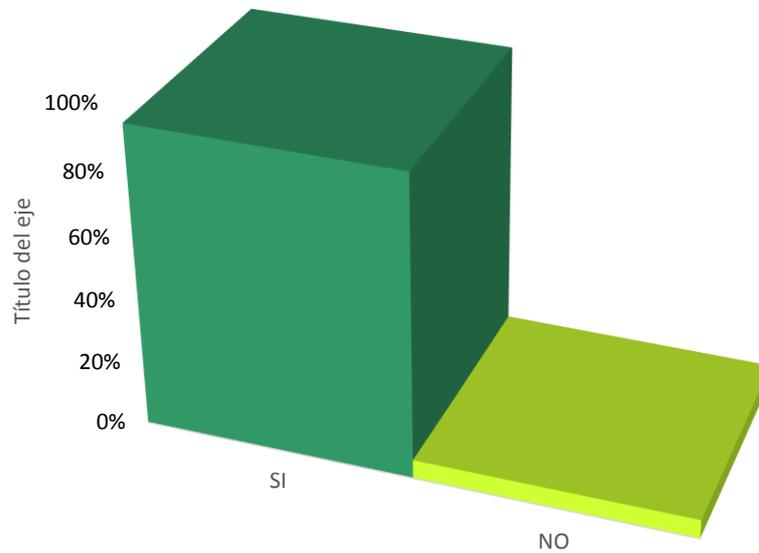
De la figura 04, que expone a la siguiente interrogante: ¿Considera que la fecha cierta le brinda ventajas al titular registral, aun si la transferencia no esté inscrita? Indicaron: un 88% la fecha cierta le brinda ventajas al titular registral, aun si la transferencia no esté inscrita y un 12% señalaron que no le brinda ventaja al titular registral.

<i>¿Considera que las propiedades no inscritas, generan conflictos en nuestro medio?</i>	Frecuencia	Porcentaje
SI	47	94%
NO	03	06%
TOTAL	50	100%

Fuente: Ídem.

Figura 5

¿Considera que las propiedades no inscritas, generan conflictos en nuestro medio?



De la figura 05, que expone a la siguiente interrogante: ¿Considera que las propiedades no inscritas, generan conflictos en nuestro medio? Indicaron: un 94% que las propiedades no inscritas, generan conflictos en nuestro medio y un 6% señalaron todo lo opuesto.

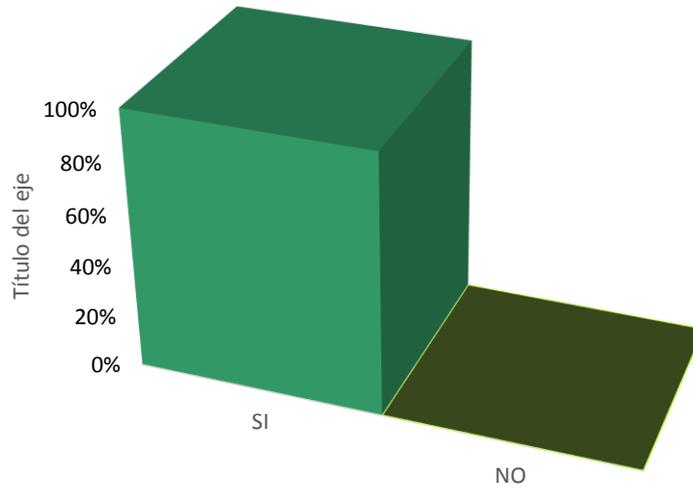
Tabla 6

<i>¿Considera que el derecho de crédito debe ser protegido igual que otro derecho?</i>	Frecuencia	Porcentaje
SI	50	100%
NO	00	0%
TOTAL	50	100%

Fuente: Ídem.

Figura 6

¿Considera que el derecho de crédito debe ser protegido igual que otro derecho?



De la figura 06, que expone a la siguiente interrogante: *¿Considera que el derecho de crédito debe ser protegido igual que otro derecho?* Indicaron: un 100% que el derecho de crédito debe ser protegido igual que otro derecho y un 0% señalaron todo lo opuesto.

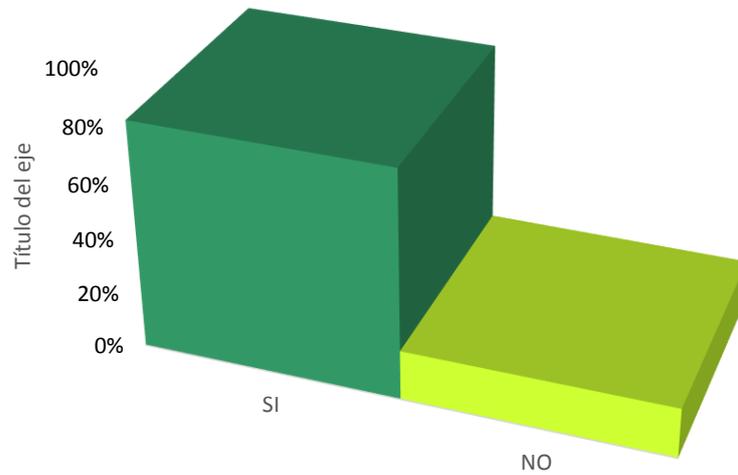
Tabla 7

<i>¿Considera que el derecho de propiedad, aun sin inscripción se impone a los derechos crediticios?</i>	Frecuencia	Porcentaje
SI	41	82%
NO	09	18%
TOTAL	50	100%

Fuente: Ídem.

Figura 7

¿Considera que el derecho de propiedad, aun sin inscripción se impone a los derechos crediticios?



De la figura 07, que expone a la siguiente interrogante: ¿Considera que el derecho de propiedad, aun sin inscripción se impone a los derechos crediticios? Indicaron: un 82% que el derecho de propiedad, aun sin inscripción se impone a los derechos crediticios y un 18% señalaron todo lo contrario.

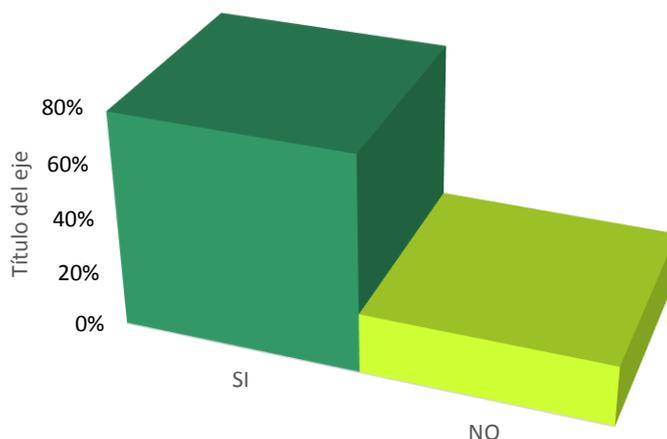
Tabla 8

<i>¿Considera que el derecho registral le brinda seguridad y publicidad a quienes inscriben sus derechos?</i>	Frecuencia	Porcentaje
SI	39	78%
NO	11	22%
TOTAL	50	100%

Fuente: Ídem.

Figura 8

¿Considera que el derecho registral le brinda seguridad y publicidad a quienes inscriben sus derechos?



De la figura 08, que expone a la siguiente interrogante: ¿Considera que el derecho registral le brinda seguridad y publicidad a quienes inscriben sus derechos? Indicaron: un 88% que el derecho registral le brinda seguridad y publicidad a quienes inscriben sus derechos y un 22% señalaron todo lo contrario.

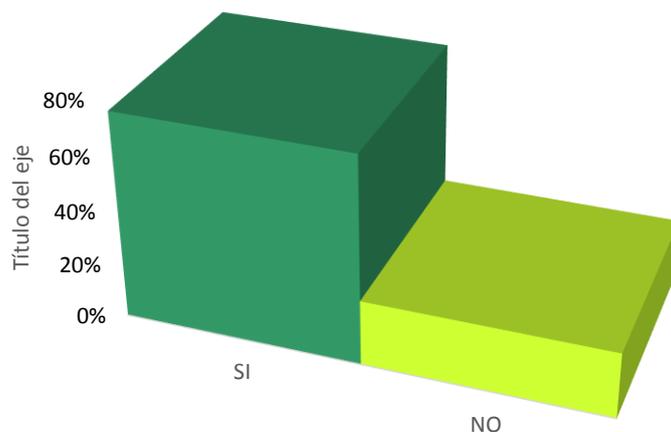
Tabla 9

<i>¿Considera que actualmente la SUNARP, no les brinda garantía a los usuarios?</i>	Frecuencia	Porcentaje
SI	38	76%
NO	12	24%
TOTAL	50	100%

Fuente: Ídem.

Figura 9

¿Considera que actualmente la SUNARP, no les brinda garantía a los usuarios?



De la figura 09, que expone a la siguiente interrogante: ¿Considera que actualmente la SUNARP, no les brinda garantía a los usuarios? Indicaron: un 76% que actualmente la SUNARP no les brinda garantía a los usuarios y un 24% señalaron que les brinda seguridad a los usuarios.

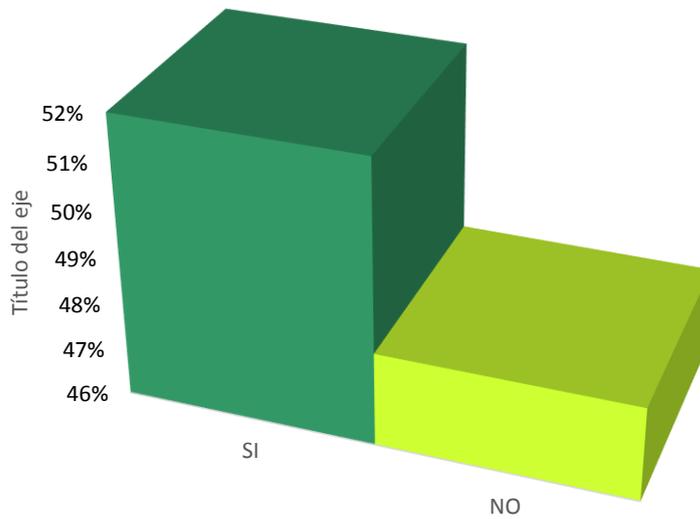
Tabla 10

<i>¿De acuerdo a su conocimiento, las resoluciones que inscriben un derecho en la SUNARP, deben imponerse a otros títulos no inscritos?</i>	Frecuencia	Porcentaje
SI	26	52%
NO	24	48%
TOTAL	50	100%

Fuente: Ídem.

Figura 10

¿De acuerdo a su conocimiento, las resoluciones que inscriben un derecho en la SUNARP, deben imponerse a otros títulos no inscritos?



De la figura 10, que expone a la siguiente interrogante: ¿De acuerdo a su conocimiento, las resoluciones que inscriben un derecho en la SUNARP, deben imponerse a otros títulos no inscritos? Indicaron: un 52% que las resoluciones que inscriben un derecho en la SUNARP, deben imponerse a otros títulos no inscritos y un 48% señalaron todo lo contrario

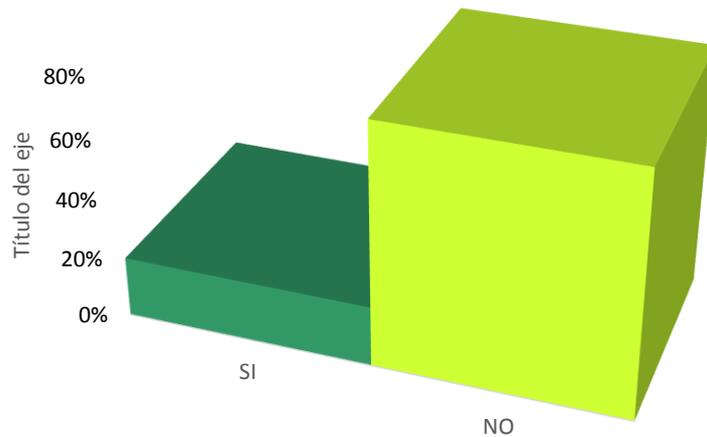
Tabla 11

<i>¿De acuerdo a su conocimiento, considera justo quien embarga se perjudique con otro título no inscrito?</i>	Frecuencia	Porcentaje
SI	10	20%
NO	40	80%
TOTAL	50	100%

Fuente: Ídem.

Figura 11

¿De acuerdo a su conocimiento, considera justo quien embarga se perjudique con otro título no inscrito?



De la figura 11, que expone a la siguiente interrogante: ¿De acuerdo a su conocimiento, considera justo quien embarga se perjudique con otro título no inscrito? Indicaron: un 20% que es justo que quien embarga se perjudique con otro título no inscrito y un 80% enunciaron que no es justo.

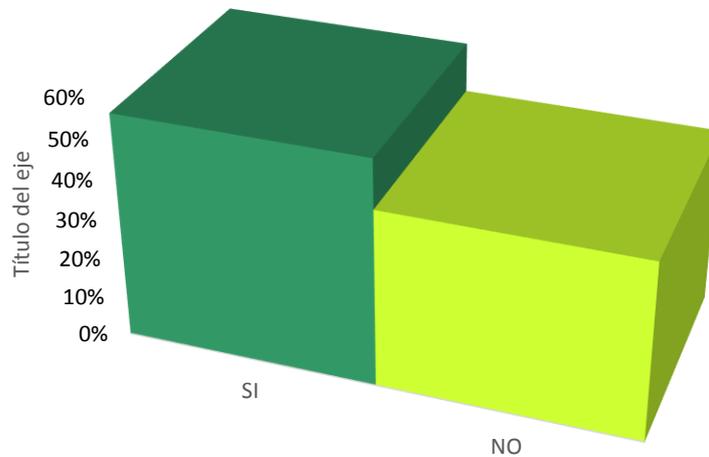
Tabla 12

<i>¿De acuerdo a su conocimiento, debe considerarse el derecho preferente en las inscripciones, esto es primero en el tiempo, primero en el derecho?</i>	Frecuencia	Porcentaje
SI	28	56%
NO	22	44%
TOTAL	50	100%

Fuente: Ídem.

Figura 12

¿De acuerdo a su conocimiento, debe considerarse el derecho preferente en las inscripciones, esto es primero en el tiempo, primero en el derecho?



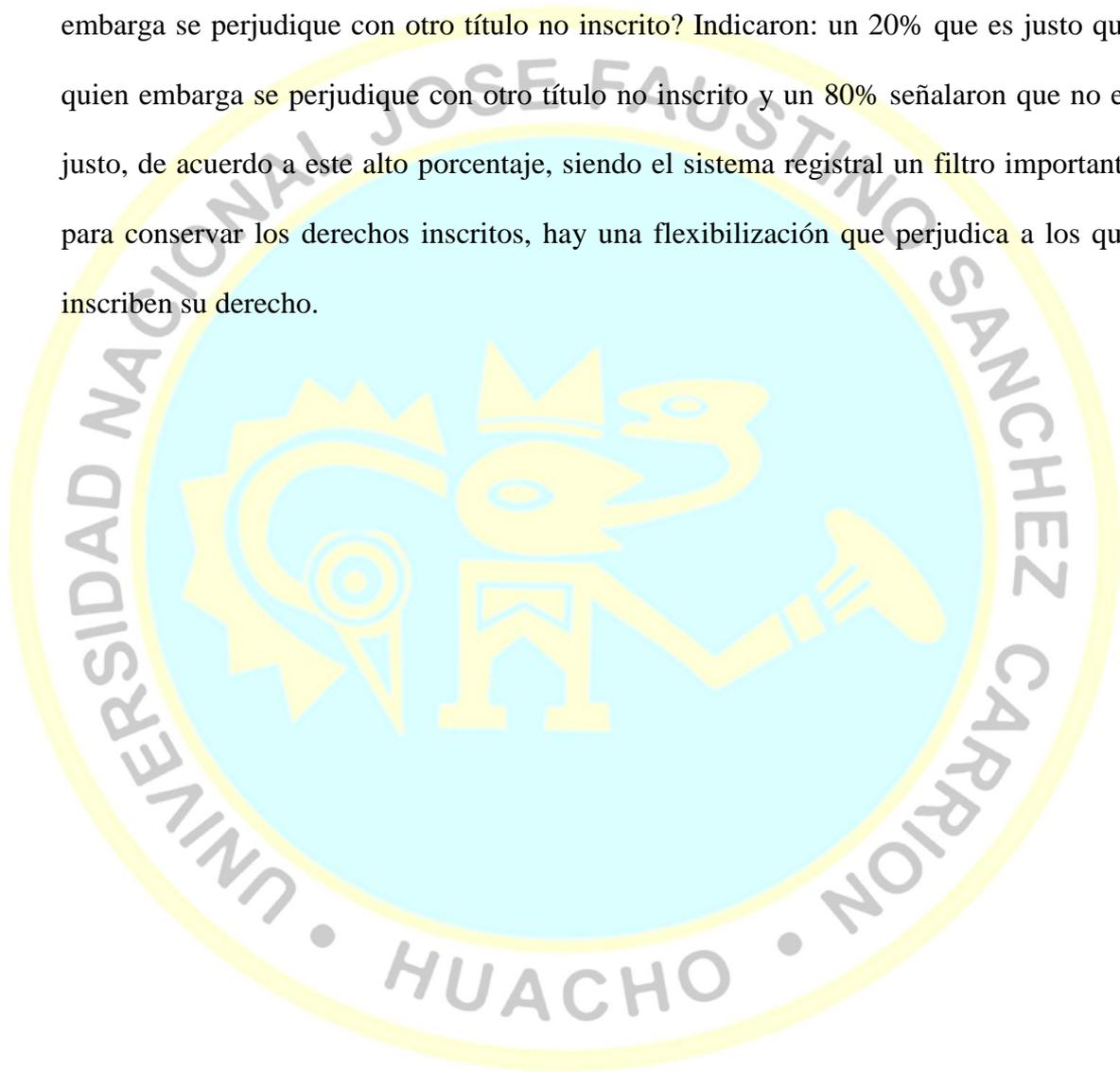
De la figura 12, que expone a la siguiente interrogante: ¿De acuerdo a su conocimiento, debe considerarse el derecho preferente en las inscripciones, esto es primero en el tiempo, primero en el derecho? Indicaron: un 56% que debe considerarse el derecho preferente en las inscripciones y un 44% señalaron que no debe considerarse preferente.

4.2 Contratación de hipótesis

Respecto a la premisa principal “El VII Pleno Registral del año 2015, protege la propiedad predial, aunque no se encuentre registrada, lo cual afecta el embargo inscrito, es decir el derecho de crédito en la jurisdicción del poder judicial de Huaura periodo 2017. Esta afirmación está sustentada en la opinión recogida de la entrevista de 50 personas (jueces, abogados, usuarios y estudiantes de derecho) esto se desprende. De la figura 02, que registra a la siguiente interrogante ¿Considera que la inscripción registral de una transferencia les brinda seguridad a los contratantes? Indicaron: un 50% que la inscripción registral de una transferencia les brinda seguridad a los contratantes y un 50% señalaron que no le brinda seguridad, entonces si se asume que un alto porcentaje asume que los Registros Públicos le otorga seguridad, sin embargo, al afirmarse mediante el VII

Pleno jurisdiccional, que se prioriza la propiedad no inscrita, entonces, se desprotege la inscripción registral.

A esto debe agregarse la respuesta a interrogante con la enumeración 11, que registra la siguiente interrogación: ¿De acuerdo a su conocimiento, considera justo quien embarga se perjudique con otro título no inscrito? Indicaron: un 20% que es justo que quien embarga se perjudique con otro título no inscrito y un 80% señalaron que no es justo, de acuerdo a este alto porcentaje, siendo el sistema registral un filtro importante para conservar los derechos inscritos, hay una flexibilización que perjudica a los que inscriben su derecho.



Capítulo V

DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Discusión

El examen reflexivo de expedientes y los datos recabados de la encuesta, permitió arribar a un conjunto de ideas, que sirve para fundamentar la realidad objetiva y material de la hipótesis en el sentido de:

- ❖ El sistema registral tiene como único fin proteger los derechos inscritos; sin embargo, luego de la expedición del VII Pleno Registral, la regla registral de prioridad preferente que establece, “primero en el tiempo, primero en el derecho” ha quedado relegado a un segundo plano.
- ❖ El VII Pleno Casatorio protege el derecho de dominio antes que el reglamento obligacional, aunque se encuentre inscrito, esto en virtud a que el derecho de la propiedad es inviolable y tiene un amparo constitucional, sin embargo, para prevalecer un derecho sobre el otro, debe ser exhaustivo en la revisión de la fecha cierta que presenta el tercero.
- ❖ De acuerdo al análisis y las encuestas aplicadas el VII PC civil, la inscripción de todo acto jurídico tiene por objeto la protección en poder a las normas de seguridad y publicidad registral; sin embargo, al no protegerse estos derechos, se vulnera y

no se protege un acto jurídico inscrito en la SUNARP.

5.2 Conclusiones

- ✓ El VII Pleno Casatorio refiere que se protege el derecho de dominio antes que el derecho obligacional, lo que implica que no existe una seguridad jurídica en que se ampare el creador que inscribió su derecho en la SUNARP.
- ✓ La inscripción de todo acto jurídico u otro derecho en los RR.PP. tiene por objeto la protección en virtud a los principios de seguridad registral, por lo que el embargo, debería estar igualmente protegido.
- ✓ La inscripción de todo acto jurídico en la SUNARP, se rige por el principio de fe pública registral, por lo que al preferir un derecho no inscrito contra un derecho inscrito se afecta dicho principio de prioridad preferente.
- ✓ Actualmente la fecha cierta le brinda ventajas al titular de una propiedad contra aquel que tiene un derecho obligacional inscrito, es decir la fecha cierta tiene primacía sobre un derecho inscrito.

5.3 Recomendaciones

- Los operadores de justicia, deben interpretar correctamente las normas positivas referentes a la propiedad y las obligaciones garantizadas.
- Los operadores de justicia, cuando lo amerita y adviertan que un derecho obligacional goza de una protección registral, deben imponerlo sobre otro derecho no inscrito, para ello pueden apartarse de los precedentes vinculantes.
- Se recomienda a los propietarios que tienen un derecho de propiedad no registrado, lo inscriban para no generar controversia al momento de sopesar un derecho respecto a otro.

Capítulo VI

FUENTES DE INFORMACIÓN

6.1. Fuentes bibliográficas

De Reina, G. (2009). *Principios registrales. Estudio del Derecho Registral Inmobiliario Argentino*. Capital, Buenos Aires, Argentina: Heliasta.

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

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

Hinostroza, A. (2008). *Procesos civiles relacionados a la Propiedad y la Posesión*. Lima, Lima, Perú: Jurista Editores E.I.R.L.

La Rosa, A. (2014). *Derechos Reales*. Huacho, Huaura, Lima: UNJFSC.

Lama, H. (2013). *La propiedad y el embargo*. Lima, Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A.

Mariani, M. (2004). *Derechos Reales*. Capital, Buenos Aires, Argentina: Zavalía S.A.

Musto, N. J. (2007). *Derrechos Reales*. Capital, Buenos Aires, Argentina: Astrea.

Rubio, D. (2013). *Fundamentos para modificar la regulación de la oponibilidad entre embargo y propiedad no registrada*. Lima, Lima, Perú: Gaceta Civil & Procesal Civil.

Velásquez, R. (2013). *VII Pleno Casatorio ¿tercería vs embargo?* Lima, Lima, Perú: Gaceta Civil & Procesal Civil.

6.2. Fuentes hemerográficas

Fernández, J. C. (2013). El derecho real de superficie como modalidad del derecho de propiedad. *Cuaderno de Trabajo del CICAJ* N° 5, 8 - 67.

Gonzales, G. (2015). *El caso de los propietarios que sufren el embargo y remate de sus bienes por deudas ajenas* (Vol. 27). Lima, Lima, Perú: Gaceta Civil & Procesal Civil.

Linares, J. V. (2010). Analisis de la eficiencia del sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria mediante registro en el Perú. 2000-2009. *Tesis sustentada en la Universidad Nacional de San Agustín* . Arequipa, Perú.

Torres, A. (10 de 10 de 2014). Propiedad Predial. *Revista Juridica "Docentia et Investigatio"*, 16, 31 - 47.

6.3. Fuentes documentales

Casación, 181 - 2002 - Lambayeque (Corte Suprema de Justicia - Primera Sala Penal Transitoria 09 de 04 de 2003).

Casación, 1162 - 2002 - Junín (Corte Suprema de Justicia - Sala Civil Transitoria 03 de 02 de 2003).

Casación, 444 - 2004 - Lambayeque (Corte Suprema de Justicia - Primera Sala Penal Transitoria 24 de 05 de 2005).

6.4. Fuentes electrónicas

Bezada, B. Y. (2016). *La sentencia del VII Pleno Casatorio Civil y su equivocada interpretación del segundo parrafo del artículo 2022 del Código Civil*. Obtenido de Tesis para obtener el grado de Maestro en derecho, mención en Civil Empresarial. Universidad Privada Antenor Orrego - Trujillo Perú:
http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/2359/1/RE_MAEST_DER_BRIGITTE.BEZADA_LA.SENTENCIA.DEL.VII.PLENO.CASATORIO.CIVIL_DATOS.PDF

Gonzales, G. (2010). *Derechos Reales* (Segunda ed.). Lima, Peru: Ediciones legales.

Recuperado el 27 de Septiembre de 2018, de <https://edoc.site/queue/derechos-reales-gunther-gonzales-b-pdf-free.html#>

Licas, E. R. (2017). *Oponibilidad de la propiedad frente al embargo inscrita en la tercera de dominio - Casación N° 3671-2014 Lima*. Obtenido de Trabajo de suficiencia profesional método de caso jurídico para optar el título profesional de abogada. Universidad Científica del Perú - San Juan Bautista - Loreto – Maynas – Perú: <http://repositorio.ucp.edu.pe/handle/UCP/234>

Mendoza, G. (2014). Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales. *Foro Jurídico 12 PUCP*, 97-108. Obtenido de Foro Juridico : <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/13803/14427>

Ortiz, H. V. (2017). *Prevalencia de la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito. Lineamieto para la reforma del segundo párrafo del articulo 2022 del Código Civil*. Obtenido de Tesis presentada para optar el grado de Maestro en Derecho con mención en Civil y Comercial. Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo - Lambayeque - Perú: <http://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/UNPRG/1695/BC-TES-TMP-547.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Rioja, A. (2010). *En defensa de la propiedad indebidamente embargada*. Obtenido de 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>

Rivera, R. d. (2016). *Influencia de la decisión de los jueces laborales orales de prueba de oficio, de medios de prueba extemporáneos rechazados, en el Derecho al debido proceso*. Obtenido de Tesis para optar el título de abogado. Universidad Privada del Norte - Trujillo - Perú:
<http://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/10122/Rivera%20Medina%20Roc%C3%ADo%20de%20Carmen.pdf?sequence=1>

Rubio, E. I., & Honorio, H. (03 de 2017). *La primacía del embargo inscrito a favor del acreedor frente al derecho de propiedad no inscrito en el Perú*. Obtenido de Tesis presentada en cumplimiento parcial de los requerimientos para optar el Título Profesional de Abogado - Cajamarca - Perú:
<http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/243/Tesis%20-%20Rubio%20Baca%20y%20Honorio%20Lirion.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Vigo, F. G. (2009). *La posición de la jurisprudencia nacional acerca de la prevalencia del derecho personal inscrito sobre el derecho real no inscrito: especial consideración de la seguridad jurídica y la fe pública registral*. Obtenido de Revista Oficial del Poder Judicial: Año 3, N° 5:
<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/a59f6c00459574499631d67db27bf086/04.+Jueces+-+Flaminio+Vigo+Salda%C3%B1a.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=a59f6c00459574499631d67db27bf086>

ANEXO

01. Matriz de Consistencia

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	VARIABLE	MÉTODO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	POBLACIÓN Y MUESTRA
<p>GENERAL: ¿De qué manera se protege la propiedad predial no registrada y se afecta el embargo inscrito en el distrito judicial de Huaura en el año 2017?</p> <p>ESPECÍFICOS: ¿Por qué se prefiere el derecho de propiedad antes que el derecho obligacional, aunque este último e encuentre inscrito en el distrito judicial de Huaura en el año 2017?</p> <p>¿De qué manera se afecta los principios de seguridad y publicidad registral cuando no se protege un acto jurídico inscrito en el distrito judicial de Huaura en el año 2017?</p> <p>¿De qué manera se afecta los principios de fe pública registral al preferir un derecho no inscrito contra un derecho inscrito en el distrito judicial de Huaura en el año 2017?</p>	<p>GENERAL: Determinar de qué manera se protege la propiedad predial no registrada y se afecta el embargo inscrito en el distrito judicial de Huaura en el año 2017.</p> <p>ESPECÍFICOS: Analizar por qué se prefiere el derecho de propiedad antes que el derecho obligacional, aunque se encuentre este último inscrito en el distrito judicial de Huaura en el año 2017.</p> <p>Determinar de qué manera se afecta los principios de seguridad y publicidad registral cuando no se protege un acto jurídico inscrito en el distrito judicial de Huaura en el año 2017.</p> <p>Analizar de qué manera se afecta el principio de fe pública registral al preferir un derecho no inscrito frente a un derecho inscrito en el distrito judicial de Huaura en el año 2017.</p>	<p>GENERAL El VII Pleno Registral del año 2015, protege la propiedad predial, aunque no se encuentre registrada, lo cual afecta el embargo inscrito, es decir el derecho de crédito en el distrito judicial de Huaura en el año 2017.</p> <p>ESPECÍFICA El VII Pleno Casatorio protege el derecho de propiedad antes que el derecho obligacional, aunque se encuentre inscrito, esto en virtud a que el derecho a la inviolabilidad de la propiedad tiene un amparo constitucional en el distrito judicial de Huaura en el año 2017.</p> <p>La inscripción de todo acto jurídico tiene por objeto la protección en virtud a los principios de seguridad y publicidad registral; sin embargo, al no protegerse estos derechos, se vulnera y no se protege un acto jurídico inscrito en el distrito judicial de Huaura en el año 2017.</p> <p>La inscripción de todo acto jurídico en la SUNARP, se rige por el principio de fe pública registral, por lo que al preferir un derecho no inscrito contra un derecho inscrito se afecta dicho principio en el distrito judicial de Huaura en el año 2017.</p>	<p>VI PROPIEDAD PREDIAL INSCRITA NO</p> <p>VD AFECTACION DEL EMBARGO INSCRITO</p>	<p>NIVEL DE INVESTIGACIÓN Tipo: Descriptivo Diseño: correlacional</p> <p style="text-align: center;">Y</p> <p style="text-align: center;">X ———— Y</p> <p style="text-align: center;"> M</p> <p>Donde: M= muestra</p> <p>X = PROPIEDAD PREDIAL NO INSCRITA</p> <p>Y = AFECTACION DEL EMBARGO INSCRITO</p>	<p>POBLACIÓN</p> <p>La población materia de estudio se circunscribe a las unidades de observación siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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. La población está compuesta registradores, jueces, abogados y usuarios. ✓ Documentos Se analiza 05 expedientes. <p>MUESTRA</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Personas La población a estudiar está conformada por 50 personas: ✓ Documentos Se analiza 05 expedientes.



UNIDAD DE POSGRADO DE LA UNJFSC

**PREEMINENCIA DE LA PROPIEDAD PREDIAL NO REGISTRADA:
AFECTACIÓN DEL EMBARGO INSCRITO EN EL DISTRITO JUDICIAL
DE HUAURA -AÑO 2017 -**

- Estimado señor (ita), esperamos su cooperación contestando con cargo de conciencia y honestidad, cada interrogante sin omitir ninguna de ellas.
- La finalidad: Es el compendio de datos directos y objetivos.

REACTIVOS

a. DERECHO PREDIAL NO INSCRITO

1. ¿Considera que debe modificarse el artículo 949 del Código Civil, sobre la inscripción registral de las transferencias?
 - a) Si
 - b) No
2. ¿Considera que la inscripción registral de una transferencia le brinda seguridad a los contratantes?
 - a) Si
 - b) No
3. ¿Considera que el solo hecho de detentar un título, aún no inscrito, le brinda seguridad al propietario?
 - a) Si
 - b) No
4. ¿Considera que la fecha cierta le brinda ventajas al titular registral, aun si la transferencia no esté inscrita?
 - a) Si
 - b) No
5. ¿Considera que las propiedades no inscritas, generan conflictos en nuestro medio?
 - a) Si
 - b) No

b. AFECTACION DEL EMBARGO INSCRITO

6. ¿Considera que el derecho de crédito debe ser protegido igual que otro derecho?

- a) No
- b) Si

7. ¿Considera que el derecho de propiedad, aun sin inscripción se impone a los derechos crediticios?

- a) Sí
- b) No

8. ¿Considera que el derecho registral le brinda seguridad y publicidad a quienes inscriben sus derechos?

- a) Si
- b) No

9. ¿Considera que actualmente la SUNARP, no le brinda garantía a los usuarios?

- a) Si
- b) No

10. SUNARP, deben imponerse a otros títulos no inscritos?

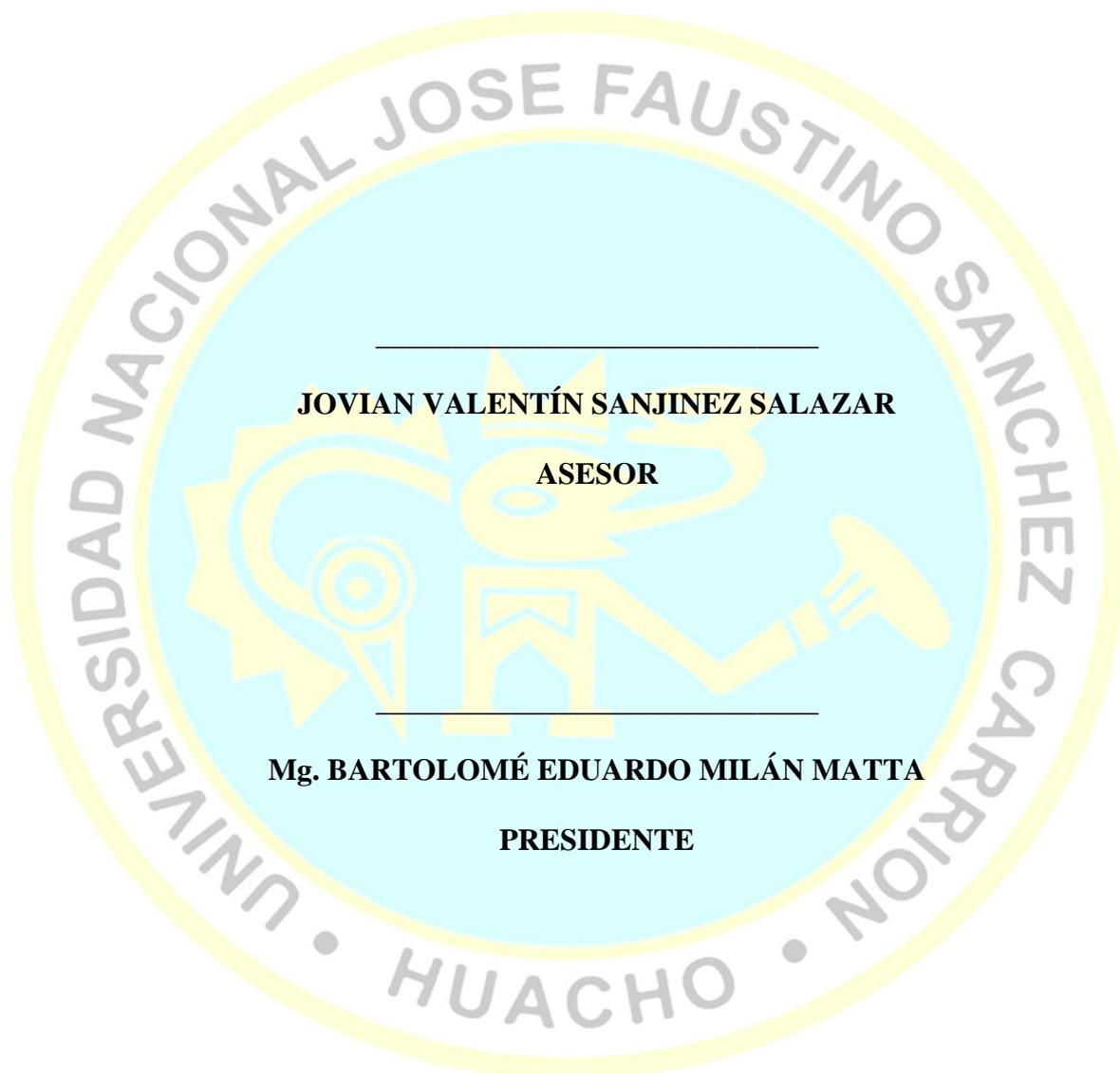
- a) Si
- b) No

11. ¿De acuerdo a su conocimiento, considera justo quien embarga se perjudique con otro título no inscrito?

- a) Si
- b) No

12. ¿De acuerdo a su conocimiento, debe considerarse el derecho preferente en las inscripciones, esto es primero en el tiempo, primero en el derecho?

- a) Si
- b) No



JOVIAN VALENTÍN SANJINEZ SALAZAR

ASESOR

Mg. BARTOLOMÉ EDUARDO MILÁN MATTA

PRESIDENTE

Mo. JAIME RÓDRIGEZ CARRANZA

SECRETARIO

Mo. NICANOR ARANDA BAZALAR

VOCAL