



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Seguridad jurídica registral debilitada en los embargos
inscritos como consecuencia del sistema consensual de
transferencia inmobiliaria**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORA:

Arqueros Lázaro, Mariel Selene (ORCID: 0000-0002-4180-5687)

ASESORES:

Dra. Jesús Ramírez, Gladis Dolores (ORCID: 0000-0002-5388-6058) Mg.

Fernández Bernabé, Pool Gilbert (ORCID: 0000-0002-0008-7332)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil - Registral

TRUJILLO – PERÚ

2020

DEDICATORIA

A Anibal y Violeta, con cariño.

A ustedes me debo infinitamente.

AGRADECIMIENTO

Cada trabajo de investigación entraña una serie de desafíos, y éste no ha sido la excepción. Como siempre, he contado con el inestimable apoyo de muchas personas que me han ayudado a superar cada reto presentado para la ejecución de la presente tesis.

Quiero dar las gracias:

A Aníbal Arqueros Alvarado, mi padre, por su apoyo incondicional, por sus inteligentes y generosas observaciones, imprescindibles para la materialización de esta investigación.

A Violeta Lázaro Arenas, mi vertiente, mi ser maravilloso y bondadoso.

A Rodrigo Aníbal Arqueros Lázaro, el mejor hermano que una pueda tener, que siempre ha estado a mi lado para escucharme y ofrecerme su apoyo.

A mi asesor Pool Fernández Bernabé por sus sugerencias, que me permitieron mejorar el presente trabajo de investigación (los errores que subsisten son sólo míos).

A mi incondicional red de apoyo. Gracias por estar siempre a mi lado.

A mis amigos desde los años universitarios, la clase de amigos que hacen que la vida valga la pena.

Índice de Contenidos

Carátula	II
Dedicatoria	III
Agradecimiento.....	III
Índice de contenidos	iV
Índice de tablas	V
Índice de figuras	VI
Resumen.....	VII
Abstract	VIII
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO	7
III. METODOLOGÍA	35
3.1. Tipo y diseño de investigación	35
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.....	36
3.3. Escenario de estudio.....	36
3.4. Participantes	37
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	38
3.6. Procedimiento.....	39
3.7. Rigor científico.....	41
3.8. Método de análisis de datos	41
3.9. Aspectos éticos	41
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	43
V. CONCLUSIONES.....	162
VI. RECOMENDACIONES	164
VII. PROPUESTA	165
REFERENCIAS	166
ANEXOS.....	172

Índice de tablas

Tabla 1: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.	44
Tabla 2: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.	47
Tabla 3: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.	52
Tabla 4: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en materia Civil.	54
Tabla 5: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en materia Civil.	58
Tabla 6: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en materia Civil.	63
Tabla 7: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.	67
Tabla 8: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.	70
Tabla 9: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.	73
Tabla 10: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.	75
Tabla 11: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en Materia Civil.	76
Tabla 12: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en Materia Civil.	82
Tabla 13: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en Materia Civil.	86
Tabla 14: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en Materia Civil.	91
Tabla 15: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.	95
Tabla 16: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.	97
Tabla 17: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.	99
Tabla 18: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.	101
Tabla 19: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.	103
Tabla 20: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en Materia Civil.	106
Tabla 21: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en Materia Civil.	109
Tabla 22: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en Materia Civil.	112
Tabla 23: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en Materia Civil.	116
Tabla 24: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en Materia Civil.	119
Tabla 25: Análisis documental de Expedientes de los juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de La Libertad.	132
Tabla 26: Análisis documental de Expedientes de los juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de La Libertad.	135
Tabla 27: Análisis documental de Expedientes de los juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de La Libertad.	137

Índice de figuras

Figura 1: Casación N° 112-2015-Lima.....	125
Figura 2 Casación N° 1565-2010-Lima	126
Figura 3: Casación N° 4703-2009-Lima.....	127
Figura 4: Casación 765-2004-Lima (expedida el 31 de agosto 2006).....	128
Figura 5: Casación N° 4325-2006-Arequipa (expedida el 12 de julio de 2007) ..	129
Figura 6: Casación N° 5135-2009- Lima (expedida el 06 de marzo de 2014)	130
Figura 7: Criterios adoptados por el VII Pleno Casatorio Civil.	131

RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo determinar si la Seguridad Jurídica Registral se debilita en los embargos inscritos como consecuencia del sistema consensual de transferencia inmobiliaria; de tipo cualitativo, diseño no experimental basado en la teoría fundamentada, teniendo como participantes a Jueces Especializados en Civil, Registradores Públicos, y un Notario Público; las técnicas aplicadas fueron la entrevista y análisis documental. De los resultados recabados, advertimos que el sistema consensual genera costos de información e incertidumbre; así también, que, entre el conflicto del propietario que no inscribe su inmueble y un acreedor embargante que inscribe su medida cautelar, debe ser resuelto de la misma manera en que se resuelve un conflicto entre dos adquirentes de un mismo inmueble inscrito en Registros, para reforzar la Seguridad Jurídica Registral, y cautelar el pago a un acreedor embargante. Concluyendo en que, los acreedores en base a la publicidad registral, traban embargos sobre predios que en el Registro aparece como propiedad de sus deudores, no obstante, estas medidas cautelares quedarían sin efecto cuando se haya presentado una demanda de tercería de propiedad. Teniendo a Registros Públicos que, como institución estatal, resulta siendo afectada por la presunción normativa establecida en el artículo 949 del CC.

Palabras Claves: Seguridad Jurídica Registral, sistema consensual de transferencia inmobiliaria, embargo en forma de inscripción.

ABSTRACT

The purpose of this investigation was to determine if Registered Legal Security is weakened in the embargoes registered as a consequence of the consensual real estate transfer system; qualitative type, non-experimental design based on grounded theory, having as participants Specialized Civil Judges, Public Registrars, and a Notary Public; the techniques applied were the interview and documentary analysis. From the results obtained, we note that the consensual system generates information costs and uncertainty, also, that, between the conflict of the owner who does not register his property and a seizing creditor who registers his precautionary measure, must be resolved in the same way that a conflict between two purchasers of the same property registered in Registries is resolved to reinforce the Registry Legal Security, and safeguard the payment to an attacking creditor. Concluding that, based on the registration publicity, creditors place seizures on properties that appear in the Registry as the property of their debtors, however, these precautionary measures would be rendered ineffective when a third-party property lawsuit has been filed. Having Public Registries that, as a state institution, is affected by the presumption established in article 949 of the CC.

Keywords: Registry Legal Security, consensual real estate transfer system, embargo in the form of registration

I. INTRODUCCIÓN

En la actualidad advertimos que uno de los problemas que evidencia la débil Seguridad Jurídica Registral que ostentamos, son con respecto a los embargos en forma de inscripción, a razón de que un acreedor embargante en base a lo que informa Registros Públicos solicita la inscripción de un embargo sobre un bien inmueble que en el registro aparece como propiedad de su deudor, no obstante, resulta que un tercero adquirió la propiedad del bien inmueble con fecha anterior a la inscripción de la medida cautelar mencionada; y este problema que ya ha sido resuelto por el VII Pleno Casatorio expedida el siete de diciembre del año 2015, establece que, respecto al derecho de propiedad que no haya sido inscrito en Registros Públicos y sea alegado en un proceso de Tercería de propiedad, éste prevalece sobre el embargo inscrito, ya que se tratan de derechos de distinta naturaleza (real y personal), aplicándose las disposiciones del derecho común, que priorizan a los derechos reales, cuyo sustento radica en que, el derecho de propiedad no inscrito viene a ser un derecho que recae sobre el bien materia de litigio, lo que no pasa con el derecho de crédito del embargante, ya que es un derecho dirigido contra el deudor; siendo así, este pleno ha establecido las siguientes pautas vinculantes:

Respecto a los procesos de tercería de propiedad sobre bienes inmuebles embargados, se debe considerar, que el derecho de propiedad del tercerista viene a ser oponible al derecho del acreedor embargante, siempre y cuando el derecho real pueda quedar acreditado mediante documento de fecha cierta y que sea de fecha anterior a la inscripción del embargo respectivo (lo cual se demuestra la improcedencia, cuando la compraventa es posterior a la inejecución del embargo).

Una vez admitida la demanda, el Juzgado, de oficio, va a tener que velar por la legalidad de la certificación respecto a la fecha cierta del documento que haya presentado el tercerista; y para ello, podrá oficiar al Juez, notario y/o funcionario que haya emitido tal documento certificado, con la finalidad de que éste pueda informar respecto a la autenticidad o falsedad de tal documento; pudiendo declararse infundada la demanda en caso de que el Juez, Notario o funcionario correspondiente no haya reconocido la autenticidad del documento que ha sido presentado por el tercerista.

Es menester recordar que el sistema de transferencia inmobiliaria en nuestro ordenamiento jurídico adopta el sistema espiritual o consensual (sistema francés), ello a tenor del artículo 949 del Código Civil, referido a que la transferencia de propiedad opera con el sólo consentimiento de las partes contratantes y, por ende, no es requisito de validez para la adquisición del derecho de propiedad la inscripción en Registros Públicos, y bajo esta premisa se debe preferir al propietario no inscrito frente a aquel que figure como tal en el Registro y que ha sido embargado. No obstante, tenemos al Sistema Registral, quien no ha establecido como requisito de validez la exigencia de la inscripción en la transferencia y adquisición del derecho de propiedad, pero la ley reconoce algunas presunciones que favorecen y dan prioridad al Registro. Tal confrontación de estos sistemas viene provocando un tráfico inmobiliario precario sin otorgar la garantía de la publicidad registral oponible a todos (erga omnes). Por tanto, el sistema de transferencia no coadyuva con el desarrollo económico y social, pues no promueve la formalidad inmobiliaria, ni ofrece la adecuada seguridad jurídica al tercero, como el acreedor embargante.

En ese sentido, para obtener un bien inmueble basta el acuerdo de voluntades ya sea escrito o verbal, sin ninguna formalidad adicional como sería la Escritura Pública o la inscripción en Registros Públicos para que de esta manera la transferencia del bien opere de manera efectiva. Siendo así, el derecho de propiedad nace y se genera fuera del Registro, no obstante, nuestro sistema jurídico contiene principios que se sustentan en la publicidad y buena fe registral, por ejemplo, el artículo 2012 del Código Civil señala: “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que todos los sujetos tienen conocimiento del contenido de lo que se inscribe en registros”, y, por su parte, el artículo 2022 del mencionado código refiere: “Para la oposición de derechos reales respecto a bienes inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es imprescindible que el derecho que se opone, se haya inscrito con fecha anterior al de aquel a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se van a aplicar las disposiciones del derecho común”. Entonces, las mencionadas normas están referidas a derechos que necesariamente tienen que ingresar al registro para su constitución, es decir, lo que se sabe de derecho registral, mas no aquellos

derechos que no requieren su inscripción en Registros Públicos para su existencia y validez, como es el caso del derecho de propiedad (Chang, 2016, p. 370).

En resumen, el registro en nuestro país tiene un carácter meramente declarativo, lo que significa que éste actúa como un espejo de una realidad jurídica que no se gesta en el registro, sino nace con anterioridad a la inscripción (fuera de registro, antes de registro); es por ello que tiene una característica particular: ser inexacto. Gonzáles (2015, p.484) argumenta que el sistema declarativo, con inscripción o sin ella, la transferencia de la propiedad ya surgió al mundo jurídico, por lo que tenemos un titular que vive al margen del registro. Aquí, el hecho de no inscribir en Registros no priva la adquisición del dominio, pero sí elimina, excepcionalmente, la eficacia con relación a terceros concretos. Por el contrario, si el registro de predios fuese constitutivo, el acto no surtiría eficacia traslativa, ni entre las partes, ni con relación a terceros.

Gonzáles (2015, p.13) alega que, la trascendencia del Derecho Registral se encuentra en conferir publicidad de establecidos actos o negocios que vienen a ser relevantes para el tráfico económico de la comunidad; (Vallet, p.231) por tanto, el registro viene a ser un instrumento que otorga publicidad, con fines de garantía, protegiendo a los terceros en el momento decisivo de circulación de la riqueza, pero esencialmente al propietario en la conservación de su derecho (seguridad jurídica estática).

De este modo, podemos evidenciar el débil Sistema Registral, ya que el acreedor embargante resultaría afectado por la publicidad que otorga registros donde indica que el deudor es propietario del bien inmueble, resultando afectado la finalidad de SUNARP que es conferir Seguridad Jurídica, y podríamos cuestionar lo siguiente: ¿Dónde está la Seguridad Jurídica Registral que garantiza el derecho adquirido en base a lo que Registros informa, específicamente en un embargo inscrito?, ¿Qué tanto afecta el sistema consensual de transferencia inmobiliaria a la seguridad jurídica dinámica en este caso?, pues, si bien es cierto Registros a través de la publicidad registral informa con “exactitud” (realidad registral) quién ostenta el dominio de un

determinado predio, sin embargo, un embargante no tendría en ningún momento la certeza de que su medida cautelar se conserve incólume, en tanto no aparezca un tercerista, lo cual afectaría su derecho y la finalidad del Sistema Registral, pues estaríamos entonces hablando, de que existe, por un lado, una realidad Registral, y por otro, una realidad extrarregistral, lo cual generaría un caos e incertidumbre en nuestro ordenamiento jurídico.

Cabe resaltar que según datos estadísticos a nivel Corte Superior de Justicia La Libertad, respecto a procesos de tercería de propiedad tenemos que: en el año dos mil diecisiete se han efectuado 51 procesos, en el año dos mil dieciocho 21 y en lo que va del presente año hasta el 31 de mayo se ha realizado 21 procesos, pudiendo evidenciar que es un problema que se suscita en la actualidad.

En base a los fundamentos anteriormente expuestos, podemos apreciar que el sistema consensual de transferencia inmobiliaria tiene el defecto intrínseco de la clandestinidad, por lo que las transferencias pueden quedar ocultas en perjuicio de terceros. Es así, que pueden presentarse dos compradores sin que uno conozca del otro; o un comprador que dolosamente no ha sido informado respecto a las cargas del inmueble; o un comprador que no se entera de los embargos que se han dictado sobre el bien inmueble que ya ha adquirido. Por tal motivo, la fórmula para lograr que los títulos de adquisición o transmisión de inmuebles sean de público conocimiento es mediante el sistema de Registro; es decir, se establezca el sistema constitutivo para la materialización de las transferencias inmobiliarias, y no sea suficiente tan solo el consentimiento, sino la inscripción en Registros Públicos. Siendo así, el nuevo sistema cumplirá con garantizar la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles; y no sólo de ellos, sino de los terceros que adquieren derechos sobre él.

Es inevitable la existencia de posiciones contrarias a la implementación o adopción del sistema constitutivo en las transferencias de la propiedad inmobiliaria en nuestro país; posiciones que se fundamentan en: a) que, no todos los predios en nuestro país se encuentran registrados; b) que, se tiene un catastro débil, no todos se encuentran catastrados; c) que, existe, un sin número de duplicidad de partidas

registrales en el registro de predios, etc. Pese a ello, legislativamente se puede dar un gran paso, al menos implementando un sistema dual de transferencia que: por un lado, se mantenga el sistema consensual para aquellos predios que no se encuentren registrados (rústicos y urbanos) y, por otro lado, se adopte el sistema constitutivo para aquellos inmuebles que han sido inmatriculados o inscritos en registros.

Dentro del contexto expuesto en la presente investigación surgió la siguiente interrogante: ¿De qué manera la Seguridad Jurídica Registral se debilita en los embargos inscritos como consecuencia del Sistema Consensual de transferencia inmobiliaria en Trujillo – 2019?

La justificación teórica del presente trabajo de investigación surge de la necesidad de evitar que algunos derechos obtenidos, por ejemplo, los embargos inscritos en base a lo informado por registros, resulten posteriormente desconocidos por la existencia de realidades extrarregistrales, como las transferencias inmobiliarias válidas, pero no inscritas, lo cual va en detrimento de la Seguridad Jurídica Registral. En suma, la finalidad de ésta investigación es lograr que el actual sistema de transferencia inmobiliaria sea mejor analizada por los juristas, demostrando la afectación que ésta provoca al objeto de Registros Públicos (conferir seguridad jurídica) respecto a los embargos en forma de inscripción. En cuanto a la justificación práctica, ésta recae sobre la factibilidad que tendría la adopción del sistema constitutivo para la transferencia y adquisición de la propiedad inmobiliaria en nuestro ordenamiento jurídico, y de esta manera garantizará la seguridad jurídica de los particulares. Uno de los motivos principales que conllevaron al desarrollo de la presente investigación está orientado en brindar una alternativa de solución al origen del problema, se lograría mejorar de sobremanera nuestra legislación civil. Además, busca ser una base para una futura modificación de nuestro actual sistema normativo, lo que plasmaría en una propuesta legislativa, contribuyendo a disminuir los problemas sociales producto de la figura anteriormente señalada.

Finalmente, la justificación metodológica de la presente investigación recae en los métodos que se aplicarán de acuerdo al tipo de investigación utilizado; como los

instrumentos de recolección de datos, entrevistas, análisis de sentencias emitidas por los juzgados de la Corte Superior de Justicia de la Libertad y Casaciones expedidas por la Corte Suprema de Justicia.

En el presente trabajo de investigación se planteó como objetivo general: determinar si la Seguridad Jurídica Registral se debilita en el caso de los embargos inscritos como consecuencia del sistema consensual de transferencia inmobiliaria, Trujillo – 2019; y como objetivos específicos: explicar el actual sistema de transferencia inmobiliaria (sistema consensual) y las desventajas que ésta produce en torno a la seguridad jurídica; analizar el problema de los embargos en forma de inscripción que genera el sistema consensual de transferencia de la propiedad inmobiliaria adoptado por nuestra legislación; demostrar que, con la adopción del sistema constitutivo en las transferencias de propiedad inmobiliaria, se garantizará la Seguridad Jurídica Registral en los embargos en forma de inscripción, siendo el único medio seguro de adquirir derechos reales, pues, si no está contenido el derecho en los registros es como si no existiera y; Contrastar casaciones y sentencias de tercería de propiedad respecto a los embargos en forma de inscripción.

II. MARCO TEÓRICO

Para el desarrollo de la presente investigación empleamos la revisión de los siguientes trabajos previos a nivel nacional e internacional.

A nivel nacional tenemos a: Martín (2018) en su tesis titulada “La tercería de propiedad no inscrita y su oponibilidad al embargo en forma de inscripción en los Registros Públicos”, encontró que la posición asumida por la normatividad civil para solucionar el conflicto entre el proceso de tercería de propiedad no inscrita y el embargo en forma de inscripción, no es la más adecuada porque colisiona con el sistema nacional. La autora tuvo como objetivo general el determinar si es procedente jurídica y fácticamente la oponibilidad del derecho de propiedad no inscrita del tercerista frente a la inscripción del embargo por el acreedor en Registros Públicos; y la técnica utilizada en el método fue el fichaje y como instrumento de recolección de datos utilizó las fichas propias de la investigación (cualitativa). Concluyendo que la oponibilidad del derecho de propiedad no inscrita en registros del tercerista frente al embargo en forma de inscripción, no es procedente por cuanto debe prevalecer el derecho inscrito, sea de naturaleza real o personal, ya que al favorecer la propiedad no inscrita permite la proliferación de actos fraudulentos, recomendado la enmienda legislativa del artículo 2022 del CC para que se priorice el derecho inscrito.

Quispe (2017) en su tesis titulada “la seguridad jurídica en el sistema consensual de transferencia de propiedad inmueble, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017”, encontró que la inseguridad en las transferencias de predios va incrementando, aunado al crecimiento de la informalidad en la propiedad en nuestro país. La autora tuvo como objetivo general explicar cómo incide el uso del sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de predios; tratándose de una investigación cualitativa, la técnica utilizada fue la encuesta y el instrumento empleado el cuestionario. Llegando a la conclusión, que el sistema consensual incide de forma negativa en la seguridad jurídica respecto a la transferencia inmobiliaria, ya que, es un sistema desfasado, y genera engaños y estafas para una de las partes, por la no exigencia de la obligación de inscribir el bien inmueble en registros públicos.

Apaza (2017) en su tesis titulada “la carencia de inscripción sobre transferencia inmobiliaria en Registros Públicos y la inseguridad jurídica”, encontró que, según nuestro ordenamiento jurídico, no tenemos la existencia respecto a la obligación de inscribir la transferencia de un bien, es por ello que la falta de obligatoriedad genera incertidumbre, afectando la seguridad jurídica, desprotegiendo al titular de un derecho. El autor tuvo como objetivo general: analizar si la falta de inscripción de la transferencia de propiedad genera incertidumbre y afecta la seguridad jurídica y desprotege al titular de tal derecho y para ello determinar la necesidad de una exigencia de la inscripción registral para la transferencia del derecho de propiedad. El enfoque de la investigación fue de tipo cualitativo, por ende, las técnicas utilizadas fueron: i) análisis exegético, ii) análisis doctrinal, iii) análisis jurisprudencial y iv) análisis documental; y los instrumentos efectuados: i) ficha de comparación normativa, ii) ficha de análisis jurisprudencial, iii) ficha de análisis doctrinal y iv) ficha de análisis documental. Concluyendo que la no inscripción de actos traslativos de dominio en registros coadyuva a la producción de ilícitos de carácter civil, afectando el derecho de propiedad; y que adoptar un sistema constitutivo otorga una garantía efectiva para la inscripción inmobiliaria, porque genera seguridad jurídica en las transacciones, protegiendo el derecho de propiedad de los sujetos.

Rubio y Honorio (2017) en su tesis titulada “La primacía del embargo en forma de inscripción a favor del acreedor al derecho de propiedad no inscrito en el Perú”; encontraron que tras la publicación del VII Pleno Casatorio Civil ha pretendido resolver el problema que surge en los procesos de tercería de propiedad, favoreciendo a la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito, existiendo motivos para que, con un amplio criterio, los juzgados puedan hacer prevalecer la medida cautelar inscrita. Los autores tuvieron como objetivo general explicar la prevalencia del embargo inscrito del acreedor frente al derecho de propiedad no inscrita en virtud del VII Pleno Casatorio Civil, y la técnica utilizada para la investigación de tipo cualitativo fueron el método dogmático y hermenéutico, y los instrumentos fueron la observación documental y entrevistas a especialistas. Concluyendo que existen suficientes fundamentos para que pueda prevalecer el embargo en forma de inscripción frente a la propiedad no

inscrita, por cuanto el derecho de propiedad no es absoluto, además se debe proteger el sistema registral y la seguridad jurídica que esta institución confiere, teniendo el acreedor embargante la calidad de un titular con derecho protegido en base a la prioridad en el registro.

Bezada (2016) en su tesis titulada “La sentencia del VII Pleno Casatorio Civil y la equivocada interpretación del segundo párrafo del artículo 2022 del CC”, encontró que la Corte Suprema de Justicia ha desarrollado en el VII Pleno Casatorio Civil una problemática suscitada por la interpretación del segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, lo cual con lo resuelto, la autora considera que la norma objeto de interpretación no viene a ser aplicable al conflicto de un derecho real y un derecho de crédito inscrito en Registros Públicos. Tratándose de una investigación cualitativa, la técnica utilizada fue la observación y entrevista, y como instrumentos tuvo el acopio documental y fichaje. Concluyendo que lo resuelto en el VII Pleno Casatorio Civil tiene que ser mejor analizada y mejor interpretada, por cuanto han considerado cómo único supuesto de hecho lo contenido en el artículo 2022 del CC, estableciendo un orden de preferencia que la ley no hace.

Ché (2016) en su tesis llamada “Seguridad Jurídica de la propiedad con la adopción del sistema dual de transferencia de bienes inmuebles”, encontró que el sistema consensual de transferencia inmobiliaria en nuestro país no da una apropiada seguridad jurídica, porque existe una deficiente oponibilidad del derecho real de propiedad. El autor tuvo como objetivo general determinar si la implementación del sistema dual de transferencia de predios en nuestro país garantizará la seguridad jurídica del propietario. Para el tipo de investigación cualitativa las técnicas empleadas fueron el fotocopiado, fichaje, análisis de contenido y entrevistas, y como instrumentos las fichas, fotocopia, guía de entrevista y protocolo de contenido. Llegando a la conclusión que el sistema espiritual o consensual no garantiza una correcta seguridad jurídica, y la implementación del sistema dual en la transferencia de predios si garantizará la seguridad jurídica de los propietarios, por cuanto se va a exigir la inscripción de las transferencias, y el derecho de propiedad será eficientemente oponible frente a terceros; y por otro lado al mantener el sistema consensual respecto

de aquellos predios que no fueron inmatriculados en registros van a mantener la posibilidad de hacer oponible su derecho frente a aquellos sujetos que no tengan título alguno.

Lino (2015), en el desarrollo de su tesis llamada “Establecimiento del carácter constitutivo respecto a la transferencia de bienes inmuebles en registros públicos garantiza la seguridad jurídica”, encontró que el Sistema registral en nuestro país es meramente declarativo, donde dispone que la sola obligación de enajenar un bien determinado, hace acreedor al propietario de él; siendo así, los sujetos no tienen seguridad jurídica en el momento de la celebración de los negocios jurídicos sobre los inmuebles, generándose un gran dilema. La autora tuvo como objetivo general, determinar de qué manera el establecimiento de un carácter constitutivo de inscripción sobre las transferencias de predios en Registros Públicos garantiza la seguridad Jurídica de los usuarios en nuestro país. Tratándose de una investigación de tipo cualitativo, la técnica utilizada fue la observación y como instrumentos el acopio documental, fichaje y recolección de datos. Concluyendo que, la falta de un carácter constitutivo de la inscripción de las transferencias sobre bienes inmuebles amenaza la seguridad jurídica de todos los usuarios, y es por ello que es necesario el establecimiento de que todas las transferencias de predios sean de inscripción obligatoria, y de esta manera no ocasionaría perjuicios en la sociedad.

Marchan (2014) en su tesis titulada “Mejor derecho de propiedad respecto a la transferencia inmobiliaria y Seguridad Jurídica”, encontró que el actual Sistema registral nacional vigente en materia de transferencia de bienes inmuebles, no está otorgando una adecuada seguridad jurídica a la ciudadanía; concluyendo así, que nuestro país tiene adoptado el sistema consensual de transferencia de inmobiliaria existiendo un registro no constitutivo, sino un sistema declarativo. Recomendando la modificación del artículo 949 del Código Civil, con el fin de que para la materialización de las transferencias de propiedad inmueble se efectúe con la inscripción en SUNARP, es decir, que no es suficiente la sola obligación de enajenar un predio hace acreedor al propietario.

A nivel internacional: El artículo de opinión titulado “bridging the registration gap”, cuya autora es Holding, M. (2018), encuentra que, para la mayoría de compradores de terrenos que están registrados, el acuerdo se realiza al finalizar la transferencia, cuando se paga el precio de compra y se entregan las llaves de la propiedad. Sin embargo, hay formalidades más importantes posteriores. Llegando a la conclusión de que el título legal de la tierra registrada no se transmite al comprador hasta que la transferencia se haya registrado en HM Land Registry.

El trabajo de investigación titulado “Factors influencing land title registration practice in osun state, nigeria”, cuyos autores son Gbolahan, Joshua, Aderibigbe (2017), encuentra que el registro de títulos de propiedad es un componente importante de la documentación del título y del proceso de certificación que se ve influido por una variedad de factores. El propósito de este documento es, por lo tanto, inspeccionar los factores que influyen en la práctica de registro de títulos en el estado de Osun, Nigeria., proceso que influía por una serie de factores, y concluye que los hallazgos revelaron que factores como el alto costo de la documentación del título y las prácticas corruptas del personal del registro de la propiedad tuvieron una influencia significativa en el proceso de registro de los derechos de propiedad / título de la propiedad, mientras que factores como la idoneidad de la estructura organizativa y la competencia / baja moral del personal tuvieron menos influencia en el registro de títulos en la tierra.

Blanco (2015) en su tesis titulada “Análisis de derecho comparado de los Sistemas Registrales en referencia con el sistema guatemalteco”, encontró que en Guatemala no se cuenta con un sistema registral eficiente respecto a la seguridad y autenticidad; por ende, se intenta conseguir el reforzamiento del Registro y para ello, se estudiaran los distintos Sistemas Registrales, con la finalidad de poder vigorizar el sistema jurídico guatemalteco. La autora tuvo como objetivo principal el explicar todo lo referente a los Sistemas Registrales, y los beneficios que presenta cada uno de ellos para las distintas regiones en donde se adopta; tratándose una investigación descriptiva y propositiva, las técnicas utilizadas fueron, el subrayado y las fichas bibliográficas, y el instrumento principal fue el cuadro de cotejo. Concluyendo que, el

sistema adoptado por Guatemala adolece de seguridad jurídica, motivo por el que se recomienda restablecer el sistema, teniendo en cuenta un sistema que resulte más eficiente para la protección de los derechos propios al propietario, siendo el Sistema Registral Australiano el más idóneo, por cuanto la inscripción es de carácter constitutivo, y se le da eficacia y valor absoluto a lo que está inscrito, lo cual aumenta la seguridad jurídica a los titulares de la propiedad y los derechos de aquellos que adquieren sobre esta.

El trabajo de investigación titulado “The characteristics of an abstract system for the transfer of property in south african law as distinguished from a causal system”, cuyo autor es PJW Schutte (2012), encuentra que en la legislación sudafricana tenemos dos sistemas divergentes que se diferencian cuando se trata de la forma en que los derechos reales se transfieren de una persona a otra, tenemos dos sistemas: sistema causal y sistema abstracto, la primera consiste en que los derechos reales se transfieren mediante la conclusión del acuerdo obligatorio que debe ser válido y exigible; la intención mutua de transferir y recibir derechos reales no se considera un acuerdo real e independiente. Por otro lado, el sistema abstracto está referido a que el acuerdo obligatorio no es suficiente para la transferencia de derechos reales, sino el bien debe ser entregado y debe existir un acuerdo válido; llegando a la conclusión de que se debería adoptar un sistema abstracto en el sentido de que debería existir un acto de entrega por separado y un acuerdo real válido como requisitos de validez para la transferencia de derechos reales.

El Tribunal Constitucional ha reconocido a la Seguridad Jurídica como “... un principio implícito que transita el íntegro de nuestro ordenamiento legal, considerándolo como una garantía que consolida la interdicción de la arbitrariedad...”. El Tribunal Constitucional establece también que viene a ser un principio general del derecho, comprendida como la adición de legalidad, certeza y acertada interpretación de preceptos de naturaleza constitucional y ausencia de cambios inopinados. No tiene la necesidad de regulación alguna para que pueda ser reconocida, ya que nuestra realidad social, la doctrina y jurisprudencia lo han reconocido. Esta seguridad posee su aspecto estructural (objetivo), el que es inherente al sistema jurídico, a las normas

jurídicas y a sus instituciones y, de ahí, dimana al sujeto que está obligado por el sistema jurídico que adquiere la certeza o la certidumbre de las consecuencias de sus actos y las de los demás, ésta es la faceta subjetiva (Zavala, 2012, p. 219).

La seguridad viene a ser un sinónimo de certeza que deben tener los sujetos respecto de que el ordenamiento jurídico va a resguardar sus derechos, o que si se trata de conflicto o incertidumbre jurídica pueden volverse con cierto grado de predictibilidad (Cárdenas, 2010). Arrazola Jaramillo sostiene que el principio de seguridad jurídica implica, por un lado, la certeza del derecho, respecto al conocimiento de aquellas normas que serán aplicables en un caso concreto y, por otro lado, el grado de seguridad en cuanto a la interpretación uniforme de las normas por parte de jueces y tribunales, que ante situaciones similares deberán seguir pronunciamientos similares (Arrázola, 2014).

Bajo dichas premisas, queda claro que, si bien la seguridad jurídica no se encuentra regulada expresamente en nuestro ordenamiento legal, ello se debe a que no necesita insertarse en un dispositivo legal para ser reconocida como tal, pues está sobreentendida y se encuentra inmersa de manera implícita en nuestro ordenamiento jurídico, tanto en las normas generales como en normas específicas, siendo su presencia esencial e imprescindible en nuestro entorno jurídico.

Sobre la naturaleza de la seguridad jurídica tenemos: Como fin, es considerada como uno de los fines del derecho, la cual viene a constituir un objetivo base para todo ordenamiento jurídico. La Constitución Española, establece en su preámbulo que la Constitución del Estado representa el deseo de la nación de establecer la justicia, libertad y seguridad (Ávila, 2012); Como valor, la razón de ser considerada como tal subyace en la sociedad, quien busca un ordenamiento legal previsible lo que vendría a ser mejor para su desarrollo social. Considerando que la seguridad jurídica vendría a ser un valor instrumental que nos pueda permitir alcanzar el valor supremo de la justicia; Como principio, el Tribunal Constitucional refiere que la seguridad jurídica es un principio constitucional.

Ortecho Villena identifica como elementos constitutivos de la seguridad jurídica los siguientes: la certeza jurídica, referida a la existencia de un conocimiento evidente de la existencia de las normas; eficacia del derecho, orientada a que las leyes expedidas, tengan la capacidad de producir efectos, es decir, que sus resultados cumplan con encaminar correctamente las relaciones, tanto de los organismos del Estado con los ciudadanos y de éstos entre sí; ausencia de arbitrariedad, es decir que al momento de expedir normas jurídicas como en su aplicación, deban prevalecer la justicia y la razón más no la voluntad de quien detenta el poder.

Por otro lado, tenemos que, para la configuración de la seguridad jurídica deben estar presentes los siguientes elementos: la cognoscibilidad, viene a ser la capacidad de que el sujeto pueda entender el sentido de un texto normativo; la confiabilidad, lo cual implica que el ordenamiento legal deba ser protector de expectativas y garante de cambios estables. Significa el estado ideal en el que el sujeto puede saber cuáles son los cambios que pueden producirse y cuáles no, evitando que se puedan frustrar sus derechos; y la previsibilidad, referida a la capacidad de prever las consecuencias jurídicas de actos o hechos, teniendo presente aquellos límites de la intervención del Poder Público sobre los actos que este efectúa, conociendo el ámbito de discrecionalidad existente para los actos estatales (Ávila, 2012).

La Seguridad Jurídica Registral se constituye como uno de los elementos esenciales del Estado de Derecho, es decir, la seguridad de las personas de que sus bienes o los beneficios que de ellos se deriven serán respetados por los demás y por el Estado. Nuestro actual Sistema Registral cumple con los estándares necesarios para brindar una Seguridad Jurídica adecuada que pueda reducir la incertidumbre y pueda cooperar con garantizar los derechos de aquellos sujetos que se amparen a través del Registro.

De fecha 16 de octubre de 1994, se expide la Ley N° 26366, que crea la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, como un organismo autónomo, descentralizado y como ente rector, recayendo la responsabilidad de organizar y supervisar la función registral, y siendo una de sus garantías, la seguridad jurídica de

los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; por ende Registros Públicos está no solo llamada por ley a dar seguridad jurídica, sino también tiene la obligación de otorgar la seguridad jurídica reclamada (Romero, 2013, p.75).

Registros Públicos confiere dos tipos de seguridad jurídica: La Seguridad Jurídica Estática, ésta exige que ninguna modificación patrimonial de un derecho pueda concretarse sin la aprobación de su titular, por ende, si se trata de un propietario legítimo, solo podrá ser despojado de su derecho con su consentimiento, de no ser así, se trataría de un despojo.

Se encuentra orientada a la protección del titular del derecho frente a las alteraciones o atentado de terceros, que se interpongan o desconozcan de que éste es titular del bien, es decir, se protege al propietario o titular del derecho (Cárdenas, 2010, p.53). Valverde (1997, p.157) sostiene que cualquier modificación que no favorezca el contenido de un derecho meramente subjetivo, no puede ejecutarse sin el consentimiento de su titular, es así, que debe ser de manera voluntaria. Por otro lado, la Seguridad Jurídica Dinámica, requiere que ningún beneficio que se haya obtenido en el patrimonio de una persona pueda frustrarse por hechos ajenos que haya desconocido, es así que un tercero de buena fe puede mantener la adquisición de un derecho, aunque el transmitente no sea el propietario, si es que ignoraba de forma razonada las circunstancias que mostraba la ausencia de titularidad del transmitente (García, 1995, p.91); es decir, en base a la información que otorga Registros Públicos, cualquier persona decide celebrar o no un contrato sobre un determinado bien; de la misma manera, con la certeza que otorga registros se puede solicitar la inscripción de un embargo y ejecutarlo, de ser el caso.

Está referida a que el que adquiere un derecho, no podría ver la invalidez de su adquisición en virtud de una causa desconocida; es así que se procura proteger a los terceros involucrados en la circulación de riqueza (Cárdenas, 2010). La seguridad dinámica sostiene que, cualquier modificatoria que sea favorable respecto a una relación patrimonial de una persona no puede verse afectada por hechos o circunstancias que éste desconozca.

Por su parte, el embargo judicial viene a ser una actividad procesal que es originada en un proceso de ejecución, orientada a individualizar aquellos bienes muebles o inmuebles específicos de un deudor, con la finalidad de afectarlos para su realización forzosa y posteriormente conseguir el pago de la obligación a un acreedor (Gonzales, 34). Habitualmente el embargo se concreta con el acto judicial, pero se materializa con la publicidad legal cuando se trata de bienes inmuebles.

Los presupuestos del embargo judicial son los siguientes: Que el bien sea embargable, siendo la regla general cuando se trata de elementos patrimoniales del deudor, a excepción de aquellos bienes que se encuentren en el listado de bienes inembargables (Art. 648 CPC). Siendo así, los bienes objeto de embargo deberán poseer contenido económico además de ser susceptibles de ser embargados, ya que la finalidad de la ejecución forzada es la obtención del producto para satisfacción del acreedor embargante (Gonzales, 2014); Que el bien se individualice a través del acto judicial, sucede que a veces es necesario la actuación del juez, especialmente cuando éste ordena la afectación general de los bienes del deudor que se ubiquen en un determinado lugar; cuya finalidad es poder evitar la ocultación material de cosas que se encuentran en sitios de imposible visibilidad, por lo tanto, este tipo de embargos necesita una actividad ulterior de especificación, normalmente siendo ejecutada por el oficial respectivo, con lo que se completa la traba (Gonzales, 2014, p.36); Que el bien ya individualizado sea de pertenencia del deudor, ya que la ejecución del embargo va a recaer en su patrimonio, y no de terceros (Art. 642 CPC).

Gonzales (2014) se pronuncia sobre la naturaleza del embargo, y considera que no es un derecho, pues se trata de un acto judicial que está destinado a la tutela del derecho sustancial del acreedor embargante. No existiendo un derecho subjetivo de embargo, sino un derecho de crédito que está protegido por un acto judicial de afectación de bienes. Siendo así, el embargo es un mecanismo destinado a hacer efectiva la responsabilidad patrimonial de un deudor, pero no se trata de un derecho por sí mismo; llegando a la conclusión de que el embargo es un acto procesal, cuya función deviene a poder fijar la responsabilidad ejecutoria respecto de bienes por ella sujetos.

En suma, tenemos que el embargo es “un acto ejecutorio, y, por ende, un acto procesal cuya función es fijar la responsabilidad ejecutoria respecto de aquellos bienes por ella sujetos. Es evidente que el embargo constituye un acto procesal de sujeción de bienes a la potestad del acreedor dentro de un proceso de ejecución, lo que es exigible una resolución judicial o la declaración de un órgano con potestad jurisdiccional por la que se vincula el bien determinado a un proceso ya sea de ejecución o a uno cautelar, lo que va a provocar la afectación de los bienes, cuya trascendencia es de tal poder, que el embargo existe aún sin medidas de garantía de publicidad de la traba (González, 2014).

El embargo judicial provoca los siguientes efectos: a) Efectos relacionados con los otros acreedores del ejecutado: El embargo confiere preferencia crediticia frente a otros acreedores del deudor respecto del bien que ha sido afectado, quedando vinculado para poder hacer efectiva la responsabilidad del deudor, pero, siempre cabe que la ley pueda reconocer la prelación al margen del embargo. El artículo 639 CPC indica que la fecha de ejecución de las medidas cautelares genera prelación entre ellas, es así que, se obtendrá prelación frente a los acreedores. Tratándose de bienes registrados la ejecución se realiza por medio de la inscripción, por lo que el embargo en forma de inscripción va a tener prelación frente a un embargo que no se encuentre inscrito, aunque este sea de fecha anterior. Cuando se trata de embargos no inscritos la prelación se va a determinar por la naturaleza de los derechos, lo que conllevaría a que los acreedores se repartan a prorrata el monto obtenido cuando se haya rematado el bien (González, 2014, p. 39). b) Efectos relacionados con los sucesivos actos de disposición que celebra el ejecutado con terceros: El bien va a quedar vinculado para poder resguardar los fines del proceso, siendo la ejecución como tal, por lo que los siguientes adquirentes van a tener que asumir la carga, ya que el bien transferido viene con la afectación. El artículo 656 del CPC establece que “el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito”, por tanto, el adquirente posterior sufre el embargo que consta en un registro público; no obstante, como un acto judicial no puede depender de una garantía externa, por lo que, si bien puede aceptarse la vigencia de una norma excepcional de proyección a los terceros que adquieren bienes libres de

gravámenes, pero ello no puede llegar al extremo de poder invalidar un embargo en forma de inscripción, por lo tanto, este opera toda su eficacia cuando el nuevo propietario del bien actúa de mala fe, o cuando este no inscribió (González, 2014).

El embargo en forma de inscripción se encuentra regulado en el artículo 656 del Código Procesal Civil, lo cual regula los registros de bienes destinados a publicar la historia jurídica del bien (mueble o inmueble), comprendiendo a registro de predios, vehículos, embarcaciones pesqueras, buques, aeronaves, propiedad industrial e intelectual (Gonzales, 2014, p.46).

El embargo sobre bienes inmuebles produce los siguientes efectos: se individualiza un bien inmueble con la finalidad de someterlo a la ejecución; la individualización provoca que el acreedor pueda obtener prioridad en el cobro de su crédito frente al resto de acreedores; la misma individualización causa que el bien inmueble pueda quedar afectado frente a aquellos actos sucesivos de disposición de bienes, por lo que un nuevo propietario (posterior al embargo) va a tener que soportar la traba (González, 2014).

En cuanto a los embargos de bienes inmuebles no inscritos tenemos que, en el año 1888 se creó el Registro de Propiedad Inmueble mediante Ley, y pese al tiempo transcurrido, aún permanecen grandes extensiones de terrenos sin inscripción en el registro. Por consiguiente, todos los actos que recaen sobre terrenos se otorgan al margen del registro, y uno de ellos es el embargo judicial (González, 2014). Dentro de los embargos de bienes inmuebles no inscrito tenemos: embargo en forma de depósito: El embargo sobre bien inmueble no inscrito, excluyendo sus frutos o productos, se pueden trabar en forma de depósito, siendo que el propietario se convierte en el depositario con la finalidad de quedar obligado a la custodia, conservación del predio. Por lo tanto, este tipo de embargo exige que el propietario que se encuentre obligado acepte el cargo de depositario, ya que la negativa de éste autorizaría a que el acreedor solicite la variación de la medida cautelar por la de secuestro inmobiliario (Gonzales, 2014).

Sobre los efectos que estas medidas cautelares producen en los bienes inmuebles no inscritos son: El artículo 650 del CPC limita la disponibilidad física del bien inmueble, es así que el depositario no puede ceder o traspasar su posesión. La norma expresa que el obligado “debe conservar la posesión inmediata”, por tanto, la norma refiere a la obligación de conservar la posesión directa, física o material, con el bien inmueble; en cuanto a la disponibilidad jurídica tenemos que los embargos de bienes inmuebles no inscritos, no impiden los actos sucesivos de disposición del propietario, pero los posteriores adquirentes, incluso si obraran de buena fe, quedan afectados con la medida cautelar, pues en el Derecho civil opera el principio “nemo plus juris” (nadie puede transmitir más derecho del que tiene); por cuya virtud, el propietario que transfiere un inmueble que no se encuentre inscrito también traslada las cargas y gravámenes, incluso el embargo, sin que sea importante la buena fe del tercero, ya que el conflicto se resuelve en mérito a la realidad jurídica, más no de la apariencia, pues si el acreedor embargante asume los riesgos por conformarse con un embargo no inscrito, y el nuevo dueño del bien igualmente asume los riesgos por comprar un inmueble no inscrito, ambos quedando sujetos a los peligros de la clandestinidad (González, 2014).

En cuanto al embargo en forma de secuestro, tenemos que el Código Procesal Civil no ha regulado el secuestro sobre bienes inmuebles, sino de bienes muebles, pero nada obsta aceptar la hipótesis, máxime si en la práctica resulta útil cuando el propietario no acepte ¿ la custodia del embargo en forma de depósito, pero que también podría justificarse cuando el obligado deba ser desposeído para así conservar la integridad material del bien, y con ello, evitar el daño de sus instalaciones, lo que requiere entregar la posesión de la cosa a un custodio. Por lo tanto, el secuestro se limita a los casos en que el deudor rechace el depósito, o no pueda ser ubicado, o éste realice un daño o destrucción sobre el bien, o que sea inminente a amenaza de su perpetración. Un sector de la doctrina se pronuncia en contra de la posibilidad del secuestro respecto de bienes inmuebles, bastaría para dicho propósito el “embargo en forma de administración”; no obstante, la opinión es infundada, pues ambas figuras son totalmente distintas, por lo que una no puede sustituir a la otra, el secuestro

custodia el bien para efecto del remate, mientras la administración no busca el remate sino la percepción de utilidades. El secuestro viene a ser una figura cercana al depósito, tan solo se diferencia en el sujeto que efectúa la actividad de custodia, e incluso se critica por tratarse de una distinción artificial; por el contrario, se diferencia con la administración judicial, que permite la explotación del bien con el fin de procurarse las utilidades, sin la realización de la cosa (Gonzales, 2014, p.52).

Administración judicial, pero no embargo: el embargo tiene como fin la individualización de bienes para poder realizarlos forzosamente para la obtención de dinero y así satisfacer al acreedor, siendo así, hablamos de una afectación judicial hasta el momento de la liquidación, por el contrario la administración judicial conlleva a la explotación económica del bien, mediante actos de disfrute o de empresa con la finalidad de obtener utilidades, siendo entonces una situación meramente activa, con miras a satisfacer al acreedor con la entrega de la renta, pero no con la realización de la cosa. El embargo en forma de depósito y la administración judicial tienen la misma finalidad mediata (satisfacer al acreedor), pero buscan lograrlo a través de distintos medios, ya que el embargo lo hace con rematar el bien, mientras que la administración lo consigue a través de las utilidades que se ha percibido del bien inmueble, sin que éste sea liquidado. (Gonzales, 54).

Embargo en forma de depósito, secuestro o administración judicial, con inscripción: la reforma legal motivó que los reglamentos registrales de predios, tanto de 2008, como de 2013 considerasen que, si el embargo ingresaba al registro mediante una anotación preventiva, entonces la adjudicación por remate debía ser la lógica continuación como sustento de la inscripción. La anotación registral del embargo respecto de un bien inmueble no inscrito es una variante del embargo en forma de depósito, del secuestro, administración judicial con fin ejecutivo, que el juez concedería, a pedido de parte, pero con el añadido que deberá ordenar la apertura “especial” de una partida registral. La anotación preventiva del embargo en registros tiene dos efectos: si el embargo del bien inmueble no inscrito lleva a la adjudicación judicial por remate, entonces la matriculación definitiva se hace en la misma partida registral que contenía el embargo; la anotación registral de embargo en predio sin

inscripción no impide la matriculación que pudiese realizar otro propietario, pues si el embargo en predio inscrito no cierra el registro, entonces menos podría hacerlo dicho gravamen en un inmueble no inscrito. En tal caso, la primera inscripción de persona ajena al deudor conllevará el nacimiento de dos partidas duplicadas (González, 2014, p.56).

El juez de ejecución y la propiedad de los bienes del deudor: La tutela ejecutiva implica la realización de bienes de un deudor con el propósito de satisfacer el derecho de un acreedor, por lo tanto, el juez va a tener que afectar bienes, posteriormente rematarlos y así obtener el valor económico que le permita el pago de las obligaciones pendientes. Tenemos que la regla general es que el juez de ejecución debe realizar una evaluación prima facie, sin pretensión de exhaustividad, para comprobar de manera preliminar que los bienes le pertenecen al obligado lo cual coopera a descartar los embargos ilegítimos, fraudulentos o en perjuicio de terceros (González, 2014).

Embargo de inmueble inscrito con titularidad registral del deudor: tratándose de un embargo sobre un bien inmueble inscrito, la actividad indagatoria del juez queda disminuida, pues si se tiene en cuenta que el registro da publicidad la realidad jurídica con una presunción de certeza, entonces la conclusión es que bastará con revisar el contenido de la partida registral con el fin de poder corroborar si el deudor es propietario del bien pretendidamente afectado. En tal sentido, el artículo 656 CPC indica que se inscribirá la medida cautelar de embargo respecto de aquellos predios registrados “siempre y cuando esta sea compatible con el título de propiedad inscrito”, lo cual significa, que el juez deberá ordenar la medida preventiva siempre que el deudor sea el titular registral (González, 2014).

Los derechos reales son provenientes del Derecho Romano *ius in re* o derecho de cosas. Viene a ser un término que es utilizado en contraposición a los derechos de crédito o personales (Avendaño 2002, p.11). El derecho real viene a ser el poder jurídico que ejerce una persona natural o jurídica sobre una cosa de forma directa e inmediata para así aprovechar de manera total o parcial, pero ésta posición tiene la coexistencia en el orden social, por lo que cabe reconocer la multiplicidad de

vinculaciones potenciales con los terceros; es decir, la obtención de disfrute individual sobre una cosa está supeditada de forma constante a la oponibilidad de terceros. Los derechos reales son considerados como un señorío inmediato sobre una cosa y vienen a ser susceptibles de ser oponible a todos los demás sujetos (Rengifo p.158).

(Taboada, 2018, p.17), citando a Eugenio Ramírez, menciona las principales características del derecho real: viene a ser el poder directo sobre una cosa, lo que involucra una tenencia física, material del bien, así como jurídico formal; el poder inmediato supone que no hay necesidad de la contribución, colaboración de persona alguna para poder ejercitar el poder entre persona-cosa; el poder absoluto que se manifiesta principalmente con la validez y oponibilidad frente a todos; tiene el poder de exclusión, es decir, aquel poder que aparta a cualquier sujeto de cualquier ejercicio o titularidad sobre el mismo bien mueble o inmueble.

Estos derechos están implantados en el V Libro del Código Civil, el cual fue aprobado por el Decreto Legislativo N° 295, adoptando el sistema de *numerus clausus*, lo que significa que los derechos reales sólo son aquellos que se encuentran taxativamente regulados en la ley. Siendo así, aquellos derechos reales que se encuentran en el Código sustantivo son: la propiedad, posesión, usufructo, superficie, servidumbre, uso y habitación, y los derechos reales de garantía vienen a ser los siguientes: hipoteca, garantía mobiliaria, anticresis y retención (Caperochipi, 2005, p.17 y ss). Siendo así, tenemos que la característica principal del sistema de *numerus clausus* viene a ser la tipicidad de los derechos reales, lo cual este se convierte en un elemento importante.

Sobre los modos adquisitivos de propiedad, nuestro ordenamiento jurídico reconoce que los derechos se trasladan entre los sujetos por medio de diferentes circunstancias o hechos jurídicos que la ley los reconoce como tal. Entre esos hechos, denominados “modos adquisitivos de la propiedad”, tenemos al consenso, tradición, sucesión hereditaria, accesión, hallazgo, tesoro, apropiación, usucapión, remate judicial, entre otros. El Código Civil regula los modos de adquirir entre los artículos 949 al 953.

Por tanto, el modo adquisitivo comprende todo hecho jurídico, voluntario, reconocido por ley, cuyo efecto jurídico consiste en poder atribuir la propiedad en favor de una persona que ejecuta o consume ese hecho. Vale decir, que el término “modo adquisitivo” es sinónimo de “título de propiedad”, lo cual no puede limitarse a escritura o documento, ya que la propiedad se obtiene mérito de diferentes hechos jurídicos, que no necesariamente se plasman constitutivamente por documentos.

Clasificación de los modos adquisitivos de propiedad: los modos derivados son causados por una relación jurídica, voluntaria o legal, en la que existen dos sujetos: transmitente y adquirente, quienes se encuentran vinculados causalmente, por lo que el acto que lleva a transmitir, simultáneamente ocasiona el hecho de adquirir. La adquisición derivada se reconoce como tal, no porque el Derecho le perteneciera anteriormente a otro sujeto, sino porque la adquisición depende del Derecho que transmite el titular anterior. Los modos derivados pueden actuar a título singular o universal, según la transmisión se refiera a un Derecho concreto al patrimonio íntegro de un sujeto, pero ésta que opera por la muerte, determina que la sucesión comprenda no solo bienes, Derechos o acciones, sino también obligaciones y deberes (González, Martínez, 2019); los modos originarios presuponen que el sujeto se convierte en titular una vez que cumple con lo establecido en la norma y desencadena la atribución de propiedad, sin la existencia de la transmisión, sino el de adquisición nueva, que se consume con la sola concurrencia del hecho jurídico cuyo protagonista es el adquirente. Uno de los casos más frecuentes lo conforma la prescripción adquisitiva de dominio, ya que, el nuevo titular adquiere la calidad de tal por el sólo hecho de poseer el predio por un determinado plazo, y bajo ciertas condiciones, sin que el dueño anterior preste consentimiento o autorice la atribución. Las adquisiciones originarias determinan que el titular estrena el Derecho sin vinculación con un anterior propietario; por tanto, en este ámbito no importa la regla *nemo plus iuris*, por lo que se produce un claro rompimiento de la cadena de dominio, por cuya virtud, el anterior propietario termina su historia; mientras el nuevo titular la comienza desde “cero”, sin vinculación alguna con el pasado (González, Martínez, 2019, p.14).

La propiedad proviene del término *propietas*, derivado de *propium* que puede traducirse como “lo que pertenece a una persona”; “lo que es propio de ella”. Es un poder jurídico pleno sobre un bien (mueble o inmueble), en cuya virtud éste queda sometido de manera directa, inmediata y totalmente al señorío exclusivo de un sujeto; siendo el poder amplio en sus atributos; es poder jurídico pleno dentro de los límites de la ley (Ramírez, 2003, p.86)

Uno de los aspectos que contribuye a establecer diferencias entre la propiedad y otros derechos reales, es que, al usufructo, uso, habitación, superficie, entre otros, facultan para su señorío parcial; frente a la propiedad que es la totalidad de esas relaciones y atributos, el resto de derechos reales son limitados, de suerte que, como sostiene Clemente de Diego, “no son más que figuras variadas que vienen surgiendo en el seno de la propiedad”. El concepto legal de propiedad según el artículo 923 del Código Civil, está referida a que la propiedad viene a ser el poder jurídico que nos permite hacer uso, disfrute, disposición y reivindicación de un bien.

Los atributos del propietario son los siguientes: el “*ius utendi*”, viene a ser el derecho de usar el bien que faculta al propietario a realizar todos los usos a que el bien pueda prestarse; el “*ius fruendi*”, entendida como el disfrute, goce de la cosa misma, que va a permitir al propietario percibir todos los frutos y productos que devienen del mismo; el “*ius abutendi*”, definida como la facultad de disponer el bien mueble o inmueble, que confiere una fisonomía propia al derecho de propiedad; siendo un atributo esencial para la doctrina, su ejercicio, ya que representa la realización total del valor de cambio de los bienes; el “*ius vindicati*”, el propietario tiene la facultad de poder accionar la reivindicatoria de su bien, y ésta acción es imprescriptible (Ramírez, 2003)

A su vez, Taboada (2018, p.23) refiere como características del derecho de propiedad: Derecho real, Derecho perpetuo, Derecho absoluto, Derecho exclusivo. Por ser de un derecho real, la propiedad otorga a su titular todas las atribuciones de preferencia y persecución, además de establecer una relación directa e inmediata respecto a la cosa. Es un derecho perpetuo porque subyace en que en ella no se pierde por el no uso, ya que, diferenciándose de otros derechos reales, la propiedad

solo podría perderse con la prescripción adquisitiva de dominio ganada por otro. Ésta característica viene a ser una consecuencia de la amplitud de atribuciones del propietario, pues, la propiedad no se extingue, no tiene limitación temporal, ya que se mantiene durante la vida del titular aun después de su muerte, en sus herederos; nuestro ordenamiento jurídico admite herencia, pudiendo el *cujus* disponer de sus bienes para después de su muerte (Ramírez, 2003). La propiedad es un derecho absoluto, por cuanto otorga el íntegro de los atributos sobre el bien. El propietario va a poder disponer, disfrutar, usar el bien; si bien es cierto con algunas limitaciones, como, por ejemplo, que su ejercicio deba realizarse dentro de los parámetros de la ley y en armonía con el interés social.

Viene a ser un derecho exclusivo, porque es oponible a todos y excluye de su ámbito a todo otro titular, por tratarse de un derecho absoluto, la propiedad otorga los atributos necesarios sobre el bien al propietario; y por tratarse de un derecho perpetuo, la propiedad solo podría extinguirse cuando el bien desaparezca o cuando sea abandonado, y no por el simple no uso del titular (Avendaño, 1986. p.97). En virtud de este exclusivismo, no puede haber dos más derechos de propiedad sobre un mismo bien (sin referencia a la copropiedad). Ello implica que si otro sujeto, “aun en el supuesto de que lo mantuviera en su poder creyendo que lo tenía bien adquirido, no sería sino un mero poseedor del bien y no un verdadero propietario); la exclusividad es consecuencia de su carácter real, por ende es coexistente con otros derechos reales, como la garantía mobiliaria, hipoteca, anticresis entre otros; sin embargo es en la propiedad donde adquiere “su máxima expresión por la gran amplitud de contenido que hay que reconocer a dicho derecho” (Ramírez, 2003).

Cabe señalar que la posesión confiere el uso y disfrute del bien, esto es, el valor en uso del mismo; mientras la propiedad, no sólo permite el uso y disfrute de la cosa, sino el poder de disponer el bien mueble o inmueble; es por ello que se dice que la propiedad es el derecho real por excelencia, el más íntegro de todos (Ramírez, 2003).

El derecho de propiedad es uno de los más importantes dentro del régimen económico social, ya que permite obtener riqueza y, asimismo, incrementarla a través

de las transferencias e intercambios de bienes que se efectúen en el mercado. Tenemos que el ordenamiento jurídico constitucional y civil lo han regulado de forma pacífica, ya que, por ser un derecho real, cuyo poder jurídico permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar, merece protección en un Estado Constitucional de Derecho. El Tribunal Constitucional ha definido el derecho de propiedad “como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien”. El contenido constitucional del derecho de propiedad viene conformado por las facultades y el deber de promoción precisado anteriormente a través de la dimensión subjetiva y objetiva del derecho de propiedad. Ahora bien, éste derecho ha sido reconocido como derecho fundamental en la Constitución, en el artículo 2 numeral 16: “toda persona tiene derecho a la propiedad”. Asimismo, de conforme el artículo 70 de la Carta Magna, el reconocimiento de la propiedad como derecho constitucional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad; así, el Máximo intérprete constitucional señala que se trata de “uno de los componente básicos y esenciales de nuestro modelo de constitución económica”. Sin embargo, no es un derecho absoluto, sino que se “ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley” (Taboada, 2018).

En cuanto al sistema de transferencia inmobiliaria, tenemos que, en el derecho occidental contemporáneo existían dos grandes sistemas respecto de la propiedad: Por un lado, el sistema de la unidad de contrato y por otro, el sistema de la separación del contrato. El primero se caracteriza por exigir la celebración de un solo negocio jurídico, en el cual concluye las voluntades tanto del transferente como del adquirente destinadas a ocasionar la transferencia de la propiedad. Dentro de este sistema encontramos al sistema transmisivo de doble causa o sistema del título y modo, y al sistema transmisivo de causa única o sistema consensual o espiritualista. El sistema del título y modo tiene su origen en la interpretación causalista de la traditio romana. Los romanos no concebían la idea de que la voluntad pueda por sí sola transmitir un derecho real, para que se pueda concretar era necesario que ocurriera un acto adicional, sea formal o material. Posteriormente cayeron en desuso los actos formales y se mantuvo como hecho externo para perfeccionar la transferencia únicamente la

traditio (entrega). De acuerdo con Puig Brutau, Heinicio, quien refería que “todo dominio tiene dos causas, una que explica por qué uno se hace dueño, y otra por la cual se consigue efectivamente el dominio. La primera es el título y la segunda es el modo.

Así, en la transmisión por compraventa, la compra es la causa remota y la entrega es el efectivo modo de adquirir el derecho”. Pudiendo inferir que, conforme a este sistema, solo cuando se verifique la continuidad de dos hechos jurídicos, o sea, el contrato con finalidad traslativa, seguido de la entrega, se van a perfeccionar las transferencias del derecho real. Los países acogen ese sistema son: el sistema español, sistema argentino, sistema uruguayo, sistema cubano, sistema puertorriqueño, sistema hondureño. Asimismo, lo adoptan solo para las transferencias de bienes muebles: sistema chileno, sistema ecuatoriano, sistema salvadoreño, sistema paraguayo y nuestro sistema nacional (siendo necesaria la traditio del bien mueble para que se efectúe la transferencia de la propiedad) (Ronquillo, 2015).

Respecto al sistema consensual o espiritualista, en el derecho romano se inició un proceso de espiritualización de la tradición, proceso que continuó acentuándose en Francia en donde la entrega física empezó a ser reemplazada por la introducción de la cláusula denominada *dessaine.saisine*, en cuya virtud el vendedor declaraba haber abandonado la posesión del bien a favor del comprador, quien a su vez declaraba haber entrado en posesión de esta. En el plano formal, la transferencia de la propiedad continuaba operando en virtud del título (contrato) y modo (tradición), pero realmente la transferencia operaba en virtud del acuerdo de las partes contratantes. Es así que, tratando de reconocer lo que ocurría en la práctica, el legislador francés estableció en una de las normas del Código Napoleón que, la obligación de entregar la cosa hacía al acreedor propietario, aunque la entrega no se haya efectuado. Dicha norma consagró un sistema transmisivo novedoso en el que, por primera vez se le reconocía al contrato la virtualidad de transferir de manera directa la propiedad. Es así que en este sistema la transferencia opera en el momento en que el vendedor y el comprador arriban un acuerdo sobre el bien materia de la venta y el precio que se pagará por este. Los Países que adoptan el sistema espiritual son: el sistema italiano, sistema

francés, sistema portugués, sistema mexicano, sistema boliviano, sistema venezolano, sistema costarricense, sistema dominicano y, solo para bienes inmuebles, el sistema paraguayo y nuestro actual sistema peruano (Ronquillo, 2015).

Por su parte, el sistema de la separación del contrato se caracteriza por exigir la concurrencia de dos negocios jurídicos, uno obligacional y otro dispositivo, y de un acto ejecutivo real. El negocio obligacional contiene la voluntad de los sujetos contratantes de crear un vínculo en virtud del cual uno de ellos queda obligado a transferir al otro la propiedad de un bien, por medio de la celebración de un segundo negocio y de la realización de un acto real. El negocio dispositivo contendrá la voluntad de las partes de efectivamente transferir y adquirir la propiedad del bien, este negocio será de naturaleza abstracta en tanto se desvincula del negocio previo, por lo que no se verá afectado por las vicisitudes que afecten la validez o la eficacia de aquel. El acto ejecutivo real puede ser o bien la traditio en el caso de bienes muebles, o bien la inscripción, en el caso de predios. Los países que acogen este modelo son: el sistema alemán, el sistema suizo, el sistema Torrens australiano (Ronquillo, 2015, p.94).

El artículo 949 del Código Civil enuncia en principio que, la propiedad de bienes inmuebles se transmite y adquiere por la sola obligación, es decir, basta el intercambio de voluntades o consenso de los contratantes para la materialización del derecho de propiedad de los bienes inmuebles (Ramírez, 2003). Respecto a un contrato de compraventa, este viene a ser al mismo tiempo título de adquisición (el que crea las obligaciones de dar) y modo de adquirir la propiedad. Es así, este numeral se encuentra concordado con el artículo 1354 que dispone en principio que los contratos se ven perfeccionados tan solo con el consentimiento de las partes. De esto colige que el comprador viene a ser propietario del bien sin que se efectúe la tradición.

Gonzáles (2015, p.479) alega que nuestro Código ha optado de manera clara por el principio consensual, cuyos presupuestos para que estos actúen son 3: el bien debe encontrarse determinado, esto es individualizado de tal forma que se pueda permitir conocer su situación material (ubicación, descripción, límites); el transferente

del bien debe ser el propietario; iii) debe haber entrado en vigor la exigibilidad de la obligación de enajenar.

La transferencia inmobiliaria en la legislación comparada recae en el derecho germano, los bienes inmuebles son adquiridos por el consenso del propietario y el adquirente, aunado a ello la inscripción en los registros inmobiliarios territoriales. Así también Tenemos que, Brasil, Chile, Italia, para la eficacia de la propiedad inmobiliaria no basta el consenso de las partes contratantes, sino unida a la formalidad de la inscripción. En Argentina, la transferencia de la propiedad inmobiliaria se perfecciona sólo por la inscripción de los respectivos títulos en el registro inmobiliario en la jurisdicción que corresponda; si bien, anteriormente, el código de este país establecía la tradición y escritura pública, es decir, un sistema romano, ya que la inscripción solo era exigida en la hipoteca legal (Ramírez, 2003).

El Sistema Francés establece que la convención es suficiente por sí misma, es decir, la transferencia de la propiedad inmobiliaria es suficiente por el consentimiento de las partes, siendo este sistema el que sigue nuestra legislación nacional (consensualismo entre los contratantes). El presente sistema, considera que el efecto real de la transferencia de propiedad tiene su fuente en el contrato transmisivo celebrado por los agentes capaces. Tal contrato tiene la suficiencia de producir no sólo un efecto obligacional sino también un efecto real. Siendo así, la voluntad del sujeto no requerirá de algún signo de reconocibilidad alguno que determine el efecto traslativo de la propiedad. Este sistema parte de la teoría de que el derecho real nace directamente con el consentimiento de las partes contratantes, es decir, basta el sólo contrato (consentimiento) sin necesidad alguna de la tradición o entrega del bien. Según el Código Francés, la propiedad de los bienes inmuebles se transmite como efecto de estipulación, es decir, la obligación de entregar se da por ejecutada.

En el sistema alemán se reconoce la existencia de un sistema transmisivo de separación del contrato en el que se desarrollan dos negocios: uno de carácter obligacional y otro real. Este sistema a diferencia del sistema francés, el contrato no provoca el efecto real de adquisición del derecho de propiedad, sino se requiere de la

presencia de un segundo negocio, que consiste en el registro de tal adquisición. En Alemania rige el criterio de la “Ausflussung” que viene a ser un acuerdo abstracto de transmitir el bien entre el transferente y adquirente; la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles la sola entrega de la cosa no es suficiente para materializar la propiedad, sino es necesaria la inscripción del contrato en el registro de la propiedad. Tal es así que el artículo 873 del B.G.B., establece: “En el Derecho alemán, en toda adquisición por acto jurídico se distinguen tres elementos: acto causal, acuerdo real y la inscripción. De éstos, tanto el acuerdo real como la inscripción son los más esenciales; es decir, si falta uno de ellos no surge el acto jurídico real. Por ende, ante la falta de uno de estos elementos no existe la traslación de dominio”

En el sistema suizo, la inscripción de la propiedad inmobiliaria es constitutiva y obligatoria, éste sistema subordina la transmisión de la propiedad inmobiliaria a la inscripción en los asientos en el registro; es decir, la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles se perfecciona con la inscripción registral. Tal cómo lo dispone el artículo 971 del Código Suizo: “Todo derecho cuya constitución se encuentre subordinada legalmente a la inscripción en el Registro de Propiedad, no va a existir como derecho real, más que si se ha efectuado la inscripción”.

En cuanto al sistema australiano o de torrens, para la transferencia y adquisición del derecho de propiedad inmobiliaria acogen el principio de inscripción constitutiva, tal como señaló la jurisprudencia australiana, “se ha sustituido la transmisión por deed (título) por la transmisión por registración”; es decir la propiedad no se transfiere por tener un certificado, sino por inscribirlo en el Registro. Considerando que el certificado no viene a ser un título real necesario para enajenar un predio por tradición, sin que es necesario un negocio jurídico, de manera que el único modo de transmitir el derecho real inmobiliario sea mediante la inscripción. Con este sistema también se protege la fe pública registral, al evitar que quienes contraten de buena fe y a título oneroso con los propietarios registrados tengan que ir al Registro para comprobar la validez del título.

Ahora bien, de acuerdo al actual sistema de transferencia inmobiliaria tenemos las distintas posturas en la doctrina nacional como:

La Tesis de Bigio Chrem, quien analiza el artículo 949 del CC y refiere que el solo consenso de las partes se perfecciona la transferencia de los bienes inmuebles; pese a tal información, Bigio menciona que “el contrato de compraventa de un predio es al mismo tiempo título y modo de adquisición. Por otro lado, trata de armonizar los artículos 949 y 1135 del CC, señalando que se trata de dos maneras distintas de adquirir la propiedad, esto es, el contrato y la inscripción registral. El autor sostiene que, pese a que por el contrato de compraventa de predios el adquirente se convierte en propietario, conforme al artículo 1135 CC, tal solución se modifica ya que si el transferente enajena el inmueble a un segundo comprador, que actuando de buena fe logra la inscripción de la compraventa en Registros Públicos, caso en el cual éste tiene mejor derecho que el primer adquirente, es decir, lo va a excluir (el modo de adquirir es oponible erga omnes y no solo ante el transferente). En suma, para este autor existen dos modos de adquirir la propiedad de bienes inmuebles, pudiendo inferir que, existe un modo de adquisición oponible erga omnes, lo que se logra con la inscripción registral, y un modo de adquisición inter partes, que se consigue con el contrato de compraventa. Lo cual pone de manifiesto que Bigio se adscribe a la doctrina del derecho francés, la cual distingue entre una propiedad relativa que se transmite por el solo consenso de las partes, y una propiedad absoluta que se logra con la inscripción registral y es oponible frente a terceros.

Por otro lado, tenemos la tesis de De la Puente y Lavalle, quien sostiene que tanto la propiedad de los bienes muebles como la propiedad de bienes inmuebles se transfieren en virtud de la teoría de título y modo. Este autor ha descartado la posibilidad de que sólo el contrato de compraventa pueda producir efectos reales, puesto que, los artículos 1351, 1402 y 1403 del CC resultan determinantes para poder descartar tal posibilidad, ya que de estos artículos se logra inferir que el objeto del contrato es la obligación. Su tesis la fundamenta con el Proyecto del Código Civil, que clasificó los bienes registrados y no registrados, “explicando” que en caso de bienes no registrados el título de adquisición era el contrato de transferencia y el modo la

tradición, mientras que en los bienes registrados el contrato de transferencia del bien inmueble era el título de adquisición, y el modo de adquirir la inscripción en el registro”. Concluyendo que, para este autor, el título se encuentra constituido por el contrato de transferencia del bien, mientras que el modo se constituye por la aplicación del artículo 949 del CC (Ronquillo, 2015, p. 97).

La Tesis de Castillo Freyre sigue los lineamientos de De la Puente, sosteniendo que el contrato por sí mismo no puede generar efectos reales, sino sólo obligacionales, es decir, no es suficiente el consenso para transferir el derecho de propiedad. Pero, aclara que una obligación puede consistir en la transmisión de un derecho real: “En nuestra legislación nacional, los contratos no transfieren ningún derecho real, por cuanto su objeto es la creación, modificación, regulación o extinción de obligaciones, y si un derecho real constituye objeto de las mismas, su transferencia va a tener que ser apreciada en el nivel de ejecución de las obligaciones, pero no se puede entender que el contrato como tal crea dicho derecho real (Castillo, 2002). Este autor refiere que el contrato de compraventa es meramente obligacional y que, si en el caso de los predios se produce la transferencia inmediata de la propiedad, esto ocurre al nivel de la ejecución de la prestación de la obligación de pretender transferir la propiedad y no al nivel del momento de la celebración del contrato (Ronquillo, 2015).

Torres Méndez sostiene que la transferencia de la propiedad, tanto de predios cómo bienes muebles, opera con la traditio (entendida como la entrega del bien) efectuado en cumplimiento de un título que sea válido. Afirma que existe un conflicto entre el artículo 949 del CC, según el cual la sola obligación de enajenar hace al acreedor propietario del bien inmueble, y el artículo 1529 del CC que, al regular los efectos del contrato de compraventa, indica que el vendedor se obliga a transferir la propiedad respecto de un bien al comprador. Para Torres el primer artículo consagra el sistema espiritual o consensual, mientras que el segundo consagra el sistema de título y modo, lo que lleva a advertir una contradicción al interior del Código Sustantivo, contradicción que busca salvar, afirmando que el artículo 949 admite dos excepciones: una legal y otra convencional, siendo que el artículo 1529 constituye una excepción legal a la regla genérica del artículo 949, el mismo que vería reducido su ámbito de

aplicación únicamente a los contratos de enajenación atípicos. Estando que el artículo 1529 no establece cuál sería el modo para transferir la propiedad de bienes inmuebles, el autor considera que habría que aplicar analógicamente el modo de adquisición previsto para los bienes muebles, por lo que la propiedad de bienes inmuebles también se transferiría por medio de la traditio del bien (Torres, 1993).

González Barrón, sustenta su tesis considerando que la problemática entre la venta real y la venta obligatoria es completamente inútil, conclusión a la que llega después de postular que la obligación de enajenar, a lo que hace alusión el citado artículo, sí existe, es decir, que el contrato siempre genera una obligación en la transferencia de la propiedad. Según este autor, la corriente realista, aquella que sostiene que el contrato puede transferir directamente la propiedad y que, por lo tanto, no existe una obligación de enajenar, se sostiene en dos razones: i) no existe un lapso temporal entre la perfección del contrato transmisivo y su cumplimiento; b) no existe un comportamiento debido del obligado tendente a la producción del efecto transmisivo. Respecto al primer argumento, el autor sostiene que es falaz, y alega: “Piénsese en los contratos manuales o al contado, en el que los actos de cumplimiento son contextuales a la conclusión. La simultaneidad entre la conclusión y ejecución de un contrato no puede llevar a sostener que “no existen obligaciones entre las partes”. Afirma que el contrato traslativo genera una obligación de transferir la propiedad”, de donde se puede inferir que se necesita de un acontecimiento adicional, sin embargo, en ningún momento menciona en qué consistiría tal acto.

Sobre los niveles de oponibilidad con los que cuenta un derecho subjetivo inscribible, tenemos: La oponibilidad erga omnes y la oponibilidad registral. La primera es considerada como un mecanismo de tutela con el que cuenta todo derecho subjetivo, sin importar la naturaleza de este, en tanto debe ser respetado por la generalidad de los terceros y su vulneración conllevará siempre responsabilidad. Esta oponibilidad está sustentada en la información interna con la que cuentan las personas respecto de los derechos y bienes que le corresponden y, por deducción, cuando se trata de derechos y bienes que son ajenos. La oponibilidad registral es un mecanismo de tutela con el que contará un derecho subjetivo sólo si accede al Registro, lo que va

a permitir hacerlo valer frente a terceros que quieran conocer quién ostenta la titularidad de un derecho sobre un predio. Esta oponibilidad impide que se constituya un tercero que obrando de buena fe pueda inscribir un derecho sobre el bien inmueble. Por ende, para obtener una titularidad plenamente excluyente, los titulares de los derechos subjetivos inscribibles tienen dos pasos: la adquisición del derecho, la que va a permitir la oponibilidad frente a terceros en general; y la publicidad del derecho adquirido, que permitirá la oponibilidad frente a terceros interesados (Ronquillo, 2015, p. 129).

En este trabajo de investigación se ha decidido consignar dos categorías conceptuales, la que se ha desprendido del título plasmado en la presente tesis, siendo estas las que permitieron el desarrollo tanto del marco teórico y objetivos planteados, por tanto, se consignan las siguientes:

- Sistema consensual de transferencia inmobiliaria

- Seguridad Jurídica Registral debilitada en los embargos inscritos.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

Hernández (2014, p.161) nos dice que el término diseño se encuentra asociado a la estrategia concebida para poder obtener información con la finalidad de responder al planteamiento del problema, coadyuvando a fortalecer los fundamentos del trabajo de investigación.

La presente investigación se realizó con el enfoque cualitativo, por lo que permite la recolección de datos desde una perspectiva de los sujetos, a fin de obtener su punto de vista, opiniones, resultados y soluciones ante los fenómenos sociales (Hernández, Fernández y Baptista, 2010, p. 9); además permitió analizar con mayor profundidad el origen del fenómeno, puesto que propone explicar aquellas situaciones humanas, así también de poder analizar con una disposición dinámica social, mediante la interpretación y comprensión del objeto de estudio.

En cuanto al tipo de estudio, responde a no experimental, ya que no se ha manipulado alguna variable, circunscribiéndonos a observar los fenómenos suscitados para posteriormente analizarlos.

Por su alcance, la investigación responde a un trabajo descriptivo – explicativo en la medida que va a describir de manera adecuada que la Seguridad Jurídica Registral en los embargos inscritos se ve mermada como consecuencia del sistema consensual de transferencia inmobiliaria, analizando por un lado un sistema registral y por otro un sistema extrarregistral, y vamos a determinar si la implementación de un sistema constitutivo para la transferencia inmobiliaria va a garantizar el derecho adquirido de un acreedor embargante, así como reforzar la Seguridad Jurídica que otorga Registros Públicos.

En cuanto a la finalidad de la investigación responde a básica, porque añade conocimientos referentes al sistema consensual de transferencia inmobiliaria, y como éste debilita nuestro actual Sistema Registral en el caso de embargos en forma de inscripción, y poder establecer que el fin idóneo para no afectar la seguridad jurídica que confiere Registros, versa sobre la adopción de un sistema constitutivo para la adquisición del derecho de propiedad de bienes inmuebles. Por la fuente, la investigación fue documental, la cual consistió en recabar información a través de libros, códigos, revistas jurídicas, documento electrónico, tesis, periódicos, entre otros, la cual permitió alcanzar el propósito de la investigación (Hernández, Fernández y Baptista 2000, p. 50).

3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización

Teniendo en cuenta que el presente trabajo es de tipo cualitativo, la estructura empleada en la matriz de operacionalización de variables es la siguiente: Por un lado, el ámbito temático abarcó el título de la investigación, así como el problema de investigación ha sido limitado de acuerdo a lo que se pretendía resolver y concluir; por otro lado las preguntas aplicadas han sido redactadas conforme a cada objetivo específico, extrayendo como categorías: Seguridad Jurídica Registral, Transferencia Inmobiliaria y Embargo en forma de inscripción, desprendiéndose como sub categorías, la certeza, publicidad, protección, voluntad de las partes y derecho personal. En consecuencia, los resultados alcanzados fueron tabulados, procesados, y establecidos en tablas que permitieron enmarcar un orden conforme a lo recabado, según la respuesta y categorización.

3.3. Escenario de estudio

En la presente investigación, el escenario de estudio se desplegó conforme al espacio físico dónde se efectuó la entrevista, aplicando el instrumento a especialistas en materia civil y registral, es por ello que se aplicó el

instrumento en los Juzgados y Salas Especializadas en Derecho Civil de la Corte Superior de Justicia de la Libertad y en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; asimismo, en cuanto al análisis jurisprudencial de procesos de Tercería de propiedad, la información fue recabada de los expedientes judiciales de los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de la Libertad y casaciones expedidas por la Corte Suprema de Justicia.

3.4. Participantes

La presente investigación tuvo como participantes a 6 magistrados de la Corte Superior de Justicia de la Libertad que desempeñan en el ámbito de Derecho Civil, un Notario Público y 3 Registradores Públicos, trabajadores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; quienes fueron entrevistados con el fin de obtener sus posiciones respecto a la problemática plasmada consistente en el detrimento de la Seguridad Jurídica Registral en los embargos inscritos como consecuencia del actual sistema consensual de transferencia inmobiliaria; es por ello que se procedió a realizar preguntas abiertas para recabar información valiosa para mayor confiabilidad de la presente investigación.

Para ello, fueron 10 especialistas a quienes se le aplicó la entrevista: Registradores Públicos de SUNARP – Zona V, Sede Trujillo, se entrevistó a los doctores Núñez Arestegui Liliana y Pérez Silva Rafael; Registrador Público de SUNARP – ZONA VII, Sede Huaraz, se entrevistó al doctor Arqueros Alvarado Aníbal; Notario Público Trebejo Peña Froilán, quien labora en la Notaría Trebejo Peña en la ciudad de Chimbote.

Por otro lado, tenemos a los siguientes magistrados de la Corte Superior de Justicia de la Libertad: Florián Vigo Olegario David, Juez Superior de la Segunda Sala Civil; Quesnay Casusol Johan Mitchel, Juez del Cuarto Juzgado Especializado en Civil; Pérez Cedamanos Felipe Elio, Juez del Quinto Juzgado Especializado en Civil; Otiniano Campos Gabriel, Juez del

Sétimo Juzgado Especializado en Civil, León Reinaltt Luis Alberto, Juez, ; Cosamalón Oliveira Alexander, Juez del Primer Juzgado Especializado en Civil, .

Por su parte, tenemos el análisis de casaciones expedidas por la Corte Suprema: Casación N° 112-2015-Lima, Casación N° 1565-2010-Lima, Casación N° 4703-2009-Lima, Casación 765-2004-Lima (expedida el 31 de agosto 2006), Casación N° 4325-2006-Arequipa (expedida el 12 de julio de 2007), y la Casación N° 5135-2009 (expedida el 06 de marzo de 2014).

Finalmente, las sentencias emitidas por la Corte Superior de Justicia de La Libertad sobre de procesos de tercería de propiedad, concernientes a embargos inscritos. Para poder incluirlos en el presente trabajo de investigación ha sido necesario establecer ciertos parámetros que estos deben cumplir: que se traten que en el proceso se haya evidenciado que los embargos en forma de inscripción han sido levantados mediante una orden judicial favoreciendo al propietario extrarregistral; que la materia sea respecto a tercería de propiedad, y no sobre tercería por preferencia de pago. Tenemos los siguientes expedientes: Expediente No. 00782-2014-0-1601-JR-CI-01, Expediente No. 02585-2018-0-1601-JR-CI-05, Expediente No. 03982-017-0-1601-JR-CI-05.

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Las técnicas de recolección de datos vienen a ser la diversidad de métodos utilizados con el fin de obtener información, y los instrumentos son aquellos medios o materiales que van a permitir recabar información (Gómez, 2006). En la presente investigación, se utilizaron las siguientes técnicas: i) La entrevista, Porque es la técnica más eficaz para poder contrastar la información que se recolectó en el proyecto de investigación, además de utilizar ésta técnica de recolección de información con aquellos especialistas en la materia, para así poder obtener distintos puntos de vista por tratarse de un tema controvertido en la actualidad; y ii) el análisis de

documentos, a fin de poder lograr los objetivos específicos planteados, estudiando y analizando casaciones y sentencias de tercería de propiedad para recabar el pronunciamiento de los jueces especializados en lo civil.

En cuanto a los instrumentos, tenemos: a) guía de entrevista, donde se estableció las directrices a seguir, para así lograr obtener información precisa y veraz por parte de los especialistas en la materia; para efectos de la presente investigación se utilizaron dos guías: i) para registradores públicos y notarios públicos; ii) jueces especializados en materia civil; y b) guía análisis de documentos, el presente instrumento se efectuó con la finalidad de analizar las distintas posturas adoptadas por los jueces especializados en lo civil, respecto a los procesos de tercería de propiedad, antes y después de unificar criterios con la expedición del VII Pleno Casatorio Civil.

3.6. Procedimiento

En la etapa de ejecución del presente trabajo, se efectuaron las siguientes actividades:

Se recopilaron datos mediante los instrumentos de guías de entrevistas y análisis de documentos:

1. Se elaboró dos guías de entrevista dirigida a 10 profesionales en Derecho: i) la primera guía de entrevista se realizó para 3 Registradores Públicos, y un notario público, consistente en 12 preguntas; y ii) la segunda guía dirigida para 6 jueces especializados en lo civil de la Corte Superior de Justicia de la Libertad. Para la aplicación del instrumento, en principio, tuve que acudir a la Corte Superior de Justicia la Libertad Sede Bolívar, por cuanto, previa aplicación de la entrevista, tuve que dar una síntesis de mi investigación, 4 jueces fueron grabados en audio (juez del primer, cuarto, quinto y sexto juzgado civil), y el promedio de duración de cada entrevista oscila entre los 20 y 25 minutos c/u; por otro la aplicación de la entrevista al

juez integrante de la Segunda Sala Civil, fue por escrito. Finalmente, una entrevista fue aplicada a un juez que ejerce la docencia en nuestra casa de estudios, y la duración de la entrevista grabada en audio fue aproximadamente de 25 minutos.

En cuanto a la aplicación de la entrevista a Registradores Públicos, se entrevistó a dos Registradores pertenecientes a la Zona V – Trujillo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, la entrevista fue efectuada por escrito; en cuanto a la aplicación de la entrevista al Registrador Público perteneciente a la Zona VII – Sede Huaraz de SUNARP, la entrevista fue a través de mensajes de datos, remitiendo la guía de entrevista a su correo electrónico, y obteniendo respuesta a la semana de haber recibido el instrumento. Finalmente, la aplicación de la entrevista al Notario Público de la Notaría Trebejo Froilán, fue a través de un correo electrónico, obteniendo respuesta a los 15 días de haber recibido el instrumento.

2. En cuanto al análisis de documentos, la información recabada para mayor confiabilidad de la presente investigación, fue a través de las sentencias emitidas por los juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de la Libertad, las cuales fueron obtenidas mediante solicitud en archivo modular, y así también con el apoyo de un juez especializado en lo civil; conforme fueron anexadas debidamente en el presente trabajo. Y en cuanto a las casaciones emitidas por la Corte Suprema, éstas fueron obtenidas de la página oficial del Poder judicial del Perú (CEJ Supremo).

3. Además, se adquirió información de fuentes bibliográficas en las fichas textuales, con el formato APA; se realizó el análisis y síntesis de toda información doctrinaria, legislativa y jurisprudencial recopilada; se analizó e interpretó la información; se desarrolló el marco teórico en función de los objetivos específicos; por otro lado, la discusión de resultados ha sido conforme a la triangulación entre lo recabado de la aplicación de las entrevistas, la doctrina y los trabajos previos que han sido materia de análisis en la presente investigación. Se redactaron las conclusiones y

recomendaciones en función de los objetivos; se concluyó la presente investigación con una propuesta legislativa, en cuanto a la modificación del art. 949 del Código Civil.

3.6. Rigor científico

El presente trabajo de investigación ha sido desarrollado conforme a las reglas metodológicas, las cuales han sido validadas con la aplicación de instrumentos que garantizaron la credibilidad, autenticidad y veracidad, por cuanto, anterior a su aplicación, tuvieron que ser aprobadas por expertos en la materia; las cuales dilucidaron la problemática planteada líneas ut supra.

3.7. Método de análisis de datos

La presente investigación tiene como eje metodológico fundamental la realización de la encuesta, las cuales fueron realizadas en el año 2019 la cual sirvió de sustento, confiabilidad, y respaldo para los resultados obtenidos.

Los métodos son esenciales para el desarrollo de la presente investigación, por ello se empleó el método deductivo-exegético, debido a que se tomaron como base, el análisis y estudio tanto de casaciones como sentencias concernientes a tercería de propiedad; es decir, partimos de una generalidad, reafirmando su carácter científico con la rigurosidad necesaria que amerita la presente tesis.

3.8. Aspectos éticos

En el desarrollo de la presente tesis, se ha empleado de manera rigurosa los principios jurídicos y éticos que enmarca en síntesis una investigación. Asimismo, se ha cumplido con respetar derechos de la propiedad intelectual de los libros y fuentes electrónicas empleadas; además las citas empleadas se han trabajado de forma textual, así como la mención de cada autor,

conforme a los lineamientos y normas establecidas por la universidad, además seguimos el formato APA que requiere la investigación.

Consentimiento informado: Se basó en poner en conocimiento a los integrantes a la muestra sobre la finalidad de la investigación y los beneficios de los resultados que se obtuvo.

Autenticidad: El contenido del presente trabajo es verdadero y se ajusta a la realidad.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

El presente trabajo de investigación tiene por finalidad determinar si la Seguridad Jurídica Registral se debilita en los embargos inscritos como consecuencia del sistema consensual de transferencia inmobiliaria.

Es importante notar que el problema radica en el actual sistema espiritual o consensual, ya que esto determina cuándo se es propietario y cuándo se deja de serlo. Sin embargo, este sistema en nuestro país ha traído muchos problemas, ya que se dan casos en que un propietario enajena un mismo bien a más de dos personas; generando una confrontación entre el tráfico jurídico, que se trata de promover, y la afectación de la Seguridad Jurídica Registral, por cuanto un acreedor en base a la información que confiere Registros Públicos, traba un embargo en forma de inscripción que en el registro aparece como propiedad de su deudor, no obstante, esta medida cautelar no puede conservarse en tanto aparezca un tercerista alegando que es propietario del bien y no quien figura como tal en el registro. Tenemos que la única forma de saber quien ostenta el dominio de un determinado bien, es a través de los datos que figuran en los Registros, sin embargo, para la transferencia y adquisición del derecho de propiedad no es necesaria su inscripción para que sea válida, Tal como señala Chang (2013), así una persona puede ser dueña de un predio, pero en el Registro puede figurar como dueña otra.

Por tanto, se establecieron ciertos objetivos específicos con la finalidad de que nos permita encaminarnos al fin último ya mencionado; los mismos que fueron contrastados con la aplicación del instrumento de la guía de entrevista y guía de análisis documental, arribando a los resultados que paso a describir a continuación:

Respecto al objetivo específico planteado en la presente investigación sobre **EXPLICAR** el actual sistema de transferencia inmobiliaria (sistema consensual) y las desventajas que ésta produce en torno a la seguridad jurídica, para ello, se aplicó las guías de entrevistas a 6 jueces especializados en lo civil, 3 Registradores Públicos y a un Notario Público, arrojando el siguiente resultado:

Tabla 1: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.

PREGUNTA N° 01 ENTREVISTADO	¿Teniendo en cuenta al actual sistema de transferencia inmobiliaria ¿Considera que el sistema declarativo registral otorga una adecuada cognoscibilidad en las transferencias de bienes inmuebles? ¿por qué?	
	RESPUESTA	CATEGORIZACIÓN
Nuñez Arestegui Liliana Victoria	No, por las transferencias no inscritas; pues al ser no constitutivo, no obliga a inscribir y por lo cual pueden existir transferencias que el registro no publicite por ser estas desconocidas por SUNARP.	- El sistema declarativo registral no otorga la adecuada cognoscibilidad en las transferencias de predios al no existir la obligación de inscribir los bienes en registros, pudiendo existir transferencias que registros no publicite.
Pérez Silva Rafael	No, porque la inscripción no es obligatoria y es costosa y engorrosa.	- No otorga una adecuada cognoscibilidad - Inscripción no obligatoria - Costosa - Engorrosa
Arqueros Alvarado Anibal	Considero que no; por cuanto, una de las inexactitudes que puede aparecer de la publicidad que otorga Registros es que el titular registral ya no lo siga siendo, al haber transferido su	- El sistema declarativo registral genera inexactitud en el registro, en cuanto a que el titular registral ya no lo siga siendo por haber transferido su inmueble a un tercero, y dicha transferencia no se inscribió en registros.

	<p>inmueble, pero que dicha transferencia no llega a inscribirse, por muchas razones: puede ser que el título material traslativo de dominio es deficiente (Ejemplo, documento privado de compraventa y que no tendría acogida registral por no estar revestido de la formalidad a que se refiere el artículo 2010 del Código Civil) o por negligencia del adquirente que no inscribe su adquisición. En consecuencia, podría ser que la realidad extra registral sea distinta a la registral, y no precisamente por deficiencia imputable a registros, sino porque nuestro sistema consensual en la transferencia de la propiedad inmobiliaria no obliga la inscripción para convertirse en titular.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La realidad extra registral puede ser distinta a la registral. - El actual sistema de transferencia inmobiliaria no exige la inscripción para ser titular.
--	---	---

Trebejo Peña Froilan	<p>Teniendo en cuenta que el sistema registral peruano además de declarativo es de oponibilidad, la inscripción registral genera una presunción de cognoscibilidad con eficacia erga omnes, y al mismo tiempo confiere prevalencia y prioridad al derecho inscrito, en caso de conflictos de derechos, a la luz de lo dispuesto en el artículo 1136 del Código Civil, por tanto considero que sí permite una adecuada cognoscibilidad, que es cierto debe ir de la mano de otros mecanismos de investigación de titularidad, por ejemplo: la visita in situ del bien.</p>	<p>- Si otorga una adecuada cognoscibilidad, por cuanto el sistema además de declarativo registral es de oponibilidad, y la inscripción en registros confiere eficacia erga omnes, además de prevalencia y prioridad al derecho inscrito cuando haya conflicto de derechos.</p>
----------------------	---	---

Tabla 2: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.

PREGUNTA N° 02	¿Ud. cree que el sistema de transferencia inmobiliaria acogida por nuestra legislación se adapta o responde a la necesidad social de la realidad actual? ¿Cuáles son las ventajas y desventajas del sistema espiritual o consensual establecida en el Art. 949 C.C.?	
ENTREVISTADO	RESPUESTA	CATEGORIZACIÓN
Nuñez Arestegui Liliana Victoria	No, ni a la sociedad actual, ni a la anterior o histórica porque el artículo 949 CC mal regula a la transferencia de inmuebles, puesto que solo el consenso no es suficiente para advertir al propietario de los inmuebles, siendo necesaria la forma del documento escrito y notarial y la inscripción en el Registro.	El actual sistema de transferencia inmobiliaria no se adapta a la sociedad actual, ni a la anterior por cuanto el solo consentimiento no es suficiente para advertir a un propietario de un bien inmueble, siendo necesaria la forma del documento redactado y notarial y posterior inscripción en Registros Públicos.
Pérez Silva Rafael	En general sí, para ciertas transferencias la inscripción debe ser considerada una carga que debe cumplir el ciudadano para hacer plenamente oponible su	El sistema de transferencia inmobiliaria si se adapta a necesidad de la realidad actual, por cuanto la inscripción de ciertas transferencias debe ser considerada una carga que debe cumplir el sujeto para que su transferencia sea

	<p>transferencia, en caso de no cumplir con dicha carga, deberá someterse a la preferencia de lo inscrito sobre lo no inscrito.</p>	<p>plenamente oponible, debiendo someterse a la preferencia de lo inscrito sobre lo que no se encuentra inscrito en Registros Públicos.</p>
<p>Arqueros Alvarado Anibal</p>	<p>Considero que no; se requiere de un sistema seguro y eficaz y eso lo otorga, necesariamente, Registros Públicos; una de las ventajas que tenemos sobre nuestro sistema actual es sobre su abaratamiento en la transferencia inmobiliaria; se consolida una transferencia con la simple manifestación de voluntad de transferir, que puede ser en documento simple, en documento con fecha cierta o escritura pública. Sin embargo, no siendo necesaria la exteriorización de una adquisición por ningún medio, como la posesión o la inscripción en el registro, nuestro sistema propicia la creación de</p>	<p>- El sistema espiritual no se adapta a la necesidad de la realidad actual por cuanto no se requiere de un sistema seguro y eficaz, y eso lo confiere necesariamente Registros Públicos.</p> <p>- Ventajas: i) abaratamiento; ii) se consolida con la simple manifestación de voluntad; iii) no es necesaria la exteriorización de la adquisición, como la posesión o inscripción registral.</p> <p>- Desventajas: i) propicia la creación de problemas concretos para los adquirentes en cuanto al estudio de los antecedentes dominiales para no verse perjudicados; lo cual origina un costo para la obtención de información de registros, y por el costo que conlleva el asesoramiento de un especialista en la materia; ii) debilita la publicidad registral.</p>

	<p>problemas concretos para los potenciales adquirentes, quienes deberán efectuar un estudio previo y exhaustivo de los antecedentes dominiales para no verse perjudicados más adelante, lo cual significa mayor costo, por la obtención de la información de registros y, en la mayoría de casos, por el costo que conlleva tener el asesoramiento de un conocedor de la materia. Razón por la cual, al tolerarse y protegerse las transacciones ocultas no hace sino debilitar la publicidad registral.</p>	
<p>Trebejo Peña Froilan</p>	<p>Teniendo en cuenta nuestra diversidad socio cultural, el sistema de transferencia inmobiliaria es acorde a nuestra realidad; no obstante, puede establecerse el carácter obligatorio de las</p>	<p>- El sistema consensual es acorde a nuestra realidad, pero puede establecerse el carácter obligatorio de las inscripciones, a cargo de notarios, jueces de paz, que sin convertirse en constitutivo castigue tanto al notario como</p>

	<p>inscripciones, a cargo de los notarios o jueces de paz letrados (dado que los jueces de paz carecen de competencia), que, sin convertirse en constitutivo, castigue al notario o propietario negligente que no solicitó la inscripción del derecho en el registro. Optar por el sistema constitutivo, al no tener registro en todas las provincias, y carecer de un catastro, así como la falta de notarios en todos los distritos o provincias, haría que la propuesta del sistema constitutivo devenga en un inconveniente mayor puesto que la titularidad se adquiriría con el registro y las transacciones que se efectúan en los centros poblados tradicionales, comunidades campesinas y nativas que se rigen por sus usos y costumbres no se acoplen a la</p>	<p>propietario no diligente que no solicite la inscripción del bien en el registro.</p> <p>- El artículo 949 del C.C., tiene como supuesto la espiritualidad, siendo la ventaja permitir al acreedor adquirir la propiedad con la declaración de voluntad o la obligación a cargo del deudor.</p> <p>- Desventaja: la probanza de la realización de la compra venta del bien.</p> <p>- Recomienda que se establezca en el contrato un pacto adecuado a las necesidades de las partes, y no quedarse con la regla consensualista pura.</p>
--	---	---

	<p>naturaleza o postulados del sistema constitutivo. El artículo 949 del C.C., tiene tres supuestos: la espiritualidad o consensualidad como regla, o pacto en contrario o disposición legal distinta como excepciones. La regla, tiene como ventaja de permitir al acreedor adquirir la propiedad con la declaración de voluntad o la obligación a cargo del deudor; pero la desventaja es la probanza de su realización, por lo que se recomienda hacer uso de la primera excepción antes indicada: pacto en contrario, que puede tener varias aristas, según el grado de conocimiento del abogado, como por ejemplo: Que el derecho de propiedad se adquiere con la fecha de la escritura, con la inscripción, con el pago del precio, etc. Por tanto, se recomienda optar</p>	
--	---	--

	por un pacto adecuado a las necesidades de las partes, y no quedarse en la regla consensualista pura.	
--	---	--

Tabla 3: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.

PREGUNTA N° 03	¿Cree que se brinda seguridad jurídica con las inscripciones del derecho de propiedad, teniendo en cuenta que fuera del registro se efectúa la transferencia?	
	RESPUESTA	CATEGORIZACIÓN
ENTREVISTADO		
Nuñez Arestegui Liliana Victoria	No. Definitivamente no, porque ello afecta la Seguridad Jurídica, puesto que pueden existir propietarios fuera del registro y no hay manera de saberlo en estricto.	- No, por cuanto pueden existir propietarios fuera del registro y no hay manera de saberlo.
Pérez Silva Rafael	Sí, porque se le da la opción al ciudadano de acceder a los beneficios del Registro, sino lo hace es por su "culpa".	- Sí, porque el ciudadano tiene la opción de recurrir a Registros Públicos.

<p>Arqueros Alvarado Anibal</p>	<p>Para el titular que inscribe su derecho considero que Registros Públicos sí le brinda una seguridad jurídica, pues, la inscripción que efectúa resulta ser oponible a cualquier derecho real no inscrito sobre el mismo bien, aun cuando se ostente títulos de dominio de fecha anterior.</p>	<p>- Sí le brinda seguridad jurídica para aquel que inscribe su derecho en Registros Públicos, porque tal inscripción resulta ser oponible a cualquier otro derecho real no inscrito sobre el mismo bien.</p>
<p>Trebejo Peña Froilan</p>	<p>La inscripción como consecuencia de la actuación del Estado en el proceso inscriptorio, y el reconocimiento de la institución de la SUNARP, debe desembocar en que un derecho inscrito debe gozar de la oponibilidad y seguridad jurídica que el Estado persigue no obstante el carácter declarativo de la inscripción; pues, el consensualismo no sale de la esfera de sus otorgantes o intervinientes, en tanto que el registro permite que</p>	<p>- Un derecho inscrito debe gozar de oponibilidad y seguridad jurídica que el Estado persigue, pero tenemos el carácter declarativo de la inscripción.</p> <p>- El sistema espiritual no sale de la esfera de sus intervinientes, en tanto a que el registro permite que terceros puedan acceder a la inscripción en Registros Públicos y tener conocimiento respecto de la situación jurídico registral de un bien inmueble.</p>

	terceros tengan acceso o posibilidad de acceso a la inscripción registral y conocer la situación jurídico registral de un predio.	
--	---	--

Tabla 4: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en materia Civil.

PREGUNTA N° 01	Teniendo en cuenta que nuestro actual sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria adopta el sistema espiritual o consensual que consiste en que, la sola obligación de enajenar un bien inmueble hace al acreedor propietario de él (Art. 949 C.C) ¿Cree Ud. que los derechos adquiridos con esta formalidad gozan de una plena Seguridad Jurídica en nuestro país? ¿Por qué?	
	RESPUESTA	CATEGORIZACIÓN
ENTREVISTADO		
Florián Vigo Olegario David	Considero que no, porque la Seguridad Jurídica se lograría con la inscripción en Registros Públicos.	- No. - La Seguridad Jurídica se lograría con la inscripción Registral.
Quesnay Casusol Johan Mitchel	La realidad es que no, no tiene una plena seguridad jurídica porque no elimina la posibilidad que puedan crearse de manera indebida otros	- No tiene una plena Seguridad Jurídica, porque no elimina la posibilidad de la creación indebida de otros títulos, inclusive de fecha anterior.

	<p>títulos, incluso de fecha anterior, no obstante debemos indicar que la jurisprudencia ha complementado otros elementos de publicidad para otorgar seguridad jurídica, por ejemplo la posesión, porque es un mecanismo de publicidad; pero no obstante si debemos reconocer que no necesariamente la adquisición del derecho de propiedad implica posesión, por eso que ante una situación de duda hemos recurrido a la posesión para corregir situaciones injustas.</p>	
<p>Otiniano Campos Gabriel</p>	<p>No, evidentemente que no porque el problema del sistema que tenemos es que facilita el tráfico de terrenos, problemas con personas irrogan ser propietarios en base a documentos privados o algunos hasta oralizados, entonces tenemos un problema</p>	<p>- La Seguridad Jurídica no está garantizada por la normatividad que ostentamos. - El actual sistema facilita el tráfico de terrenos, problemas con sujetos que sostienen ser propietarios en base a documentos privados, por ende tenemos un problema integral con tal regulación.</p>

	<p>integral con esa regulación; y más aun con el VII Pleno Casatorio en el que se da prioridad a la propiedad ya que evidentemente es un derecho real que debería ser prioritario a otro tipo de regulación o normas, incluidas las normas Registrales. Sin embargo, esto ha sido mal utilizado en nuestro país, cada normativa debe ser adecuada al país, a la cultura, costumbres y lamentablemente nuestra cultura es de defraudación. Considero que la Seguridad Jurídica no está plenamente garantizada por la normatividad que tenemos.</p>	
<p>León Reinaltt Luis Alberto</p>	<p>Considero que no goza de una plena Seguridad Jurídica en nuestro país, porque actualmente la transferencia inmobiliaria no requiere del registro para que se perfeccione el acto jurídico de compraventa inmobiliaria.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - No goza de una plena Seguridad Jurídica. - El actual sistema no requiere del registro para que se perfeccione el acto jurídico de compraventa.

<p>Pérez Cedamano Felipe Elio</p>	<p>Si gozan de Seguridad Jurídica en nuestro país, desde que vivimos en un estado constitucional de derecho, la transferencia de propiedad se respeta, y si alguien incumple, se tienen los mecanismos procesales, tanto como la reivindicación, el mejor derecho de propiedad, entre otros.</p> <p>En nuestro país no solo es la costa, hay muchos lugares en donde existe el trueque, la compraventa tiene plena garantía, donde sólo la palabra vende; en la costa siempre necesitamos un documento donde plasme la voluntad por la falta de cultura de los sujetos de respetar la propiedad; pero nuestro código objetivo establece que basta verbalmente ofrecer un inmueble y el otro aceptar, más el pago, se perfecciona la compraventa.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sí gozan de Seguridad Jurídica. - La transferencia de propiedad se respeta, y si alguien incumple se tienen mecanismos procesales para tutelar el derecho de propiedad.
---------------------------------------	--	--

<p>Cosamalón Oliveira Alexander</p>	<p>No, porque dada a la realidad de nuestro país a nivel geográfico, social y económico, el sistema consensual puede conllevar a abusos, así como a legitimar el tráfico de terrenos.</p>	<p>- No gozan de Seguridad Jurídica, por cuanto actual sistema podría conllevar a abusos, así como a legitimar el tráfico de terrenos.</p>
---	---	--

Tabla 5: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en materia Civil.

<p>PREGUTA N° 02</p>	<p>¿Considera que este sistema se adapta o responde a la necesidad social de la realidad actual? ¿Cuáles serían las ventajas y desventajas del sistema consensual de transferencia inmobiliaria?</p>	
<p>ENTREVISTADO</p>	<p>RESPUESTA</p>	<p>CATEGORIZACIÓN</p>
<p>Florián Vigo Olegario David</p>	<p>El sistema actual no se adapta a la necesidad de nuestra realidad. Las ventajas de este sistema consensual es que abarata costos y tiempo, pero no genera Seguridad Jurídica.</p>	<p>- No se adapta a la necesidad de nuestra realidad actual. - Ventajas: abarata costos y tiempo. - Desventajas: no genera Seguridad Jurídica.</p>
<p>Quesnay Casusol Johan Mitchel</p>	<p>No, desde el anteproyecto de reforma de 1986 lo que se planteaba era cambiar el sistema de transferencia, el doctor Jorge Avendaño Valdez</p>	<p>- No se adapta. - Ventajas: su simpleza. - Desventajas: el riesgo, por cuanto conllevaría a la concurrencia de acreedores y/o títulos.</p>

	<p>postulaba la necesidad de irnos a un modelo constitutivo, las objeciones que se hicieron en 1984, estuvieron referidas a que la inscripción registral no estaba consolidada no solamente la propia institución, sino además una cultura, y eso era muy cierto, la Superintendencia de los Registros Públicos se crea luego del código civil y otro elemento es que una de las condiciones para entrar a ese modelo es que todo el territorio este catastrado, y eso es un problema que tiene muchas aristas, como es la superposición de catastro, catastro municipal, catastro de registros, pero todo está yendo hacia ese punto, en el cual se genere precisamente todas las condiciones para implementar el sistema constitutivo. Las ventajas del sistema consensual, por el tema de su simpleza</p>	
--	--	--

	<p>y las desventajas por un tema del riesgo, que conlleva a la posibilidad de concurrencia de otros acreedores u otros títulos.</p>	
<p>Otiniano Campos Gabriel</p>	<p>No, cómo lo dije en líneas precedentes (facilita el tráfico de terrenos, problemas con personas irrogan ser propietarios en base a documentos privados o algunos hasta oralizados; nuestra cultura es de defraudación). Respecto a las ventajas considero que en realidad es un tema dogmático, más que jurídico o social; nuestro sistema está creado en base a conocimientos jurídicos, y cada conocimiento jurídico debe estar adecuado a la realidad en la que se van a aplicar, pero lamentablemente no se hace un análisis de campo de que, si es pertinente o no es pertinente aplicarlas</p>	<p>- No. - Desventajas: Facilita el tráfico de terrenos, problemas con personas que sostienen ser propietarios en base a documentos privados o algunos hasta oralizados.</p>

	en nuestro país, he ahí del error del sistema.	
León Reinaltt Luis Alberto	No, considero que el sistema que tenemos donde no se exige el registro, no responde a la seguridad social de la realidad actual. Las ventajas del actual sistema de transferencia sería que no exige tanto formalismo para que se perfeccione el acto jurídico, no requiere el registro; pero a su vez esa ventaja de no tener ese requisito genera inseguridad, las personas no sabrían quiénes son los propietarios de un inmueble y podrían estar comprando un inmueble a alguien que ya no es propietario.	- No. - El actual sistema donde no hay exigencia del registro no responde a la seguridad social de nuestra realidad. - Ventajas: no exige el formalismo para perfeccionar el contrato, no requiere registro. - Desventajas: al no exigir el registro genera inseguridad.
Pérez Cedamano Felipe Elio	Sí, el tráfico inmobiliario debe ser rápido, hacerlo un derecho constitutivo conociendo lo oneroso que es Registros Públicos, conociendo las carencias tanto en personal como	- Sí, por cuanto el tráfico de bienes inmuebles debe ser rápido. - Ventajas: Permite el tráfico inmobiliario. - Desventajas: acceder al poder judicial para hacer prevalecer el derecho de propiedad.

	<p>infraestructura y sobre todo que no existen oficinas receptoras en todos los departamentos en nuestro país, sería muy débil la transferencia, muchas personas se quedarían sin acceso y por lo tanto su compraventa no tendría validez, al contrario sería más peligroso hacerlo constitutivo, el actual sistema considero que está bien. Dentro de las ventajas del sistema actual es que permite el tráfico, en cambio hacerlo constitutivo sería necesario acceder a Registros Públicos e inscribirlo, si es un inmueble y no se puede independizar, no tendría validez esa compraventa o si Registros Públicos está ubicado muy lejos, los sujetos tendrían que trasladarse a una oficina Registral para que posteriormente observen el título, es evidente que el tráfico inmobiliario se hace más oneroso; las desventajas del</p>	
--	---	--

	actual sistema son mínimas, cómo recurrir al Poder Judicial para prevalecer el derecho de propiedad.	
Cosamalón Oliveira Alexander	No se adapta ni responde a la necesidad social de la realidad actual. No encuentro ventajas, y en cuanto a las desventajas considero que alienta la existencia de tráfico de terrenos.	- No. - No encuentro ventajas de este sistema. - Desventajas: alienta la existencia de tráfico de terrenos.

Tabla 6: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en materia Civil.

PREGUNTA N° 03	¿Qué consecuencias provoca la confrontación del sistema consensual de transferencia inmobiliaria, dónde el contrato de compraventa se perfecciona sólo con el consentimiento; y la preferencia en caso de concurrencia de acreedores establecida en el art. 1135°CC., donde se establece otorgar un derecho superior a aquellos titulares que optaron por inscribir su derecho en Registros Públicos?	
	RESPUESTA	CATEGORIZACIÓN
ENTREVISTADO		
Florián Vigo Olegario David	Las consecuencias es que las personas que adquieren un bien inmueble deben preferir su inscripción	- Las personas que adquieren un predio deben preferir la inscripción Registral para evitar perder su inmueble frente a la concurrencia de acreedores.

	<p>a fin de evitar perder su bien frente a un eventual concurrencia de acreedores.</p>	
<p>Quesnay Casusol Johan Mitchel</p>	<p>La consecuencia es que genera una situación de inseguridad jurídica, porque de un momento a otro un sujeto se ve con más de un título de propiedad y la judicatura finalmente tiene que dilucidar cuál de ellos es el que va a preferir. La consecuencia es un conflicto (concurrencia de títulos), lo que ha generado de por si es que este artículo no es suficiente porque en ambos casos la propia norma te exige que exista la buena fe en la adquisición y abre otro problema: i) ¿Qué buena fe? - la buena fe creencia, la buena fe diligencia? Y ii) ya la judicatura ha establecido de que no necesariamente la buena fe exigida está basada en la publicidad registral.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Genera una situación de inseguridad jurídica. - Ocasiona un conflicto, como la concurrencia de títulos.

<p>Otiniano Campos Gabriel</p>	<p>En el art. 1135 se le da preferencia registral a los asientos, siendo un principio básico del derecho registral que se contrapone muchas veces a los derechos reales; el art. 949 del C.c va a chocar siempre con el principio de publicidad registral, el art. 1135 es una muestra de ello, donde hay varias personas que el mismo vendedor transfiere a varios sujetos, la norma prioriza a quien inscribe primero en Registros Públicos; en mi opinión las reglas registrales han debido siempre ser aplicables en estos casos; lo cual conllevaría sin embargo a una revolución total del código civil, lo que significa que se deberían cambiar todas las normas de derechos reales y no orientarlas al sistema espiritual sino al sistema constitutivo, nadie es propietario mientras no inscriba su</p>	<p>- El artículo 1135 prioriza la inscripción registral que se contrapone con el sistema consensual, la norma prioriza a quien inscribe primero en Registros Públicos.</p> <p>- Opina que las normas registrales siempre deben ser aplicables en estos casos, lo cual se deberían orientar las normas al sistema constitutivo y no al sistema espiritual o consensual, es así que, nadie sería propietario hasta que no inscriba su propiedad.</p>
------------------------------------	---	--

	propiedad, para mí sería esa la solución.	
León Reinaltt Luis Alberto	El sistema actual tiene un tratamiento genérico que es la inscripción del inmueble, las medidas cautelares, hipotecas, gravámenes, etc., se relacionan en mérito a ese registro; hay un establecimiento de otorgar un derecho superior a aquellos titulares que optaron por inscribir su derecho en Registros Públicos, creo que sí, precisamente registros está diseñado para otorgar ese derecho, considero que sí debería requerirse la inscripción por Registros Públicos.	- Hay un establecimiento en la norma de otorgar un derecho superior a aquellos que inscriben su derecho en Registros Públicos, considero que debería requerirse la inscripción registral.
Pérez Cedamanos Felipe Elio	Las consecuencias serían un conflicto de intereses, un problema judicial, y en el caso de concurso de acreedores, cuando hay una obligación, evidentemente si hay varias personas.	- Provocaría un conflicto de intereses.

	La propiedad tiene amparo constitucional, además tiene ciertos límites, como todo derecho no es absoluto.	
Cosamalón Oliveira Alexander	Que el tráfico de terrenos quede impune por la sola fe registral.	- El tráfico de terrenos quede impune.

De acuerdo a lo planteado en el objetivo específico N° 02 sobre **ANALIZAR** el problema de los embargos en forma de inscripción que genera el sistema consensual de transferencia de la propiedad inmobiliaria adoptado por nuestra legislación, tenemos la aplicación de las guías de entrevista a 6 jueces especializados en civil, 3 Registradores Públicos y un Notario Público, obteniendo como resultado lo siguiente:

Tabla 7: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.

PREGUNTA N° 01	¿Cree que un acreedor que embarga un bien de quien en registros aparece como titular registral, tendría la calidad de tercero registral, según lo dispone el art. 2014 C.C.? ¿Por qué?	
	RESPUESTA	CATEGORIZACIÓN
ENTREVISTADO Nuñez Arestegui Liliana Victoria	Es discutible si se aplica el art. 2014 CC a un acreedor titular de un embargo inscrito, sin embargo podríamos	- Sí estaría comprendido como tercero registral, porque el acreedor embargante inscribe en base a lo que Registros Públicos publicitó.

	interpretar que sí estaría comprendido como tercero Registral, porque inscribió basado en lo que el Registro publicitó.	
Pérez Silva Rafael	No, porque no cumplen con sus requisitos: i) No se adquiere en propiedad, ii) no participa el titular registral, iii) no se anula, rescinde, cancela o resuelve el derecho del otorgante, aclarar que no hay otorgante.	- No, por cuanto no cumple con los requisitos para constituirse como tal.
Arqueros Alvarado Anibal	El artículo 2014° del Código Civil consagra el principio de buena fe registral que alcanza a las personas que, actuando de buena fe, adquieren, a título oneroso, inmuebles y lo inscriben en registros. Sin embargo, no encuentro razón alguna el por qué este principio de fe pública registral no pueda alcanzar también al que adquiere a título gratuito (anticipado o	- Sí tendría la calidad de tercero registral, este principio puede alcanzar al acreedor embargante, quien en base a lo que registros informa decide embargar un bien inmueble.

	<p>donatario) o al embargante, quien, en su calidad de acreedor y sobre la base de lo que le informa Registros Públicos decide embargar un inmueble. El único requisito es que al momento de contratar (comprar o embargar) es que en los asientos registrales o títulos archivados no existan causas que permitan colegir que el dominio del transferente o del deudor pueda ser anulado, rescindido, cancelado o resuelto. Considero, en consecuencia, que el acreedor embargante de un bien de quien en registros aparece como titular registral, tendría la calidad de tercero registral.</p>	
Trebejo Peña Froilan	<p>Para ser tercero registral se debe tener en cuenta los requisitos previstos en el artículo 2014 del CC.: Onerosidad, que el derecho sea otorgado por el titular o</p>	<p>- No tendría la calidad de tercero registral, por cuanto no existe onerosidad, ni el derecho de crédito es otorgado por el titular registral.</p>

	<p>persona facultada por éste, y que exista buena fe. En el caso de un embargo, no existe onerosidad ni el derecho de crédito es otorgado por el titular registral, por tanto, no tendría la calidad de tercero registral.</p>	
--	--	--

Tabla 8: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.

PREGUNTA N°	¿Debe primar la protección de un propietario no diligente que no inscribe su derecho en SUNARP frente a un acreedor embargante que inscribe su derecho en dicha entidad? ¿Por qué?	
ENTREVISTADO	RESPUESTA	CATEGORIZACIÓN
Nuñez Arestegui Liliana Victoria	<p>Opino que no, porque considero que el Registro es el ente encargado de publicitar los derechos, por tanto un embargo inscrito se hizo de acuerdo al titular registral que aparecía al momento de inscribir el embargo, y esto debe prevalecer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - No. - Un embargo inscrito que se hizo de acuerdo a quien aparece como titular registral al momento de inscribir el embargo, debería prevalecer.

Pérez Silva Rafael	No, resultaría injusto, ya que la inscripción supone una carga que debe cumplir un ciudadano propietario para hacer totalmente oponible su adquisición.	<ul style="list-style-type: none"> - No. - Para hacer totalmente oponible la adquisición del derecho de propiedad, el propietario debería inscribir en el Registro.
Arqueros Alvarado Anibal	Considero que no, pues se estaría causando un serio perjuicio al embargante y favoreciendo al adquirente de un dominio que por negligencia o por múltiples razones no decide inscribir su derecho. Hay que tener en cuenta que el embargante, ha actuado sobre la base de lo que Registros lo ha informado, y si esto sigue así siempre existirá la inseguridad e incertidumbre de todo embargante (persona natural o jurídica) que su derecho inscrito (embargo en forma de inscripción) puede quedar invalidado cuando el verdadero propietario presenta su tercería de propiedad; y	<ul style="list-style-type: none"> - No. - Se causaría un perjuicio al acreedor al favorecer al adquirente de un bien inmueble que por negligencia no inscribe su derecho. - Teniendo en cuenta que el acreedor actuó en base a lo que informó Registros Públicos, existiendo inseguridad en todo embargante de que su derecho inscrito se invalide cuando el verdadero propietario presente su demanda de tercería de propiedad.

	<p>esto le conlleva a la pérdida de tiempo, dinero y expectativas, pues, puede ser el caso que el acreedor pudo trabar otro tipo de medida cautelar (embargo en forma de secuestro, depósito, etc.) y, como bien sabemos, nuestra norma procesal no permite, dentro de un mismo proceso, optar por dos o más formas de medidas cautelares al mismo tiempo.</p>	
<p>Trebejo Peña Froilan</p>	<p>No obstante, lo anteriormente señalado, en una sociedad no se puede premiar al propietario negligente; por lo que debe protegerse al titular del crédito, pero debe existir otros filtros: Que en los registros municipales aparezca el titular registral como contribuyente, dado que la norma tributaria exige que dentro del plazo de 30 días se inscriba el cambio</p>	<p>- No se debería premiar al propietario negligente, por lo que se debería proteger al titular del crédito.</p>

	de titular por transferencia. Esto con la finalidad de evitar fraude procesal.	
--	--	--

Tabla 9: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.

PREGUNTA N° 03	¿De qué manera se podría proteger a un acreedor embargante, cuando éste solicita la inscripción de un embargo sobre un bien inmueble que aparece en Registros a nombre de su deudor, sin embargo, con posterioridad, mediante un proceso de Tercería de propiedad, se levanta dicha medida cautelar porque el bien inmueble se ha transferido a un tercero, y esta transferencia no se ha inscrito en SUNARP?	
	RESPUESTA	CATEGORIZACIÓN
ENTREVISTADO		
Nuñez Arestegui Liliana Victoria	Debería prevalecer este embargo inscrito sobre la transferencia no inscrita, porque uno de los fines del Registro es publicitar la titularidad de los propietarios y dar certeza a los acreedores que embarguen confiados en la información del Registro.	Debería prevalecer el embargo en forma de inscripción sobre la transferencia no inscrita, por cuanto uno de los fines de Registros Públicos es publicitar quien es titular de un determinado bien, dando certeza a los acreedores que embarguen confiados en la información registral.

Pérez Silva Rafael	Haciendo plenamente oponible el embargo inscrito incluyendo cualquier transferencia que no se haya inscrito.	- Haciendo oponible la medida cautelar que se haya inscrito sobre cualquier transferencia no inscrita.
Arqueros Alvarado Anibal	Considero que la única forma es que la transferencia de la propiedad inmobiliaria se consolide con su inscripción en Registros Públicos; lo que nos conllevaría a señalar que la transferencia de la propiedad inmobiliaria requiere de la celebración de un contrato (compraventa, donación, etc.) y la posterior inscripción (título y modo).	- Que la transferencia inmobiliaria se consolide con la inscripción registral.
Trebejo Peña Froilan	Siguiendo el último filtro señalado en el numeral precedente, que puede ser considerado como una propuesta legislativa.	- Que en los registros municipales aparezca el titular registral como contribuyente, con la finalidad de evitar fraude procesal.

Tabla 10: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público

PREGUNTA N° 04 ENTREVISTADO	De acuerdo al VII pleno Casatorio Civil ¿Considera que en la actualidad existe una debida protección y valoración a aquellos acreedores embargantes que inscriben su medida cautelar sobre un bien inmueble que en Registros Públicos aparece como propiedad de su deudor? ¿Por qué?	
	RESPUESTA	CATEGORIZACIÓN
Nuñez Arestegui Liliana Victoria	No, pues el Pleno Casatorio en mención no toma en cuenta la buena fe del embargante, confiado en lo que publicita el Registro y desconoce su derecho, dando preferencia a un contrato privado no inscrito, ni conocido por el Registro..	- No. - El Pleno en mención no toma en cuenta la buena fe del acreedor, priorizando un contrato no inscrito, desconocido por el Registro.
Pérez Silva Rafael	No, porque no se protege plena y adecuadamente su crédito el cual también tiene protección constitucional, prefiriendo lo clandestino sobre lo público.	- No. - No se protege adecuadamente el crédito, la cual tiene protección constitucional también.
Arqueros Alvarado Anibal	No, como señalé líneas arriba, la incertidumbre e inseguridad del	- No.

	acreedor embargante estará latente y vigente, incluso hasta en la etapa de la ejecución del embargo (remate del bien); pues, bastaría que se admita la demanda de tercería y el juez tendría que suspender la ejecución del remate.	- La incertidumbre e inseguridad del acreedor estará latente, incluso hasta en la ejecución del embargo.
Trebejo Peña Froilan	No, porque al no tener certeza de que la titularidad registral guarde coherencia con la titularidad extrarregistral, resulta incierto el derecho de crédito tutelado con la medida cautelar.	- No. - No habría certeza de que la titularidad registral guarde coherencia con la titularidad fuera de Registros Públicos, lo cual resulta incierto el derecho de crédito que ha sido tutelado con el embargo.

Tabla 11: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en Materia Civil.

PREGUNTA N° 01	A propósito del VII Pleno Casatorio Civil ¿Está de acuerdo con las pautas vinculantes adoptadas en este Pleno, en cuanto a la preferencia del derecho de propiedad (derecho real) no inscrita en registros públicos frente a un embargo en forma de inscripción (derecho personal)? ¿Por qué?				
	ENTREVISTADO	<table border="1"> <thead> <tr> <th>RESPUESTA</th> <th>CATEGORIZACIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	RESPUESTA	CATEGORIZACIÓN	
RESPUESTA	CATEGORIZACIÓN				

<p>Florián Vigo Olegario David</p>	<p>No estoy de acuerdo porque si bien en dicho pleno se ha establecido como regla vinculante de que prevalece la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito, considero que ello resulta injusto, desconociendo las normas y principios registrales; considero que estos casos no era necesario un precedente vinculante.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - No estoy de acuerdo. - Resulta injusto, porque se desconoce las normas y principios registrales.
<p>Quesnay Casusol Johan Mitchel</p>	<p>Lo que se quería hacer es tratar de ser lo más coherentes en la medida de que estamos ante un derecho de propiedad y es un derecho fundamental, y ahí lo que se ha querido es establecer una suerte de candado para evitar que la invocación de este derecho fundamental termine siendo una herramienta de fraude, como ha sucedido. De por si el derecho de crédito no es otra cosa que una manifestación del derecho de</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Si estoy de acuerdo. - Todas las reglas que van manejadas para privilegiar el derecho de propiedad, pero tiene que ser una prueba de fecha cierta, no obstante, en la práctica se está descubriendo un montón de supuestos que han llevado al límite a los jueces sobre qué entienden de fecha cierta.

	<p>propiedad, porque el derecho de crédito también está disponiendo de tu propiedad (dinero), existe una falacia porque invocan la propiedad para afectar la propiedad. En relación a la preferencia si me parece correcta, por cuanto todas las reglas que van manejadas para privilegiar el derecho de propiedad (no cualquier prueba de título de propiedad), tiene que ser una prueba de fecha cierta (documento de fecha cierta), pero en la práctica estamos descubriendo un montón de supuestos que nos han llevado al límite sobre qué entendemos sobre fecha cierta.</p>	
<p>Otiniano Campos Gabriel</p>	<p>No estoy de acuerdo, el Pleno Casatorio al igual que el IV ha sido los más complicados, más complejos y más contradictorios entre sí, son los Plenos que más votos en discordia han</p>	<p>- No estoy de acuerdo. - Estamos castigando al diligente y premiando al negligente o al que actúa de mala fe. - Tampoco está de acuerdo con la interpretación que se le ha dado al artículo 2022 CC.</p>

tenido, y es obvio porque el tema es polémico. No estoy de acuerdo porque estamos castigando al diligente y estamos premiando al negligente o al que actúa de mala fe, a lo que me refiero es que una persona tiene una deuda y como consecuencia de esta deuda fue diligente en cobrarla, plantear el embargo en forma de inscripción, hacer el trámite y de pronto se da cuenta que van a preferir a cualquier persona que puede ser de buena o mala fe, que simplemente no inscribió su bien en registros y la norma permite que inscriba o no su bien en registros; y para ello con la demanda de tercería, se le prioriza. Se están castigando a las personas que actuaron diligentemente, particularmente no estoy de acuerdo,

	<p>tampoco con la interpretación del artículo 2022.</p>	
<p>León Reinaltt Luis Alberto</p>	<p>No estoy de acuerdo en la medida de que genera mucha inseguridad, especialmente porque contamos con un sistema notarial o de otro tipo de autoridad (juez de paz entre otros) poco serio, bastante informal, que desnaturalizan la esencia del Registro, creo que el Pleno finalmente le da valor a documentos de fecha cierta interpuestas ante autoridades, le da más valor a lo que está inscrito en Registros, lo cual genera una confrontación entre dos figuras, una posición antagónica que en un mismo sistema como el que tenemos nosotros, tengamos a dos autoridades que pueden estar en contradicción, considero que debemos ceder a una de</p>	<ul style="list-style-type: none"> - No, porque genera mucha inseguridad. - Contamos con un sistema informal que desnaturaliza la esencia del Registro. - El Pleno en mención le da más valor a documentos de fecha cierta frente a lo que se encuentra inscrito en Registros Públicos. - Existe una confrontación entre dos figuras (sistema registral y un sistema fuera de registro)

	ellas, si es Registros que creo que debe ser así, porque tiene un sistema informático a nivel nacional.	
Pérez Cedamano Felipe Elio	Sí estoy de acuerdo, ha sido una decisión bastante polémica, pero básicamente se ha respetado el derecho de propiedad, y se ha tratado de cautelar la buena fe, y por eso incluso se señala taxativamente que el Juez al momento de calificar la demanda debe verificar varias cosas, cómo la firma de quien certifica el documento de fecha cierta, entonces nos da la obligación de verificar ello.	- Sí estoy de acuerdo. - Se ha respetado el derecho de propiedad, cautelando la buena fe del propietario del bien.
Cosamalón Oliveira Alexander	Estoy de acuerdo, porque de esta manera se homogeniza la solución en los procesos judiciales sobre ello.	- Sí estoy de acuerdo. - Se homogeniza la solución de los procesos judiciales en cuanto a los procesos de tercería de propiedad.

Tabla 12: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en Materia Civil.

<p>PREGUNTA N° 02</p> <p>ENTREVISTADO</p>	<p>En consideración a que el Pleno en mención invocó para hacer una interpretación sistemática del artículo 2022 del CC. Es decir, nuestro sistema civil o de derecho común ratifica que la interpretación anterior (pregunta 4) es la más integral, ¿El derecho común excluye el derecho registral? ¿Por qué?</p>	
	<p>RESPUESTA</p>	<p>CATEGORIZACIÓN</p>
<p>Florián Vigo Olegario David</p>	<p>Considero que en el derecho debe hacerse una interpretación sistemática e íntegra, buscando siempre lo más justo para el ciudadano; porque las normas no son excluyentes.</p>	<p>- Las normas no son excluyentes.</p>
<p>Quesnay Casusol Johan Mitchel</p>	<p>El razonamiento del pleno fue lo siguiente: una cosa es el derecho de propiedad de cómo se genera y otra cosa es su oponibilidad ante concurrencia con otros títulos, entonces queda claro que si no hay concurrencia de otros títulos no hay ningún problema. Me parece congruente lo que dispone el Pleno</p>	<p>- No excluye al derecho registral. - Es congruente lo que dispone el Pleno, teniendo en cuenta que la ley no señala que Registros Públicos sea el único mecanismo de publicidad, tenemos también a la posesión, por cuanto tiene una presunción de certeza.</p>

porque dice que cuando hay concurrencia eventualmente con otros derechos de los propios acreedores del derecho de propiedad o acreedores del derecho de crédito, lo que dispone el pleno es que en ese caso se aplican las normas del Pleno. No excluye al derecho registral, es un supuesto que dice que las normas registrales son para temas de publicidad y oponibilidad, pero hay que tener en cuenta de que la ley no dice que Registros Públicos sea el único mecanismo de publicidad, nos hemos dejado llevar por la efervescencia del pensamiento registral, y todo lo hemos sustentado en registros, pero no es el único mecanismo de publicidad, también tenemos la posesión; cuando se contraponen un título inscrito y un título con posesión, prevalece el título

	<p>con posesión porque tiene una presunción de certeza.</p>	
<p>Otiniano Campos Gabriel</p>	<p>Sí, las normas de derecho común, pero no estoy de acuerdo con ello, porque se supone que, si buscamos seguridad jurídica, ésta la vamos a tener que encontrar justamente en el registro, entonces ya pasaron las épocas en la que la gente no sabía qué era un registro público; es imposible ahora que la gente diga que no conozca de registros, en mérito al avance tecnológico podríamos decir que es necesario evolucionar la normativa, para mayor seguridad jurídica tenemos que tener una tendencia constitutiva, quien no inscribe no es propietario; se evitaría carga procesal porque ya no estaríamos con procesos de nulidad de acto jurídico, procesos de tercería, procesos que se genera justamente por</p>	<p>- Sí excluye. - Considero que sí lo que se busca es Seguridad Jurídica, ésta se encuentra en Registros Públicos.</p>

	<p>el actual sistema espiritual; considero que debemos optar por un sistema constitutivo.</p>	
<p>León Reinaltt Luis Alberto</p>	<p>No creo que el derecho común excluya el derecho registral, considero que se complementa; dentro de todos los libros del código civil tenemos 11 libros, y deberían complementarse todos los libros, si estuviésemos considerando que uno de los códigos contiene un artículo que se contrapone a otro estaríamos frente a una antinomia; creo que tanto el derecho común no es que excluya el derecho registral, más bien debería complementarlo.</p>	<p>- No excluye. - Las normas deberían complementarse, si uno de los artículos del código sustantivo se contrapone a otro estamos frente a una antinomia. - El derecho común debería complementar el derecho registral.</p>
<p>Pérez Cedamanos Felipe Elio</p>	<p>Ninguna norma puede excluir a todos, el derecho se interpreta, simplemente cuando hay conflictos de derechos se pondera, no podemos hablar de exclusión.</p>	<p>- Ninguna norma es excluyente.</p>

<p>Cosamalón Oliveira Alexander</p>	<p>Si excluye, porque tal como lo dispone el Pleno Casatorio, el derecho registral es una especialidad distinta al “derecho común”, por ello no podemos equipararlo.</p>	<p>- Sí excluye, por cuanto el Pleno sostiene que el derecho es una especialidad distinta al “derecho común”.</p>
---	--	---

Tabla 13: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en Materia Civil.

<p>PREGUNTA N° 03</p> <p>ENTREVISTADO</p>	<p>¿De qué manera se podría proteger a un acreedor embargante, cuando éste solicita la inscripción de un embargo sobre un bien inmueble que aparece en Registros a nombre de su deudor, y con posterioridad mediante un proceso de Tercería de propiedad se levanta dicha medida cautelar porque el bien inmueble se ha transferido a un tercero?</p>	
	<p>RESPUESTA</p>	<p>CATEGORIZACIÓN</p>
<p>Florián Vigo Olegario David</p>	<p>Según el Pleno Casatorio mencionado (VII Pleno) no habría modo de protegerlo, quedaría desinformado.</p>	<p>- No hay modo de protegerlo.</p>
<p>Quesnay Casusol Johan Mitchel</p>	<p>No hay mecanismo para proteger al acreedor embargante, lo único que si le corresponde al acreedor es luego de que presentan un documento de esta naturaleza, debe ejercer el derecho de</p>	<p>- No existe mecanismo para protegerlo. - Lo que puede hacer dentro del proceso de tercería sería cuestionar el título presentado por el tercerista.</p>

	<p>búsqueda y contrastación que ese documento que ha presentado el tercerista es verdadero, además el acreedor puede cuestionar ese título que ha presentado el demandante; considero que la única herramienta que le da el VII Pleno Casatorio al acreedor embargante es precisamente que el juez haga la búsqueda para contrastar que el título del tercerista es verdadero. Una manera que podría proteger a un acreedor embargante sería la concertación de quien está en posesión del bien inmueble, pero no elimina la posibilidad, sigue existiendo un riesgo, creo que cabe la posibilidad de que el acreedor pueda plantear el cuestionamiento del título presentado por el tercerista.</p>	
--	--	--

Otiniano Campos
Gabriel

Hay dos posibilidades dependiendo de la fecha de cuando ha sido inscrito el embargo, si ha sido inscrito antes de la transferencia pues lamentablemente el adquirente debería atenerse a las consecuencias, de todas maneras, el bien debería responder por la deuda, pero si el embargo es inscrito después de la transferencia de la propiedad pues lamentablemente no hay defensa alguna, es más ni siquiera se va a poder inscribir el embargo. Pero nos lleva a la reflexión de que tenemos que tener en cuenta los momentos en el que se inscriben los actos, ceñirnos a las reglas registrales con las que estoy de acuerdo que se ciña todo, incluso el derecho de propiedad, porque si bien el derecho de propiedad es un derecho fundamental, todo derecho fundamental no es absoluto, tienen sus

- Hay dos posibilidades: i) si la medida ha sido inscrita antes de la transferencia, el adquirente del bien deberá atenerse a las consecuencias, ii) si el embargo se inscribe después de la transferencia del inmueble no hay defensa alguna.

	<p>limitaciones, y en nuestra sociedad debería tener más limitaciones el derecho de propiedad para evitar las situaciones que se están dando; porque en un juzgado civil encontramos que la gran mayoría de procesos son justamente por culpa de que las personas pueden vender bienes por todos lados, y tenemos personas de mala fe que un solo propietario puede vender a varias personas y eso generan muchos procesos de la misma situación.</p>	
<p>León Reinaltt Luis Alberto</p>	<p>Creo que se encuentra en una situación bastante difícil, porque lamentablemente este Pleno ha permitido de que en nuestro país existan dos mecanismos del registro de propiedad, un registro que todos lo conocemos a la cual podemos acceder,</p>	<p>- El acreedor se encuentra en una situación difícil. - El Pleno ha permitido que en nuestro país existan dos mecanismos del registro de bienes inmuebles; lo cual genera mucha inseguridad.</p>

	<p>pero el otro registro (que puede ser un notario, juez de paz), cómo saber precisamente el tema de la publicidad que es propia de Registros Públicos, cómo saber respecto a las transferencias inmobiliarias si no está inscrito en Registros Públicos, considero que genera mucha inseguridad.</p>	
<p>Pérez Cedamanos Felipe Elio</p>	<p>Antes de ser acreedor o al momento de ser acreedor, éste debería ser diligente, solicitando una garantía real, un sujeto que va a dar un préstamo de una suma elevada de dinero, y si no quiere solicitar una garantía real deberá atenerse a las consecuencias.</p>	<p>- Antes de ser acreedor, éste debería ser diligente solicitando una garantía real, sino deberá atenerse a las consecuencias.</p>
<p>Cosamalón Oliveira Alexander</p>	<p>No lo hay, después del VII Pleno Casatorio no existe una posibilidad tangible para proteger a un acreedor embargante.</p>	<p>- No hay posibilidad tangible para protegerlo.</p>

Tabla 14: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en Materia Civil.

PREGUNTA N° 04	¿Debe primar la protección de un propietario no diligente frente a un acreedor embargante que inscribe su derecho en Registros Públicos? ¿Por qué?	
ENTREVISTADO	RESPUESTA	CATEGORIZACIÓN
Florián Vigo Olegario David	Considero que no, como principio, pero se tendría que analizar cada caso concreto, por ello es que en mi opinión no debió establecerse un precedente judicial.	- No, pero se debe analizar cada concreto.
Quesnay Casusol Johan Mitchel	La ley no te impone la obligación de inscribir en Registros Públicos, de ahí le sumamos el tema registral que tiene que ver por un tema cultural, porque no creo que las personas no inscriban necesariamente por un tema de desconocimiento, sino que no inscriben por el efecto que genera aparecer como propietario (si eres una persona que está involucrada en actividades comerciales te expones a que el bien	- La ley no impone la obligación de inscribir la transferencia del bien inmueble. - Si bien el propietario no es diligente en inscribir, pero en el plano real, este no inscribe porque tiene muchas razones para no hacerlo. - Sí debería de haber un reconocimiento del propietario que no inscribe, pero los motivos de no inscribir no justifican que se siga proyectando una realidad que no corresponde y perjudique a otros.

	<p>pueda ser embargado; genera obligaciones tributarias –impuesto a la renta, impuesto predial-), todos estos factores influyen porque el Perú es un país muy informal.</p> <p>Respecto a la pregunta, considero que, si bien no es diligente en inscribir, pero en el plano real, este propietario no inscribe porque tiene muchas razones para no hacerlo, no lo comparto tiene sus razones, no obstante, si considero que debería de haber un reconocimiento del propietario que no inscribe, pero las razones de no inscribir no justifican que se siga proyectando una realidad que no corresponde y perjudique a otros.</p>	
<p>León Reinaltt Luis Alberto</p>	<p>No, porque finalmente nos debemos a un registro, y si sabemos que debemos registrar, no porque la norma lo exija</p>	<p>No, por cuanto nos debemos a un registro, no porque la norma lo exija, sino que debemos someternos a Registros Públicos.</p>

	<p>para perfeccionar, conocemos que debemos someternos a un registro, en otros países como Alemania, el tema del registro perfecciona el acto jurídico de transferencia inmobiliaria, en nuestro país no lo entendemos así. Pero no en todos los casos se trata de un propietario no diligente, sino de un propietario que nunca es propietario, sólo es propietario” para salvar a un sujeto de que sus bienes sean embargados, se crean exprofesamente a esos propietarios que creando esas figuras de transferencias inmobiliarias en notarías, juzgados de paz, pero es muy notorio que se trata de un acto jurídico simulado, ha sido creado esa transferencia solamente para evitar embargos del inmueble, porque se le exige el pago a un deudor.</p>	
--	--	--

<p>Pérez Cedamano Felipe Elio</p>	<p>Si es un propietario no diligente, todo no diligente es sancionable, y el acreedor embargante se supone que también es negligente, estamos frente a dos no diligentes, porque el acreedor no solicitó una garantía real; lo tendrá que resolver el juez en su oportunidad en un proceso de tercería de propiedad.</p>	<p>- Lo tendrá que resolver el Juez en su oportunidad en el proceso correspondiente por encontrarnos frente a dos negligentes.</p>
<p>Cosamalón Oliveira Alexander</p>	<p>No es falta de diligencia, porque tanto el sistema cómo la ley no obliga la inscripción en registros; por el mismo hecho de que el derecho de propiedad tiene protección constitucional, si prima sobre el acreedor que inscribe su medida cautelar; el derecho registral no se equipara al derecho común.</p>	<p>- No es falta de diligencia, porque la ley no obliga la inscripción registral del derecho de propiedad. - Por tanto sí prima el derecho de propiedad no inscrita frente a la medida cautelar inscrita.</p>

De acuerdo a lo planteado en el objetivo específico N° 03 sobre **DEMOSTRAR** que, con la adopción del sistema constitutivo en las transferencias de propiedad, se garantizará la Seguridad Jurídica Registral en los embargos en forma de inscripción, siendo el único medio seguro de adquirir derechos reales, pues, si no está contenido el derecho en los

registros es como si no existiera; se aplicó las guías de entrevistas a 3 Registradores Públicos, un notario y 6 jueces especializados en lo civil, las cuales contienen 12 preguntas c/u, y están vinculadas con el objetivo antes descrito, arrojando el siguiente resultado:

Tabla 15: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.

PREGUNTA N° 01 ENTREVISTADO	En busca de reforzar la Seguridad Jurídica del propietario y de aquellos que obtienen derechos sobre un bien inmueble ¿Es necesaria la implementación de un sistema constitutivo para la adquisición del derecho de propiedad? ¿Cumple con el objetivo? ¿por qué?	
	RESPUESTA	CATEGORIZACIÓN
Nuñez Arestegui Liliana Victoria	Considero que sí. En un sistema constitutivo, el derecho de propiedad nace con la inscripción, y ello obligaría a tener que inscribir su transferencia en SUNARP.	- Sí, el derecho de propiedad nacería con la inscripción. - Se exigiría a tener que inscribir la transferencia en Registros Públicos.
Pérez Silva Rafael	Considerando que en sierra y costa no todo está inscrito, creo que aún no debe instaurarse el sistema constitutivo, al menos no para los inmuebles. El sistema actual si es eficiente si se entiende que la inscripción es una carga	- Por el momento no es posible instaurar el sistema constitutivo al menos en los inmuebles, pero la inscripción si se debe dar para el derecho inscrito sea oponible a cualquier otro no inscrito.

	que el ciudadano debe cumplir para hacer totalmente oponible su adquisición.	
Arqueros Alvarado Anibal	Considero que sí. Con la implantación del sistema constitutivo se terminaría con las transferencias ocultas; habría seguridad al momento de celebrar un contrato o derecho sobre determinado inmueble; y, por otro lado, dado a que la información que da registros (asientos legitimados, según el artículo 2013 del Código Civil) el trámite sería mucho más sencillo y barato para todo usuario.	<ul style="list-style-type: none"> - Sí. - Con el sistema constitutivo se terminaría con las transferencias ocultas. - Habría seguridad al momento de celebrar un contrato. - El trámite sería más sencillo y barato.
Trebejo Peña Froilan	Para implementar el sistema constitutivo en el Perú debe propiciarse la creación de registros en cada provincia y contar con notario en cada una de ellas, y al mismo tiempo propiciar una campaña de formalización y concientización. Pero ningún sistema	<ul style="list-style-type: none"> - No funcionaría el sistema constitutivo si no contamos con un catastro del 100% del territorio nacional.

	constitutivo funcionará si no cuenta con un catastro del 100% del territorio nacional.	
--	--	--

Tabla 16: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.

PREGUNTA N° 02	Teniendo en cuenta que SUNARP tiene el objetivo de conferir seguridad jurídica, ¿Qué noción tiene por seguridad jurídica estática y dinámica?	
	RESPUESTA	CATEGORIZACIÓN
ENTREVISTADO		
Nuñez Arestegui Liliana Victoria	La Seguridad Jurídica estática es la que brinda el Registro con la información que otorga y la dinámica es la que se da en base a la Seguridad Jurídica que el Registro brinda, es la que permite el Tráfico Jurídico.	<ul style="list-style-type: none"> - S. J. Estática: es la que brinda Registros Públicos con la información que otorga. - S. J. Dinámica: permite el tráfico jurídico.
Pérez Silva Rafael	La Seguridad Jurídica estática protege al titular inscrito y la Seguridad Jurídica Dinámica al adquirente, protege la circulación de la riqueza.	<ul style="list-style-type: none"> -S.J. Estática: protege al titular inscrito. - S.J. Dinámica: protege la circulación de riqueza.

<p>Arqueros Alvarado Anibal</p>	<p>Registros Públicos tiene por finalidad otorgar seguridad jurídica. Entiendo por seguridad jurídica estática aquella que otorga registros al titular de un acto o derecho inscrito, en el sentido que éstos se mantendrán incólumes o intactos en tanto por voluntad propia el titular decida modificarlos o variarlos (ejemplo el derecho de propiedad inscrito). Y la seguridad jurídica dinámica es aquella que permite contratar sobre la base de la información que otorga registros (ejemplo, compro de quien aparece como titular registral o embargo un predio que pertenece a mi deudor).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - S.J. Estática: aquella que confiere registros al titular de un derecho inscrito. - S.J. Dinámica: la que permite contratar en base a la información que brinda Registros Públicos.
<p>Trebejo Peña Froilan</p>	<p>La protección al titular registral o el tercero adquirente, como dos caras de la misma moneda, denotan la existencia de los principios de</p>	<ul style="list-style-type: none"> - S. J. Estática: Confiere al titular registral potestad de ejercer dominio jurídico y no ser despojado de su bien sin su consentimiento.

	<p>seguridad estática o dinámica. La primera, confiere al titular registral la potestad de ejercer el dominio jurídico y no ser despojado del bien, sin su consentimiento expreso, salvo casos atípicos, como la usucapión. En tanto la seguridad dinámica protege al adquirente del derecho, en el entendido que el derecho adquirido deriva del titular registral. En la doctrina, al primero se denomina: Legitimación y a la segunda fe pública registral.</p>	<p>S. J. Dinámica: Protege al adquirente del derecho, aquel derecho adquirido deriva del titular registral.</p>
--	--	---

Tabla 17: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.

PREGUNTA N° 03	Con la adopción del sistema constitutivo para la transferencia y adquisición del derecho de propiedad inmobiliaria, ¿Se erradicarían los procesos de tercería de propiedad? Fundamente su respuesta.	
	RESPUESTA	CATEGORIZACIÓN
ENTREVISTADO Nuñez Arestegui Liliana Victoria	Sí, porque el único propietario sería el que aparezca en el Registro, el	Sí.

	derecho nace con la inscripción. Es decir, lo que no se inscribe en un sistema constitutivo, no afectaría al registro.	<ul style="list-style-type: none"> - El único propietario sería el que aparezca en Registros Públicos. - Lo que no se inscribe no afectaría al registro en la instauración del sistema constitutivo.
Pérez Silva Rafael	Sí, pero no sería una solución integral, pues hay muchos bienes no inscritos en Sierra, Selva y algunos sitios de la Costa.	<ul style="list-style-type: none"> - Sí. - No sería una solución integral porque no todos los bienes inmuebles se encuentran inscritos.
Arqueros Alvarado Anibal	Efectivamente, pues, según el sistema, únicamente serían propietarios los que aparecen como titulares en registros. Las transferencias ocultas (títulos) que aparecieran simplemente no han consumado la transferencia, pues aún faltaba su inscripción en registros (modo).	<ul style="list-style-type: none"> - Sí. - Únicamente serían propietarios los que aparezcan como titulares en Registros Públicos.
Trebejo Peña Froilan	Sí, porque al ser el registro la entidad que dota de titularidad, estaría proscrito toda forma de adquisición	<ul style="list-style-type: none"> - Sí. - Estaría proscrito toda forma de adquisición extraregistroal.

	extraregistrat (salvo que la ley establezca un período gris o de adecuación), y como consecuencia directa las tercerías no prosperarían, pues el derecho real nace con el mismo registro.	- Como consecuencia las tercerías no prosperarían, ya que el derecho nace con el registro mismo.
--	---	--

Tabla 18: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.

PREGUNTA N° 04	Dado que casi en su totalidad los predios en nuestro país se encuentran inscritos en Registros Públicos ¿Cuál sería la principal razón de que los sujetos no inscriban su transferencia de bienes inmuebles en SUNARP?	
	RESPUESTA	CATEGORIZACIÓN
ENTREVISTADO		
Nuñez Arestegui Liliana Victoria	Son varias razones. Una de ellas el desconocimiento de las bondades de inscribir; otra es la informalidad en los documentos con los que hacen las transferencias que no permiten su inscripción.	- Desconocimiento de las bondades de inscribir. - Informalidad en el documento de transferencia inmobiliaria.

Pérez Silva Rafael	Los costos, desconocimiento que la inscripción hace plenamente oponible la adquisición.	<ul style="list-style-type: none"> - Costos - Desconocimiento que la inscripción hace oponible la adquisición del bien.
Arqueros Alvarado Anibal	Podría deberse a muchas razones: a) Nuestro sistema de transferencia inmobiliaria no exige su inscripción para que surta efecto la transferencia; b) El desconocimiento de muchos ciudadanos de la importancia que le daría registros con la inscripción de su derecho. C) El costo que conlleva la formalización de una compraventa en sede notarial; d) La simple negligencia o descuido del ciudadano.	<ul style="list-style-type: none"> - El actual sistema no exige la inscripción para que la transferencia surta efectos. - Desconocimiento de la importancia de inscribir en Registros Públicos. - Costo para la formalización de la compraventa vía notarial. - Negligencia del sujeto.

Trebejo Peña Froilan	La falta de cultura registral, la falta de sanción a la no inscripción, la permisibilidad municipal de inscribir las transferencias para efectos del impuesto predial sin exigir la inscripción registral o escritura pública, y la diversidad cultural y geográfica sumada a la ausencia de registro y notarios en todas las provincias.	<ul style="list-style-type: none"> - Falta de cultura registral - Falta de sanción por no inscribir. - Permisibilidad de las municipalidades de inscribir transferencias sin exigir inscripción registral.
----------------------	---	---

Tabla 19: Entrevista aplicada a Registradores Públicos y un Notario Público.

PREGUNTA N° 05	¿Considera que obtener seguridad jurídica con la inscripción de las transferencias inmobiliarias tiene un alto costo económico?	
ENTREVISTADO	RESPUESTA	CATEGORIZACIÓN
Nuñez Arestegui Liliana Victoria	No, el costo registral no es alto. El gasto mayor está en la formalidad del documento notarial y administrativo de requerir de planos y autorizaciones de las	- El costo registral no es alto, el mayor gasto concierne en la formalidad del documento ya sea notarial o administrativo.

	municipalidades en caso de requerirlo.	
Pérez Silva Rafael	Sí, pero no tan alto, podría abaratarse un poco pero no hacerlo gratuito.	- No es tan alto - Podría abaratarse
Arqueros Alvarado Anibal	Considero que sí; el costo que conlleva la instrumentalización de una compraventa conlleva a un costo que no está al alcance de todas las familias de nuestro país; pero que, sin embargo, resulta necesario hacerlo, a fin de que se inscriban las transferencias en Registros. Sobre el particular hay que tener en cuenta que con la Ley N° 27755 – Ley que crea el Registro de predios, en su artículo 7° señala que <i>“...todas las inscripciones se efectuarán por Escritura Pública, o mediante formulario registral legalizado por Notario, cuando en</i>	- Sí, pero sin embargo resulta necesario hacerlo, con el fin de que se inscriban las transferencias de los bienes en Registros Públicos. - La norma permite que las transferencias inmobiliarias se realicen a través de formularios registrales, lo cual conllevaría a un menor costo que el de una escritura pública.

	<p>este último caso el valor del inmueble no sea mayor a veinte Unidades Impositivas Tributarias (UIT). (...) Es decir, la norma permite que las transferencias inmobiliarias puedan ser efectuadas a través de formularios registrales, que tendrían un costo mucho menor que el de una escritura pública, sin embargo, se ha podido evidenciar que casi es nula la presentación en Registros de este tipo de instrumentos públicos protocolares.</p>	
<p>Trebejo Peña Froilan</p>	<p>No, porque el costo está de acuerdo al valor, y a diferencia del sistema de seguros que se paga en forma permanente, la inscripción registral genera un pago único y está al alcance de la población.</p>	<p>- No es alto, la inscripción registral genera un pago único y se encuentra al alcance de toda la población.</p>

Tabla 20: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en Materia Civil.

PREGUNTA N° 01	¿Es necesaria la modificación del artículo 949 del C.C donde se establezca el sistema constitutivo para la materialización de las transferencias inmobiliarias y no sea suficiente tan solo el consentimiento? ¿Por qué?	
ENTREVISTADO	RESPUESTA	CATEGORIZACIÓN
Florián Vigo Olegario David	Desde que el C.C de 1984 cumplió 10 años de vigencia, esto es desde 1994 se planteó esta pregunta y se planteó una modificación legislativa, pero hasta hoy no ha prosperado, desconociendo las razones. Pero considero que un sistema constitutivo, paulatino o progresivo sería lo más conveniente.	- El sistema constitutivo sería lo más conveniente.
Quesnay Casusol Johan Mitchel	Sí, estoy convencido de ello, debería producirse, pero solamente en aquellos bienes y aquellas áreas donde la inscripción registral no es controvertida; por ejemplo, cuando no hay superposición, el catastro registral	- Sí, pero sólo en aquellos predios y aquellas áreas donde la inscripción registral no sea controvertida. - Lo que genera mayores costos es una propiedad conflictiva más no una propiedad correctamente transferible.

	<p>coincide, en esos casos no hay ningún problema, el argumento que siempre se ha dicho es que no se adopta el sistema constitutivo por el tema de costos, pero deberíamos preguntarnos qué es lo que genera mayores costos, una propiedad conflictiva, litigiosa o una propiedad correctamente transferible.</p>	
<p>Otiniano Campos Gabriel</p>	<p>Sí, es necesaria la modificación de esa norma, hacer la compraventa constitutiva, no siendo necesaria la modificación del derecho de propiedad en el ámbito constitucional porque dentro de los límites de la constitución éste derecho no es absoluto (la expropiación, por ejemplo); es como la donación que tiene la formalidad que tiene que ser por escritura pública y ser inscrita, o la hipoteca que surge al mundo jurídico con la inscripción.</p>	<p>- Sí. - Es necesaria que la compraventa sea constitutiva.</p>

<p>León Reinaltt Luis Alberto</p>	<p>Sí, es necesario porque va a permitir que la Seguridad Jurídica Registral sea más plena, otros países como Alemania ya contienen este sistema y no se perfecciona hasta que se registra, con ello se le da el valor que le corresponde al Registro.</p>	<p>- Sí, por cuanto va a permitir que la Seguridad Jurídica Registral sea más plena.</p>
<p>Pérez Cedamanos Felipe Elio</p>	<p>No, aun nuestro país no está preparado, tal vez en unos cincuenta años, cuando todos estemos interconectados, cuando toda la población tenga servicios básicos, oficinas Registrales cerca.</p>	<p>- No, no estamos preparados para instaurar el sistema constitutivo.</p>
<p>Cosamalón Oliveira Alexander</p>	<p>Diría que sí, pero no existe los medios económicos para instaurar unidades receptoras en todas las ciudades y distritos del país; pero considero que lo ideal sería que la inscripción en registros sea constitutivo, pero la norma no puede ser aislada a la realidad.</p>	<p>- Lo ideal sería que se adopte el sistema constitutivo, pero la norma no puede ser aislada a nuestra realidad.</p>

Tabla 21: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en Materia Civil.

PREGUNTA N° 02 ENTREVISTADO	¿Qué ventajas y desventajas generaría la adopción del sistema constitutivo? ¿Por qué?	
	RESPUESTA	CATEGORIZACIÓN
Florián Vigo Olegario David	La principal ventaja es la Seguridad Jurídica y disminución de conflictos, por ende, procesos judiciales. La desventaja que generaría costos para los contratantes.	- Ventajas: Seguridad Jurídica, disminución de conflictos, por ende, procesos judiciales - Desventajas: costos para los contratantes.
Quesnay Casusol Johan Mitchel	Dentro de las ventajas es que existirán certeza, Seguridad Jurídica, el inconveniente son los costos, pero los costos se pueden afrontar con propias medidas de carácter judicial.	- Ventajas: certeza, Seguridad Jurídica. - Desventajas: Los costos, los cuales se pueden afrontar con medidas de carácter judicial.
Otiniano Campos Gabriel	Respecto a las desventajas, en el lugar mínimo de casos se perjudiquen aquellas personas que no tengan posibilidades económicas que no puedan inscribir, pero considero que	- Ventajas: Disminución de la carga procesal en los juzgados civiles, disminución del tráfico de terrenos. - Desventajas: son muy pocas, pueden perjudicarse mínimamente aquellos sujetos

	<p>las desventajas son menores frente a lo que estamos viviendo ahora; porque una transferencia onerosa de un bien de todas maneras el comprador tiene que saber que tiene que asumir gastos, va a saber que no va a terminar su proceso de compra mientras no inscriba en el registro, las desventajas son muy pocas, tal vez que en algunos sitios se restrinja la transferencia de bienes.</p> <p>Al adoptarse un sistema constitutivo la carga procesal de los juzgados civiles va a bajar, los problemas sociales van a bajar, el tema de tráfico de terrenos va a bajar, porque todos van a tener que ir al registro, entonces tendríamos que tener un notario o registrador muy corrupto para que logren inscribir de manera fraudulenta.</p>	<p>que no tengan posibilidades económicas de acceder al registro, puede que en algunos lugares se restrinja la transferencia inmobiliaria.</p>
--	--	--

<p>León Reinaltt Luis Alberto</p>	<p>Considero que habría más ventajas, quienes se oponen a la implementación del sistema constitutivo dicen que en el Perú no todos los bienes están dentro de un tema catastral, no todos los bienes están inscritos, y que por ende no podría perfeccionarse a plenitud un sistema constitutivo; en realidad estamos viendo una restricción que fácilmente podemos ir superando, instituciones como COFOPRI podrían estar titulando, lotizando el territorio nacional para poder tener a partir de ahí un catastro más formal; considero que se encontraría en muchas más ventajas en el tema de adoptar el sistema constitutivo frente al consensual que tenemos actualmente.</p>	<p>- Desventajas: no todos los bienes están catastrados, no todos los bienes están inscritos en registros.</p>
<p>Pérez Cedamanos Felipe Elio</p>	<p>Considero que hay más desventajas que ventajas, porque haría más oneroso la transferencia, más difícil el</p>	<p>- Ventajas: veo muy pocas. - Desventajas: i) sería la transferencia más onerosa; ii) difícil acceso, iii) dificultaría el</p>

	acceso, dificultarían el tráfico inmobiliario, habría una inseguridad en las personas; ventajas veo muy pocas.	tráfico inmobiliario, iv) inseguridad en los sujetos.
Cosamalón Oliveira Alexander	Las ventajas son muchas, evitaríamos muchos procesos judiciales, disminuiría considerablemente la carga en el Poder Judicial; en cuanto a las desventajas considero que el aumento del costo de adquirir un bien, por el pago de las tasas que se pagan, y por otro lado las desventajas para aquellas personas que en gran mayoría es analfabeta.	- Ventajas: i) se evitaría procesos judiciales; ii) disminuiría la carga en el Poder Judicial. - Desventajas: i) aumento de costos para adquirir un bien y ii) para las personas analfabetas habría mayor dificultad.

Tabla 22: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en Materia Civil.

PREGUNTA N° 03	En cuanto al derecho de propiedad ¿considera que la propiedad inmobiliaria es un derecho de carácter absoluto y confiere el efecto <i>erga omnes</i> sólo cuando se inscribe en Registros Públicos? ¿Por qué?	
ENTREVISTADO	RESPUESTA	CATEGORIZACIÓN
Florián Vigo Olegario David	Si bien es cierto el carácter tradicional de la propiedad era absoluto <i>so facto</i> o	- Antes todos respetaban la propiedad del otro, imperaba la buena fe.

	<p>de hecho, porque todos respetaban la propiedad del otro, imperaba la buena fe. Ahora, con la corrupción y la mala fe, nada está tranquilo si no se inscribe la propiedad.</p>	<p>- Hoy en día nada es tranquilo si no se inscribe la propiedad.</p>
<p>Quesnay Casusol Johan Mitchel</p>	<p>No hay derechos absolutos, pero todo derecho de propiedad es oponible con o sin inscripción, la diferencia es que la inscripción te da mayor publicidad de oponibilidad.</p>	<p>- No hay derechos absolutos. - Todo derecho de propiedad es oponible con o sin inscripción.</p>
<p>Otiniano Campos Gabriel</p>	<p>Ningún derecho es absoluto, respecto al efecto erga omnes necesariamente va surgir del registro, se logra evidentemente cuando se inscribe en el registro, entonces a partir de ahí se deberían contar las consecuencias jurídicas, justamente eso lleva de la mano un sistema constitutivo, que desde el momento de la inscripción surjan las consecuencias jurídicas de la</p>	<p>- Ningún derecho es absoluto. - El efecto erga omnes surgirá necesariamente con el registro, a partir de ahí deberían surtir las consecuencias jurídicas.</p>

	<p>transferencia, que no sea suficiente el consentimiento.</p>	
<p>León Reinaltt Luis Alberto</p>	<p>Ya el Tribunal Constitucional ha dicho que ningún derecho fundamental es absoluto, dentro de esos derechos, tenemos al derecho de propiedad; considero que pudiese verse el tema de la propiedad como lo es, es un derecho fundamental que no es absoluto, por ejemplo, tenemos la expropiación (hace ver que frente al bien colectivo alguien puede perder la propiedad). Respecto al efecto erga omnes cuando se inscribe en registros públicos es cierto, porque es un punto inicial, porque si es un contrato privado en el cual se transfiere un inmueble, mientras ese documento no se exponga a una autoridad pública va a seguir siendo un documento privado, un documento sin fecha cierta, un</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ningún derecho fundamental es absoluto. - La inscripción registral genera el efecto erga omnes.

	documento de valor entre las parte, que no va a poder someterse al escrutinio de terceros, debe ser inscrito para el conocimiento público, para que tenga publicidad.	
Pérez Cedamano Felipe Elio	No hay derechos absolutos.	- No existen derechos absolutos.
Cosamalón Oliveira Alexander	No hay derechos absolutos, pero sí tiene efectos erga omnes y es fácil comprobar quién es propietario o no de un determinado bien; el efecto erga omnes no se ha creado para dar efecto al derecho de propiedad, sino que a nivel registral las personas tengan conocimiento pleno de los antecedentes de un bien; pero es cierto que a veces esta presunción resulta muy injusta.	- No hay derechos absolutos. - La propiedad sin inscripción tiene efecto erga omnes. - El efecto erga omnes no se ha creado para dar efecto al derecho de propiedad.

Tabla 23: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en Materia Civil.

PREGUNTA N° 04 ENTREVISTADO	Al Pretender favorecer el derecho de propiedad no inscrita, ¿Se ha tornado un amparo de inseguridad legal? ¿por qué?	
	RESPUESTA	CATEGORIZACIÓN
Florián Vigo Olegario David	No tanto como una inseguridad legal absoluta, pero si se presentan casos injustos.	- No como inseguridad absoluta, pero se presentan casos injustos.
Quesnay Casusol Johan Mitchel	Considero que no, lo que hacemos es dar soluciones en base a cada caso, en realidad no favorecemos a la propiedad no inscrita sino al derecho de propiedad. El hecho de que un sujeto tenga su propiedad inscrita no genera que vamos a otorgar una protección absoluta, porque en cada caso analizamos como se adquirió el bien (a título oneroso, a título gratuito, si fue o no de buena fe), lo que hacemos en el caso de nulidad acto jurídico, cuando	- No. - No favorecemos la propiedad no inscrita, sino al derecho de propiedad.

	inventan una escritura pública, y luego pretenden despojar el predio de un sujeto.	
Otiniano Campos Gabriel	En efecto, existe inseguridad legal, para aquellos acreedores que traban embargos sobre bienes inmuebles que en registros aparece como titular su deudor.	Existe inseguridad legal para los acreedores embargantes.
León Reinaltt Luis Alberto	Claro que sí, el efecto de este Pleno está generando un amparo a la inseguridad, está generándose la creación de dos registros, el Registro Público que ya conocemos, que forma parte de nuestro código civil, en el último de sus libros, y un seudocódigo o un seudorregistro generado ante notarías, juzgados de paz que no cuentan con interconexión, el problema es que no se logra conocer esa celebración del acto jurídico en las notarías ni en los jueces de paz; en	- Sí. - El Pleno en mención genera un amparo de inseguridad por cuánto se han generado dos registros (el plasmado en nuestro código y un seudorregistro).

	cambio el Registro Público busca a través del principio de la publicidad que se conozca, lo que no goza la justicia de paz ni las notarías, teniendo en cuenta que las justicias de paz no cuentan con los mecanismos de seguridad electrónicos, o mínimos para poder dar seguridad como lo da Registros Públicos.	
Pérez Cedamano Felipe Elio	No hay inseguridad legal, la inseguridad sería para el acreedor, porque el propietario que no inscribe va a presentar su tercería y lo va a ganar.	- No hay inseguridad legal. - Hay inseguridad para el acreedor embargante.
Cosamalón Oliveira Alexander	No creo, al contrario, se ha dado seguridad al derecho de propiedad adquirido de manera honesta, no torna de inseguridad legal.	- No. - Se ha dado seguridad al derecho de propiedad que se ha adquirido de manera honesta.

De acuerdo a lo planteado en el objetivo específico N° 04 sobre **CONTRASTAR** Casaciones y sentencias de tercería de propiedad respecto a los embargos en forma de inscripción, se aplicó la guía de entrevista a jueces especializados en lo civil, a fin de tomar conocimiento los problemas e inconvenientes suscitados ante la presentación de demandas de

tercería de propiedad, por otro lado, con el análisis documental, se revisó y examinó sentencias emitidas por la Corte Superior de Justicia de la Libertad y casaciones expedidas por la Corte Suprema de justicia, obteniendo como resultado lo siguiente:

Tabla 24: Entrevista aplicada a Jueces Especializados en Materia Civil.

PREGUNTA N° 01	Al momento de evaluar una demanda de tercería de propiedad, ¿ha tenido inconvenientes con los documentos presentados por el tercerista? ¿Existe deficiencia del documento de transferencia inmobiliaria? ¿Qué sucede si el tercerista adquiere el predio con estado civil soltero y es casado? ¿Qué pasa si indica datos del predio distinto con la actual? ¿Es suficiente que el documento sea de fecha cierta para acreditar la propiedad y posteriormente admitir la demanda?	
	ENTREVISTADO	CATEGORIZACIÓN
Quesnay Casusol Johan Mitchel	Un montón de inconvenientes respecto a los documentos presentado por el tercerista, en cuanto a deficiencia del documento, el problema no es el documento de transferencia, sino la fecha cierta; si el tercerista que adquiere el predio con estado civil soltero y es casado considero que simplemente no va a ser oponible	<ul style="list-style-type: none"> - Hay muchos inconvenientes sobre el documento presentado por el demandante. - La ley dispone que es suficiente que el documento presentado por el tercerista sea de fecha cierta.

	<p>porque ese inmueble va a aparecer como bien propio, respecto a que si es suficiente el documento que sea de fecha cierta, es lo que dice la ley, pero el gran problema en las tercerías tienen que ver con la fecha cierta, porque tradicionalmente nosotros hemos limitado la fecha cierta para la intervención del notario, pero en la práctica se nos ha presentado casos muy distintos.</p>	
<p>Otiniano Campos Gabriel</p>	<p>Varias veces, según el VII pleno debemos oficiar a un notario, el cual nos han dicho que no es su firma, hemos mandado copia a fiscalía, fraude va a existir siempre; respecto a que si existe deficiencia del documento presentado por el tercerista, sí, porque la mayoría son documentos privados, no tienen mayor contenido jurídico; en cuanto a si el tercerista adquiere el</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Existen inconvenientes con el documento presentado por el tercerista. - Hay deficiencia en los contratos porque la mayoría son documentos privados. - No es suficiente que el documento que presenta el tercerista sea de fecha cierta, pero según las disposiciones del Pleno, basta tal documento.

	<p>predio con estado civil soltero y es casado, considero que se admitiría la demanda porque tienen representación de la sociedad de gananciales y porque no se está cuestionando la validez del acto jurídico, la validez del documento es otro proceso. Para mí no es suficiente que el documento que presenta el tercerista sea de fecha cierta, debería ser todo inscrito, cosa que la tercería se presentaría única y exclusivamente si el derecho de propiedad está inscrito antes del embargo y cambiaría todo, no habría conflicto.</p>	
<p>León Reinaltt Luis Alberto</p>	<p>Si hay inconvenientes con el documento presentado por el tercerista, pues éste generaba un tema de inseguridad porque procuraba decir que es dueño de un inmueble, y el acreedor embargante queda ante la</p>	<p>- Hay inconvenientes, lo cual genera inseguridad. - El acreedor embargante queda ante la incertidumbre de que su medida cautelar se pueda conservar.</p>

	<p>incertidumbre de que su medida se pueda conservar, sobre las deficiencias deberíamos evaluar el documento como tal, pero no se ha presentado sobre que tenga alguna deficiencia el documento mismo no; respecto a que el tercerista adquiere el predio con estado civil soltero y es casado, el bien pertenece a la sociedad de gananciales, prima lo que el registro civil haya indicado; respecto a que si es suficiente que el documento sea de fecha cierta para acreditar la propiedad, actualmente el código civil exige ello.</p>	<p>- El Código Civil solo exige que el documento presentado por el tercerista sea de fecha cierta.</p>
<p>Pérez Cedamano Felipe Elio</p>	<p>Ninguno, no tengo inconvenientes, quien tiene inconvenientes es el litigante, porque deberá acreditar la propiedad de su patrocinado; respecto a la deficiencia del documento, en principio se califica la demanda, si la demanda está mal planteada o se</p>	<p>- No tiene inconvenientes - Considera que el litigante es quien deberá acreditar la propiedad de su patrocinado. - Al calificar la demanda si ésta se ha planteado mal, el documento presentado es ambiguo o confuso, se va a declarar inadmisibile la</p>

	<p>declara inadmisibile porque es ambiguo, confuso, o se va a declarar infundada porque no pudo probar su derecho; respecto si es suficiente que el documento sea de fecha cierta, sí, el juez deberá verificar que quien firma el documento es el notario, o juez de paz, se les va a oficiar, y se tomará su declaración, podríamos pedir pericia, la norma lo establece, depende de los abogados que soliciten el trabajo diligente del juzgador.</p>	<p>demanda o se va a declarar infundada porque no pudo probar su derecho.</p>
<p>Cosamalón Oliveira Alexander</p>	<p>Si hay inconvenientes respecto a la veracidad de los documentos; en cuanto a la deficiencia de tal documento, algunas veces sí, se da cuando los documentos son redactados de manera “domestica”; en cuanto a si es suficiente que el documento sea de fecha cierta, considero que deberíamos analizar</p>	<p>- Hay inconvenientes sobre la veracidad presentada por el tercerista. - Según lo dispone el VII Pleno en mención, es suficiente que el documento sea de fecha cierta, pero se deberá analizar cada caso en concreto.</p>

	cada caso en concreto, pero según lo dispone el VII Pleno Casatorio sí se debería admitir.	
--	--	--

- Hoy en día la jurisprudencia nacional ha tomado un matiz relevante, ello partiendo de los Plenos Casatorios en el ámbito civil emitidos, pues como se sabe la figura de la tercería ha sufrido una serie de modificaciones, es así que antes de la publicación del VII Pleno Casatorio Civil, el escenario normativo y jurisprudencial ha variado, por cuanto no existía una unificación de criterios a nivel de instancias civiles. Es por ello que analizaremos las distintas posturas adoptadas por los magistrados en los procesos de tercería de propiedad, sustentos que generan hasta hoy en día un debate doctrinario, para ello, en el presente acápite se contrastó sentencias casatorias donde hemos podido advertir los argumentos empleados por las Salas Civiles de la Corte Suprema para priorizar a la propiedad no inscrita y a quienes priorizaban a la medida cautelar inscrita, para ello surgió la imperiosa necesidad esgrimir los argumentos de los Jueces Supremos.
 1. Argumentos adoptados por las salas civiles de la Corte Suprema para privilegiar la propiedad no inscrita frente al acreedor embargante.

Figura 1: Casación N° 112-2015-Lima

Cuándo se trata de bienes inmuebles, la oponibilidad de derechos de distinta naturaleza, como un embargo inscrito frente a la propiedad del adquirente, se aplicarán las disposiciones del derecho común, prevaleciendo el derecho real de propiedad, por ser erga omnes, frente a un derecho personal de crédito.



En aplicación a la regla contenida en el art. 2022, cuando se tratan de derechos de distinta naturaleza, se deberán aplicar las disposiciones del derecho común, es decir que, si “a” puede acreditar que su título emana de un documento de fecha cierta y se haya efectuado con anterioridad a la inscripción del embargo, el inmueble adquirido no va a responder frente al gravamen anotado.

En un sistema registral de eficacia declarativa se determina la preferencia del derecho real no inscrito frente al embargo en forma de inscripción. Este mecanismo puede constituirse por la fecha cierta del documento que acredita la adquisición de la propiedad, pero es cierto que en muchos casos ese criterio ha devenido en inseguro por la conducta fraudulenta que las personas deudoras afectadas con un embargo inscrito asumieron para enervar los efectos de éste.



FALLO: Declararon INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por la persona jurídica.



VOTO EN DISCORDIA. – Respecto a “las disposiciones del derecho común”, el código no menciona cuales son. Se trata de una norma de remisión a un concepto que no se explica pero que la jurisprudencia lo ha entendido y hace mención a la diferencia entre un derecho real y un derecho obligacional. Considero dicha tesis incorrecta porque no encuentra respaldo en el ordenamiento legal.

Figura 2 Casación N° 1565-2010-Lima

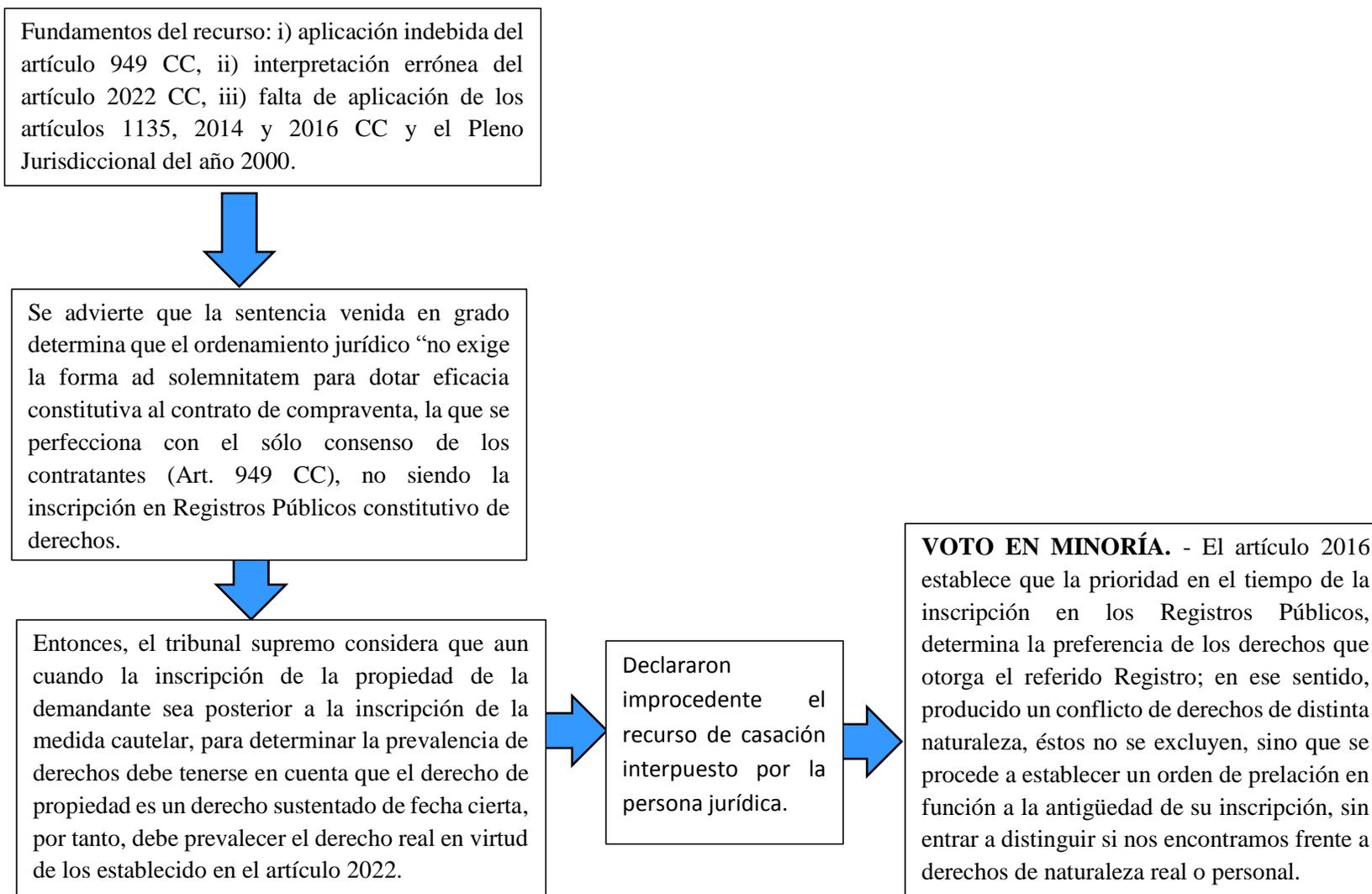
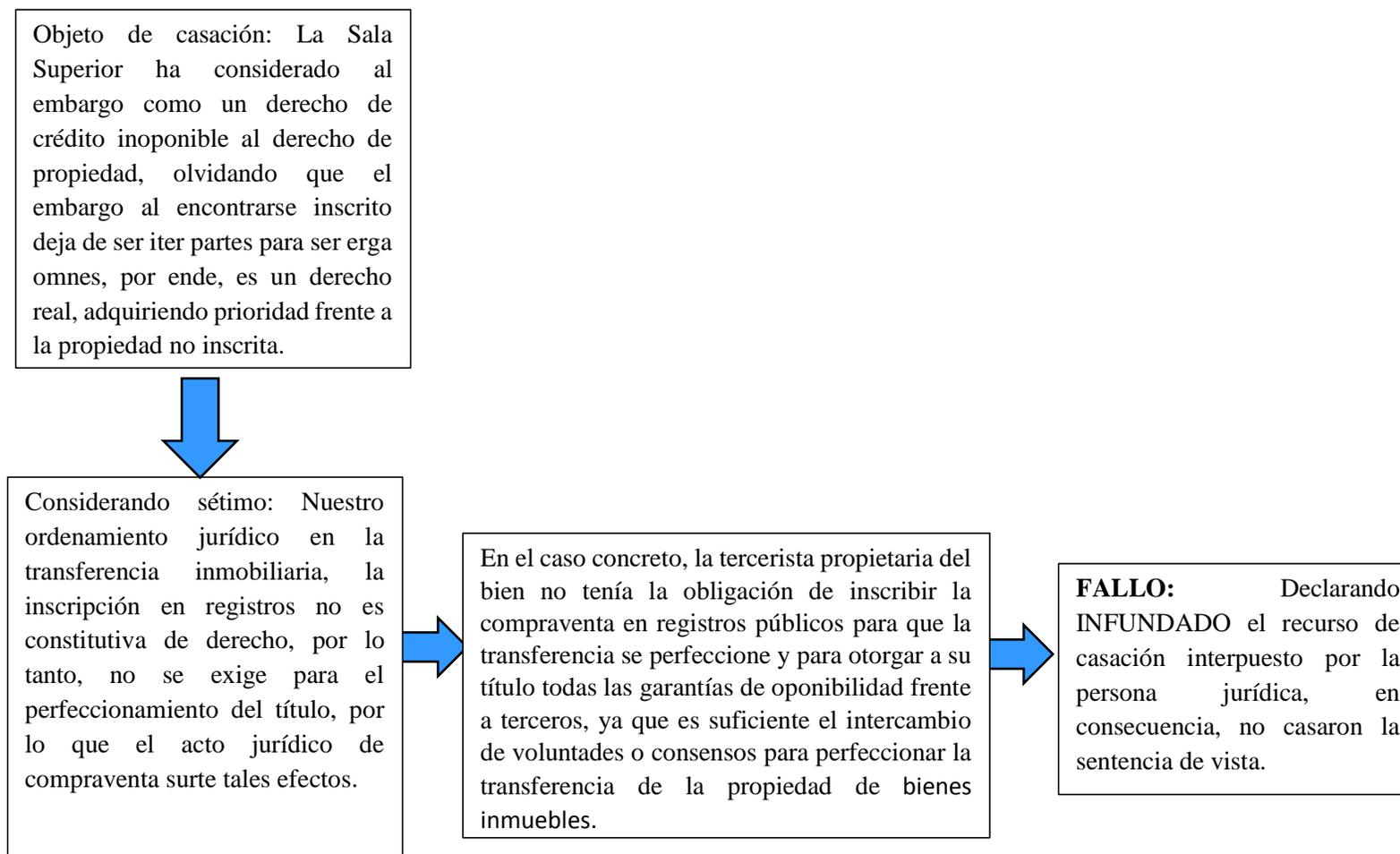


Figura 3: Casación N° 4703-2009-Lima



2. Argumentos adoptados por las salas civiles de la Corte Suprema para privilegiar la medida cautelar inscrita frente a la propiedad no inscrita.

Figura 4: Casación 765-2004-Lima (expedida el 31 de agosto 2006)

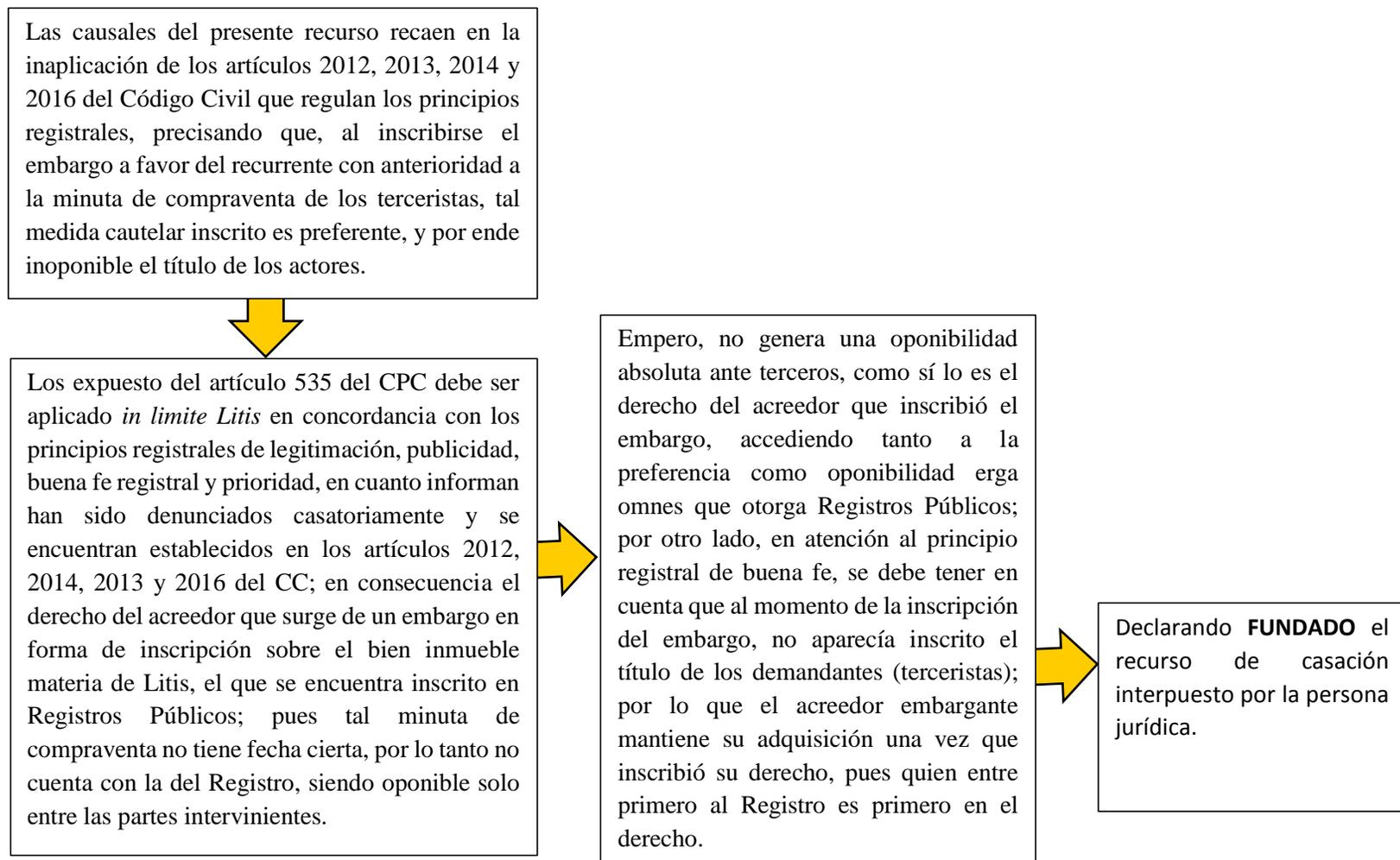


Figura 5: Casación N° 4325-2006-Arequipa (expedida el 12 de julio de 2007)

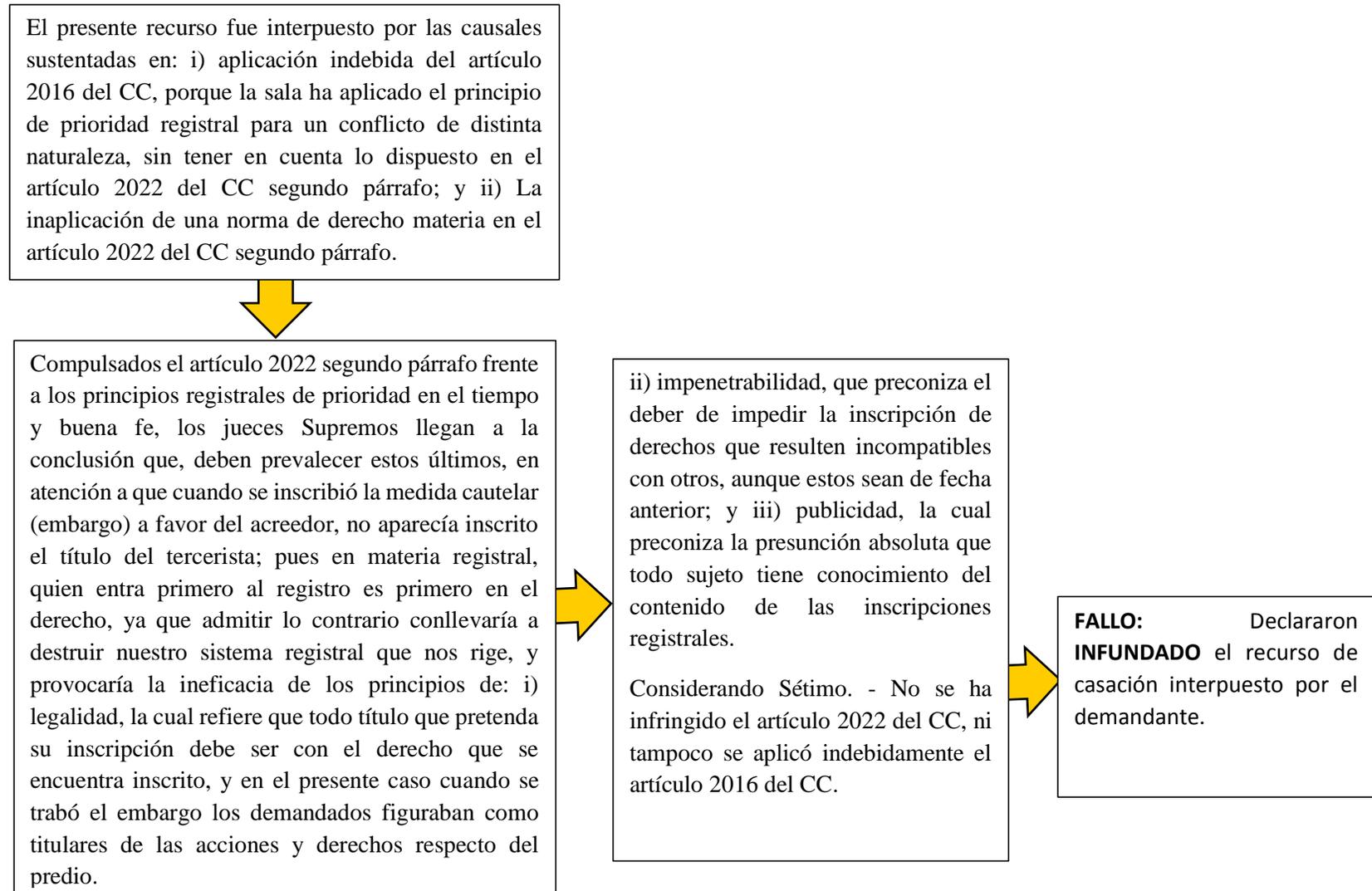
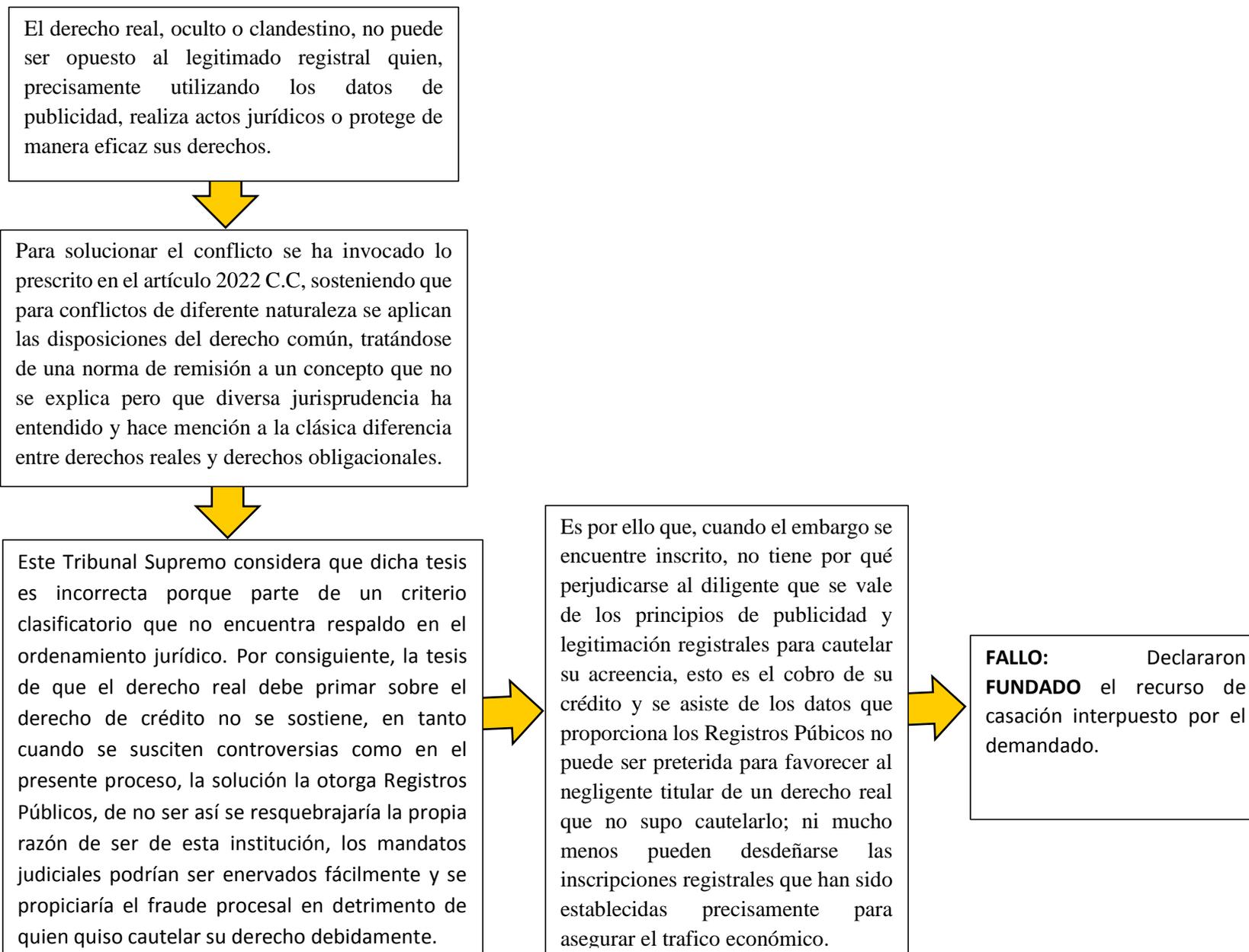


Figura 6: Casación N° 5135-2009- Lima (expedida el 06 de marzo de 2014)



- Como ya se ha señalado líneas precedentes, antes de la emisión del VII Pleno Casatorio Civil, existía un alto grado de heterogeneidad en las decisiones de la Corte Suprema, que resolvían el fondo de los procesos de tercería de propiedad. Esto ameritó la convocatoria al VII Pleno Casatorio Civil, el cual, se decantó por amparar la tesis que postulaba la primacía de la propiedad no inscrita, frente al embargo en forma de inscripción.

El Pleno Casatorio optó por hacer prevalecer el derecho de propiedad, sobre la base del siguiente argumento:



Figura 7: Criterios adoptados por el VII Pleno Casatorio Civil.

Tabla 25: Análisis documental de Expedientes de los juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de La Libertad.

GUÍA DE ANÁLISIS DE DOCUMENTOS	
EXPEDIENTE NO.	00782-2014-0-1601-JR-CI-01
DEMANDANTES	<ul style="list-style-type: none"> - Carlos Augusto Tejada Fernández - Gladys Elizabeth Lombardi de Tejada
DEMANDADOS	<ul style="list-style-type: none"> - María Raquel Alvan López - Grupo Zanini Constructora e inmobiliaria
MATERIA	Tercería de propiedad
PUNTOS CONTROVERTIDOS	<ul style="list-style-type: none"> i) Determinar, si les asiste el derecho de propiedad alegada por los demandantes sobre el terreno materia de sub Litis. ii) Determinar la prelación de los derechos inscritos en los registros públicos.
FECHA DE EXPEDICIÓN DE SENTENCIA	12 de agosto de 2019
FALLO	<ul style="list-style-type: none"> - Fundada la demanda interpuesta de tercería de propiedad - Exclúyase del mandato de ejecución y remate del Departamento, derivado del Expediente N° 009-2013, sobre Obligación de dar suma de dinero.

Conforme se aprecia, este proceso de Tercería de Propiedad es seguido contra la señora María Raquel Alvan Lopez y el Grupo Zanini Constructora e inmobiliaria. En agosto del año 2012, extendida por el Notario de Trujillo Guerra Salas, la persona jurídica de Grupo Zanini Constructora e Inmobiliaria SAC., y la sociedad conyugal Carlos Augusto Tejada Fernández y Gladys Elizabeth Lombardi de Tejada, celebraron el contrato de compraventa de bien futuro y en virtud a dicho contrato se establecieron términos y condiciones, cómo la declaración que dicho bien (departamento 501) será individualizado e independizado en la correspondiente partida electrónica una vez culminado e inscrito los trámites de declaratoria de fábrica e independización ante los organismos pertinentes; a su vez la sociedad conyugal Tejada – Lombardi, cumplieron con pagar la primera parte del importe, acordando ambas partes que el saldo del precio pactado se cancelará en el momento del bloqueo registral que genere la compraventa en la partida registral que le corresponda al bien debidamente independizada y sin cargas ni gravámenes; el departamento en mención propiedad de la sociedad conyugal se encuentra afectado con medida cautelar de embargo en forma de inscripción a favor de María Raquel Alván López, apreciándose en la cláusula séptima del testimonio de la misma escritura pública de fecha dos de agosto de dos mil trece, se dejó expresa constancia que al momento de la suscripción del contrato la vendedora Grupo Zanini hizo entrega de la llave del inmueble.

Posterior a la admisión de la demanda, el representante legal de la demandada Grupo Zanini Constructora e Inmobiliaria SAC, contesta la demanda señalando que es cierto que mediante escritura pública de fecha 02 de agosto de 2012, ante la Notaría Guerra Salas, se ha celebrado un contrato de compraventa de bien futuro entre los demandantes y su representada, sobre el departamento 501, además precisa que es cierto todo lo que señala la parte demandante en su escrito. Por otro lado, se declara rebelde a la demandada María Raquel Alvan Lopez; posterior a ello se sanea el proceso y se fijan los puntos controvertidos, admitiéndose los medios probatorios de

ambas partes. Por resolución número 19 se emitió la primera sentencia, por la cual se declaró fundada la demanda, la misma que fue apelada por la demandada María Raquel Alvan Lopez. La Segunda Sala Civil de Trujillo emite sentencia de vista declarando nula la sentencia de primera instancia ordenando se emita nueva sentencia.

En el Expediente principal se advierte que se trata de un proceso seguido por María Alvan Lopez, sobre obligación de dar suma de dinero contra Grupo Zanini, en el cual se declaró fundada la demanda y se ordenó llevar adelante la ejecución forzada en bienes de propiedad de la ejecutada Grupo Zanini. Empero el proceso fue suspendido como consecuencia del auto Admisorio emitido en el presente proceso; por otro lado, se aprecia que se admite la medida cautelar solicitada por la ejecutante María Raquel Alvan López, ordenando se afecte con embargo en forma de inscripción el inmueble de propiedad de la ejecutada, la misma que fue inscrita con fecha 12 de marzo de 2013. Respecto a la temporalidad de los actos, se advierte que los demandantes adquirieron el departamento mediante escritura pública de compraventa de bien futuro de fecha 02 de agosto de 2012, en tanto que la medida cautelar se remite a la fecha 23 de enero de 2013 y ejecutada el 12 de marzo de 2013, cuatro meses después de la celebración del acto jurídico de compraventa de bien futuro. En ese sentido, la parte demandante acredita de manera fehaciente que la adquisición la hizo con anterioridad a la fecha en que dicho inmueble fue gravado, sin importar que dicho derecho lo haya inscrito previamente en los registros respectivos.

Tabla 26: Análisis documental de Expedientes de los juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de La Libertad.

GUÍA DE ANÁLISIS DE DOCUMENTOS	
EXPEDIENTE NO.	02585-2018-0-1601-JR-CI-05
DEMANDANTE	- José Antonio Vásquez Rivadeneyra
DEMANDADOS	- Banco Financiero del Perú y otros
MATERIA	Tercería de propiedad
PUNTOS CONTROVERTIDOS	<ul style="list-style-type: none"> iii) Determinar si el título que ostenta el demandante es oponible al que ostenta la demandada. iv) Determinar si como consecuencia de lo anterior, corresponde ordenar dejar sin efecto la medida cautelar de embargo en forma de inscripción
FECHA DE EXPEDICIÓN DE SENTENCIA	17 de enero de 2019
FALLO	- Fundada la demanda interpuesta de tercería de propiedad

Conforme se aprecia, este proceso de Tercería de Propiedad es seguido contra el Banco Financiero del Perú. Con fecha 29 de noviembre de 2012 el demandante adquiere un terreno, mediante Minuta de Compraventa cuyas firmas fueron certificadas ante Notario Público. Al obtener una copia literal de dominio del inmueble de su propiedad, el demandante advierte que, con fecha posterior a la venta del predio, fue afectado la medida cautelar de embargo en forma de inscripción concedida a favor del Banco Financiero del Perú. El Quinto Juzgado Especializado en lo Civil, concedió embargo inscrito, por haber sido solicitada por el Banco Financiero, contra Teodorico Ciudad, afectándose con esta acción el derecho de propiedad del demandante, al ordenarse una medida cautelar sobre un predio que ya no es propiedad del codemandado Repuestos Para Unidades Diesel Importaciones SAC. El ahora demandado, sostiene que ha actuado de buena fe en las relaciones comerciales con Teodorico Ciudad, no obstante, los supuestos vendedores y a la vez reales deudores del banco, han asumido un comportamiento adverso al honramiento de las acreencias.

El juzgado considera que el documento presentado por el tercerista no solo acredita el acuerdo de voluntades respecto del bien que se ha enajenado, sino también acredita que dicha transferencia de propiedad es anterior al embargo en forma de inscripción sobre el predio del tercerista; en consecuencia, la Minuta de Compraventa otorga al tercerista un derecho real y resulta oponible al embargo inscrito, donde el tercerista no es parte del proceso ni mucho menos de la obligación demandada.

En virtud de lo expuesto resulta evidente que al momento de ejecutarse la medida cautelar sobre el inmueble sub Litis, este ya no era de propiedad de la persona jurídica Repuestos Unidades Diesel Importaciones, sino del tercerista, por lo tanto el inmueble no debe responder por la obligación del demandado, siendo procedente el levantamiento de la medida cautelar decretada, por lo que la demanda resulta amparable.

Tabla 27: Análisis documental de Expedientes de los juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de La Libertad.

GUÍA DE ANÁLISIS DE DOCUMENTOS	
EXPEDIENTE NO.	03982-017-0-1601-JR-CI-05
DEMANDANTE	- Salvador Reyes Martina
DEMANDADOS	- Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Sullana
MATERIA	Tercería de propiedad
PUNTOS CONTROVERTIDOS	v) Determinar si el título que ostenta el demandante es oponible al que ostenta el demandado. vi) Determinar si corresponde levantar la medida cautelar de embargo en forma de inscripción.
FECHA DE EXPEDICIÓN DE SENTENCIA	06 de Junio de 2019
FALLO	- Fundada la demanda interpuesta de tercería de propiedad - Se ordena el levantamiento de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción.

Conforme se aprecia, este proceso de Tercería de Propiedad es seguido contra la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Sullana. Con fecha 14 de enero de 2017 la demandante celebra un contrato de compraventa con los anteriores propietarios José Zavaleta y Viviana Salvador, según consta en minuta de compraventa con firmas legalizadas por Notario Público. En la partida registral se advierte que la propietaria actual no ha elevado a escritura pública la compraventa celebrada, no obstante, la minuta constituye un documento de fecha cierta que acredita su derecho de propiedad. En noviembre de 2012, el demandante adquiere un terreno, mediante Minuta de Compraventa cuyas firmas fueron certificadas ante Notario Público. Por su parte la persona jurídica demandada ha solicitado la inscripción del embargo porque los codemandados están adeudándole un crédito, por ende, se ha dictado la medida cautelar fuera del proceso respecto del bien inmueble de su propiedad. El juzgado fundamenta su decisión de la siguiente manera: frente a la medida cautelar inscrita, tenemos que, se encuentra la minuta de compraventa de fecha 14 de enero de 2017, de la cual se aprecia que Zavaleta y Salvador venden el predio materia de sub Litis a la demandante Martina Salvador Reyes, tal como quedó establecido en las cláusulas del contrato de compraventa. Teniendo que el Notario manifiesta que el contrato privado, si se han certificado las firmas de los vendedores y la compradora, afirmando que fue legalizado por su persona con fecha 29 de enero de 2017. Por tanto, la compraventa de la demandante es de fecha cierta anterior a la ejecución de la medida cautelar. Quedando evidente que al momento de ejecutarse el embargo del predio materia de Litis, no era de propiedad del deudor codemandado, sino de la demandante tercerista Martina Salvador Reyes, siendo así, el inmueble no debe responder por la obligación de los emplazados Zavaleta y Salvador a favor de la codemandada Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Sullana, siendo procedente el levantamiento de la medida cautelar llevada a cabo, por lo que la demanda de Tercería de propiedad resulta amparable.

El presente trabajo de investigación tiene el objetivo principal de determinar si la Seguridad Jurídica Registral se debilita en los embargos inscritos como consecuencia del sistema consensual de transferencia inmobiliaria, para lo cual se establecieron ciertos objetivos específicos con la finalidad de que me permitan llegar al fin mencionado con anterioridad, los cuales fueron contrastados con la aplicación de los instrumentos, como guías de entrevistas efectuadas a especialistas en materia civil y registral, y el análisis de sentencias emitidas por la Corte Superior de Justicia de la Libertad y casaciones expedidas por la Corte Suprema de Justicia, arribando a la discusión de resultados que paso a describir a continuación:

En cuanto al **objetivo específico N° 01** sobre **EXPLICAR** el actual sistema de transferencia inmobiliaria (sistema consensual) y las desventajas que ésta produce en torno a la seguridad jurídica; tenemos que, el artículo 949 del Código Civil establece que “la sola obligación de enajenar” produce la transferencia de propiedad; tal como señala Ramírez, la propiedad de bienes inmuebles se transmite y adquiere por la sola obligación, es decir, es suficiente el intercambio de voluntades o consenso de las partes contratantes para perfeccionar la transferencia de la propiedad inmobiliaria, asimismo, si se trata de un contrato de compraventa, este viene a ser al mismo tiempo tanto título de adquisición y el modo de adquirir la propiedad, es decir, que el comprador viene a ser propietario del predio sin que se efectúe la tradición; por su parte, Gonzáles alega que nuestra normatividad civil ha optado de manera clara por el principio consensual para la transferencia y adquisición del derecho de propiedad, pero deben contar con tres presupuestos: i) el bien debe estar debidamente determinado, ii) el transmitente debe ser propietario del bien inmueble, y iii) debe haber entrado en vigor la exigibilidad de la obligación de enajenar el predio.

La doctrina nacional sobre el actual sistema de transferencia inmobiliaria ha adoptado distintas posturas, por un lado, tenemos a Bigio, quien manifiesta que existen dos modos de adquirir la propiedad de predios, por un lado, existe un modo de adquisición erga omnes, lo que se logra únicamente con la inscripción en Registros Públicos y es oponible frente a terceros, y un modo de adquisición

inter partes, lo que se consigue sólo con el contrato de compraventa. Por otro lado, Torres Méndez sostiene que la transferencia de los bienes inmuebles y muebles opera con la traditio, en cumplimiento de un título válido, por cuanto según el autor afirma que existe un conflicto al interior del código entre el art. 949 y 1529; Así también, Castillo Freyre infiere que el contrato por sí mismo no puede generar efectos reales sino obligacionales únicamente, es decir, el consenso de los contratantes no puede transferir la propiedad inmobiliaria, el autor considera que en el caso de bienes inmuebles, al ejecutarse la obligación de transferir la propiedad, producida en un contrato, solo genera para el adquirente una propiedad de carácter relativo, mientras que con la inscripción Registral se va a generar una propiedad de carácter absoluto, siendo de oponibilidad absoluta.

En cuanto a la aplicación de las entrevistas a Registradores Públicos y un notario público, tenemos que, la mayoría de entrevistados han precisado que el sistema declarativo registral no otorga una adecuada cognoscibilidad en la transferencia y adquisición del derecho de propiedad, la razón recae en la no exigibilidad de inscripción de los bienes inmuebles en registros, debido al sistema consensual o espiritual acogida por nuestra legislación; generando una inexactitud en el registro, por cuanto, el titular registral ya no lo siga siendo por haber transferido su predio a un tercero, y dicha transferencia no se inscribió en el Registro. En consecuencia, podría ser que la realidad extrarregistral sea distinta a la registral; no obstante, un entrevistado ha manifestado que el sistema declarativo registral sí otorga una adecuada cognoscibilidad, por cuanto la inscripción registral genera una eficacia erga omnes, además de prevalencia y prioridad al derecho inscrito, en caso haya conflicto de derechos; teniendo en cuenta la opinión del experto, en mi postura considero que el actual sistema de transferencia inmobiliaria al no exigir la inscripción para que un sujeto se constituya como propietario de un bien inmueble, por cuanto es suficiente el consenso de las partes contratantes, produciéndose la transferencia fuera del Registro; por ende los sujetos pueden o no proceder a inscribir su predio, teniendo en cuenta que las inscripciones declarativas no perfeccionan el acto traslativo de dominio, sino reconocen una

situación de un derecho preexistente; y es por ello que se genera una inexactitud en Registros Públicos, pudiendo publicitar que un sujeto es propietario de un determinado bien, no obstante, éste lo ha transferido a un tercero que jamás inscribió, siendo un propietario que vive al margen del Registro. En suma, el argumento esbozado por el especialista, resulta siendo insuficiente frente a mi postura y la opinión de la mayoría de entrevistados.

Por otro lado, han expresado que el actual sistema que nos rige para la adquisición del derecho de propiedad no se adapta ni responde a la necesidad de la realidad actual, por cuanto no se requiere de un sistema seguro y eficaz, que necesariamente lo confiere Registros Públicos, además que el solo consenso no es suficiente para advertir al propietario de un inmueble. Sin embargo, uno de ellos sostiene que el sistema consensual es acorde a nuestra realidad, pero podría establecerse el carácter obligatorio de las inscripciones sin convertirse en constitutivo.

Los expertos han coincidido identificando como ventajas del sistema espiritual: el abaratamiento en la transferencia inmobiliaria, se consolida con la simple manifestación de voluntad, no siendo necesaria la exteriorización de la adquisición; y como principales desventajas: la probanza de la realización de la compra del predio, debilita la publicidad registral y propicia la creación de problemas concretos para los adquirentes en cuanto al estudio de antecedentes dominiales para no verse perjudicados, lo cual ocasiona un costo para obtener información en Registros Públicos.

Por otro lado, los especialistas coinciden en sostener que, la Seguridad Jurídica Registral se obtiene cuando los sujetos inscriben su derecho en Registros Públicos, porque tal inscripción debe gozar de oponibilidad y seguridad jurídica que el Estado persigue, y por otro lado inscribir en Registros Públicos implica que el derecho adquirido resulta ser oponible a cualquier otro derecho real no inscrito sobre el mismo bien. De las preguntas efectuadas para Jueces Especializados en lo Civil, los entrevistados en su mayoría, coinciden en que, los derechos

adquiridos con la formalidad del sistema consensual, la Seguridad Jurídica no está garantizada, por cuanto no exige del registro para que se perfeccione adquisición del derecho de propiedad, facilitando el tráfico de terrenos, problemas con sujetos que sostienen ser propietarios en base a documentos privados, y no elimina la posibilidad de la creación indebida de otros títulos, inclusive de fecha anterior; asimismo un experto manifiesta que la Seguridad Jurídica se lograría únicamente con la inscripción en Registros Públicos. En mi postura, estoy de acuerdo con lo manifestado por los expertos, lo cual reafirma los planteamientos de los doctrinarios Bigio, y Castillo, considerando que, para el caso de bienes inmuebles, el contrato de compraventa confiere sólo una propiedad relativa, mientras que la inscripción en Registros Públicos confiere la propiedad absoluta, en tanto tienen una oponibilidad absoluta o erga omnes.

Sin embargo, tenemos la opinión del Juez Felipe Pérez Cedamano, quien sostiene que adquirir bienes inmuebles con el solo consentimiento de las partes sí gozan de seguridad jurídica, por cuanto tenemos mecanismos procesales que tutelan el derecho de propiedad; en consideración a la opinión del entrevistado, sostengo que el sistema actual de transferencia inmobiliaria, al no requerir de un sistema seguro y eficaz que necesariamente lo confiere Registros Públicos, adquirir la propiedad con esta formalidad, la seguridad jurídica no está garantizada, si no se hace pública tal adquisición, y al no obtener oponibilidad registral, a consecuencia de ello el adquirente va a correr el riesgo de perderla, ya que el legislador así como favorece la simplicidad e inmediatez de la circulación de riqueza; también se ha preocupado por la seguridad jurídica en dicha circulación y es en atención a esto que se ha optado por proteger a aquellos terceros que actuando de buena fe inscriben su adquisición después de contratar con quienes registralmente aparecen como legitimados para transferir un derecho. Por tales razones, el argumento esbozado por el especialista resulta ser insuficiente frente a mi postura y la opinión de la mayoría de expertos.

Por otro lado, coincidimos en que el sistema espiritual no se adapta a la necesidad de nuestra realidad actual, teniendo como principales ventajas el

abaratamiento de costos y tiempo, su simpleza y no exige formalismo para perfeccionar el contrato, no requiere registro; y las principales desventajas del sistema espiritual tenemos que, no genera seguridad jurídica, conllevaría a la concurrencia de acreedores y facilita el tráfico de terrenos.

Tales resultados que al ser comparados con la investigación de Apaza (2017) titulada “La carencia de la inscripción sobre la transferencia de la propiedad inmobiliaria en Registros públicos y la inseguridad jurídica”, quien reafirma lo que dice la doctrina y la mayoría de expertos, respecto de que, nuestro ordenamiento jurídico no exige la obligación de inscribir la transferencia de un bien inmueble, siendo que la falta de obligatoriedad genera incertidumbre y afecta la seguridad jurídica, desprotegiendo al titular de un derecho y llegando a la conclusión que, la no inscripción de los actos traslativos de dominio en Registros Públicos coadyuva a la producción de ilícitos de carácter civil, afectado el derecho de propiedad; proponiendo adoptar un sistema constitutivo para que se otorgue una garantía efectiva para la inscripción de bienes inmuebles, porque genera seguridad jurídica en las transacciones de predios. Asimismo, Quispe (2017) en su investigación denominada “La seguridad jurídica en el sistema consensual de transferencia inmobiliaria, SUNARP”, encontró que el actual sistema de transferencia inmobiliaria incide en forma negativa en la Seguridad Jurídica, ya que es un sistema desfasado y genera engaños y estafas para una de las partes contratantes, por la no exigencia de la obligación de inscribir el predio en Registros Públicos.

Una de las preguntas estaba referida a la confrontación de dos normas al interior del código sustantivo, por un lado, el art. 949 (sistema consensual) y por otro, el art. 1135° (concurrencia de acreedores, donde la preferencia es para aquel que inscribió primero en Registros); los entrevistados han referido que tal confrontación genera una situación de inseguridad, por cuanto el art. 1135 prioriza la inscripción registral (otorga un derecho superior a aquellos que inscriben su derecho) que se contrapone con el sistema consensual. Dos expertos consideran que las normas registrales siempre deben ser aplicables en

estos casos, y deberían orientarse la normas al sistema constitutivo, mas no al espiritual o consensual, es así que, nadie sería propietario hasta que no inscriba su propiedad en Registros Públicos. En mi opinión, como ya lo he señalado en líneas precedentes, por la aplicación del artículo 949 del CC, quien adquiere la propiedad de un bien inmueble lo hace desde el momento mismo en que celebró el contrato traslativo de dominio, sin embargo, nuestro código sustantivo contiene artículos como el 2022 y 1135 cc, los cuales, frente al conflicto entre dos adquirentes de un predio inscrito en Registros Públicos, va a prevalecer aquel que inscribió primero su adquisición. Ronquillo (2015) sostiene que la presencia de ambos artículos ha llevado a un autorizado sector de nuestra doctrina a sostener que el actual sistema de transferencia inmobiliaria es doble y confuso, puesto que, por un lado tenemos normas que establecen que en caso de que existan dos acreedores respecto de un mismo bien se tendrá por propietario a aquel que inscribió primero en Registros su adquisición, lo que determina que, en tal caso, la inscripción tiene un efecto constitutivo de derecho; mientras que, el artículo 949 estipula que basta el consenso para producir la transferencia.

Sobre lo planteado en el **objetivo específico N° 02**, que consiste en **ANALIZAR** el problema de los embargos en forma de inscripción que genera el sistema consensual de transferencia de la propiedad inmobiliaria adoptado por nuestra legislación.

Gonzales, define al embargo judicial como una actividad procesal originada en un proceso de ejecución, y está orientado a individualizar los bienes específicos del deudor, con el propósito de afectarlos para su realización forzosa y con posterioridad al pago de la obligación de dar suma de dinero a un acreedor. Es entendida también como una medida judicial, considerado como un mecanismo de tutela que tiene como función principal la efectivización de un derecho crediticio.

El embargo en forma de inscripción se encuentra establecido en el artículo 656 del Código Procesal Civil, lo cual regula los registros de bienes destinados a

publicar la historia jurídica del bien (mueble o inmueble), comprendiendo al registro de predios, vehículos, embarcaciones pesqueras, buques, aeronaves, propiedad industrial e intelectual. Produciendo los siguientes efectos: i) se individualiza un bien inmueble con la finalidad de someterlo a la ejecución; ii) La individualización provoca que el acreedor pueda obtener preferencia para el cobro de su crédito frente al resto de acreedores; iii) la misma individualización causa que el bien inmueble pueda quedar afectado frente a aquellos actos sucesivos de disposición de bienes, por lo que un nuevo propietario (posterior al embargo) va a tener que soportar la traba.

A raíz del VII Pleno Casatorio Civil, el cual ha establecido que, en los procesos de tercería de propiedad, se debe imponer la propiedad no inscrita frente al crédito inscrito, es evidente la desprotección de este acreedor, quien logra trabar un embargo en forma de inscripción sobre un predio que, en Registros Públicos aparece inscrito a nombre de su deudor; no obstante, cuando se pretende efectivizar el crédito por medio de la realización del inmueble afectado, aparece un tercero que alega haber adquirido la propiedad del predio antes de que se haya inscrito el embargo, por lo que a través de una demanda de tercería de propiedad, solicita la desafectación del mismo.

En cuanto a la aplicación de la entrevista a Registradores Públicos, todos los especialistas coinciden en precisar que no debe primar la protección de un propietario que no inscribe su derecho en Registros Públicos frente a un acreedor embargante que inscribe su derecho en tal entidad, por cuanto, se causaría un perjuicio a este acreedor al favorecer a un adquirente negligente que no inscribe su derecho, además la inscripción de la medida cautelar se hizo conforme a quien aparece como titular registral al momento de inscribir el embargo; pudiendo existir inseguridad en todo embargante de que su derecho inscrito se pueda invalidar cuando el “verdadero propietario” presente su demanda de tercería de propiedad. Además, manifiestan que la única manera de proteger al acreedor embargante, cuando éste solicita la inscripción de la medida cautelar sobre un predio que en Registros aparece a nombre de su deudor, sin embargo, mediante un proceso de

Tercería de propiedad, se levanta dicha medida cautelar porque el predio se ha transferido a un tercero; es haciendo plenamente oponible el embargo en forma de inscripción sobre la transferencia no inscrita, porque uno de los fines del Registro es publicitar la titularidad de los propietarios, y dar certeza a aquellos acreedores que embarguen en base a lo que informa Registros Públicos. Un especialista agrega expresamente que la transferencia debe consolidarse con la inscripción en Registros Públicos, lo que conllevaría a establecer que la transferencia de bienes inmuebles requiere de la celebración del contrato y la posterior inscripción.

Por otro lado, en cuanto a la cuestión si el acreedor tendría la calidad o no de tercero registral tenemos que el artículo 2014 del CC establece que el tercero que adquiere un derecho de quien figura como titular en Registros Públicos, va a mantener tal derecho. Podemos inferir entonces, que si un bien ha sido transferido pero ese acto no se inscribió, el tercero que obtuvo un derecho del titular registral lo mantendrá, debido a su buena fe al confiar en la información que otorga Registros Públicos. Para ello, dos especialistas coinciden en que el acreedor embargante tendría la calidad de tercero registral, conforme lo establece el artículo ut supra, tal condición podría alcanzar a este acreedor, quien en base a lo que informa registros decide embargar un bien inmueble. Por otro lado, dos especialistas consideran que el acreedor embargante no tendría la calidad de tercero registral, porque no cumple con los requisitos previstos en el artículo en mención, por cuanto no existe onerosidad, ni el derecho de crédito es otorgado por el titular registral.

Sobre el VII Pleno Casatorio Civil, los expertos consideran que en la actualidad no existe una debida protección a aquellos acreedores embargantes que inscriben su medida cautelar sobre un predio que en Registros aparece como propiedad de su deudor; por cuanto el Pleno en mención no toma en consideración la buena fe del acreedor, y por otro lado no tiene en cuenta que el crédito tiene también protección constitucional. Así también, manifiestan que la incertidumbre e inseguridad de este acreedor estará latente, pues, bastaría la

admisión de la demanda de tercería de propiedad para que el juez suspenda la ejecución del remate; no habría certeza de que la titularidad registral guarde coherencia con el titular fuera de registros.

Cabe precisar que, de las entrevistas efectuadas a Jueces Civiles, en cuanto al Pleno Casatorio en mención, la mayoría de expertos no está de acuerdo con las pautas adoptadas en este Pleno, por cuanto dan prevalencia a la propiedad no inscrita frente a un embargo inscrito; considerando que resulta injusto, porque se desconoce las normas registrales, por otro lado, se está castigando al diligente y premiando al negligente, dando más valor a documentos de fecha cierta frente a lo que se encuentra inscrito en registros; lo cual genera mucha inseguridad, contando con un sistema que desnaturaliza la esencia de Registros Públicos. Los entrevistados que están de acuerdo con lo establecido en el VII Pleno Casatorio, sostienen que se ha logrado homogenizar la solución de procesos judiciales en cuanto a procesos de tercería de propiedad, además de que se ha pretendido establecer una especie de candado a fin de evitar la invocación de que el derecho de propiedad termine siendo una herramienta de fraude. Un argumento resaltante de uno de los expertos, recae en que, el derecho de crédito es una manifestación del derecho de propiedad, existiendo una falacia en el Pleno en mención, porque invocan la propiedad para afectar la propiedad.

En el supuesto de que la medida cautelar del acreedor embargante quede sin efecto porque mediante un proceso de tercería de propiedad se ha levantado el embargo, los especialistas consideran que no existe mecanismo alguno para proteger a este acreedor, por cuanto el Pleno en mención ha permitido que en nuestro sistema nacional existan dos mecanismos del registro de bienes, lo cual genera mucha inseguridad. Lo único que le corresponde a este acreedor luego de que se haya presentado la demanda de tercería de propiedad, es ejercer el derecho de búsqueda, para poder contrastar que el documento que se ha presentado es verdadero, pudiendo cuestionarlo en el proceso. Un entrevistado adopta una postura distinta a la mayoría, por cuanto considera que el acreedor,

antes de constituirse como tal, debería ser diligente solicitando una garantía real, sino deberá atenerse a las consecuencias.

Por su parte, los entrevistados manifiestan su discordancia de la prevalencia entre el propietario no diligente frente al acreedor embargante que inscribe su derecho en Registros Públicos, considerando que nos debemos a un registro, además que no siempre se trata de un propietario no diligente, sino de un propietario que nunca se constituye como tal, siendo muy notorio que la transferencia ha sido simulada para evitar embargos del predio, porque se le exige el pago a un deudor. Otros especialistas consideran que la ley no impone la obligación de inscribir la transferencia del predio, por ende, sí debe primar la protección del propietario que no inscribe su inmueble; si bien, el propietario no es diligente en inscribir, pero en el plano real, éste no inscribe porque tiene muchas razones para no hacerlo; pero el motivo de no inscribir no justifica que se siga proyectando una realidad que perjudique a otros.

Los resultados anteriormente descritos encuadran con la investigación de Rubio y Honorio (2017) en su tesis titulada “La primacía del embargo inscrito a favor del acreedor al derecho de propiedad no inscrito en nuestro País”, teniendo como conclusión que existen suficientes fundamentos para que prevalezca el embargo inscrito frente a la propiedad no inscrita, porque el derecho de propiedad no es absoluto, y por otro lado se debe proteger al sistema registral y la seguridad que esta entidad confiere, teniendo el acreedor embargante la calidad de un titular con derecho protegido en base al principio de prioridad en el registro; y la investigación de Martín (2018) titulada “La tercería de propiedad no inscrita y su oponibilidad al embargo en forma de inscripción en los Registros Públicos”, concluyendo que la oponibilidad del derecho de propiedad no inscrita en registros del tercerista frente al embargo en forma de inscripción, no es procedente por cuanto debe prevalecer el derecho inscrito, sea de naturaleza real o personal, ya que al favorecer la propiedad no inscrita permite la proliferación de actos fraudulentos, recomendado la enmienda legislativa del artículo 2022 del CC para que se priorice el derecho inscrito.

De los datos esbozados con anterioridad, podemos afirmar entonces que, a consecuencia de la publicación del VII Pleno Casatorio Civil, dónde prevalece el derecho de propiedad no inscrito frente a un embargo en forma de inscripción, se evidencia el perjuicio de este acreedor, por cuanto la inscripción de la medida cautelar se hizo conforme a quien aparece como titular en el registro al momento de trabar dicha medida; existiendo una expectativa en todo embargante cuándo este solicite la inscripción de la medida cautelar, pues sería suficiente que se admita la demanda de tercería de propiedad, para que el juez pueda suspender la ejecución del remate del bien. Por su parte, comparto con lo alegado por los especialistas, en tanto el Pleno en mención no toma en consideración la buena fe del acreedor embargante, no teniendo en cuenta que el crédito también tiene protección constitucional; por lo que resulta injusto, porque se está excluyendo las normas registrales, lo cual genera inseguridad, concluyendo que el sistema consensual de transferencia inmobiliaria desnaturaliza la razón de ser de Registros Públicos.

De acuerdo a lo planteado en el **objetivo específico N° 03**, sobre **DEMOSTRAR** que, con la adopción del sistema constitutivo en las transferencias de propiedad inmobiliaria, se garantizará la Seguridad Jurídica Registral en los embargos en forma de inscripción, siendo el único medio seguro de adquirir derechos reales, pues, si no está contenido el derecho en los registros es como si no existiera

La doctrina ha definido la Seguridad Jurídica como una garantía y certeza que deben tener las personas de que el ordenamiento jurídico va a resguardar sus derechos. Arrazola señala que la Seguridad Jurídica es el grado de seguridad en cuanto a la interpretación de las normas por partes de los juzgados y tribunales. Tal es así, que el Tribunal Constitucional considera a la Seguridad Jurídica como un principio general del derecho, entendida como la adición de certeza, legalidad y una acertada interpretación de los preceptos constitucionales. Y en cuanto a la Seguridad Jurídica Registral, es comprendida como la seguridad de las personas de que sus bienes o aquellos beneficios que de ellos se deriven van a ser respetados por los demás y por el Estado. Nuestro actual sistema Registral

otorga dos tipos de seguridad jurídica, por un lado, tenemos a la Seguridad Jurídica Estática, Cárdenas lo define como aquella protección del titular del derecho frente a alteraciones de terceros, que desconozcan o se interpongan de que éste es titular del bien; por otro lado, la Seguridad Jurídica Dinámica, Cárdena sostiene que está referida a que el que adquiere un derecho, no podría ver la invalidez de su adquisición en virtud de una causa desconocida, es decir, procura la protección de aquellos terceros involucrados en la circulación de riqueza. De las entrevistas efectuadas, todos los especialistas coinciden definir a la Seguridad Jurídica Estática como aquella protección que confiere Registros Públicos al titular de un derecho inscrito y la Seguridad Dinámica, la que permite contratar en base a la información que otorga Registros, permitiendo el tráfico jurídico y protegiendo la circulación de riqueza.

En cuanto al sistema constitutivo para la transferencia y adquisición del derecho de propiedad, la doctrina ha considerado que este sistema se encuentra dentro del sistema de la separación de contrato, la cual se caracteriza por exigir la concurrencia de dos negocios jurídicos, uno obligacional y otro dispositivo, y de un acto ejecutivo real. Ronquillo establece que el negocio obligacional y el negocio dispositivo contiene la voluntad de las partes contratantes de transferir y adquirir la propiedad; y el acto ejecutivo real está referida en la inscripción de los bienes inmuebles. Los países que adoptan este sistema, son el sistema alemán, sistema suizo, sistema australiano o Torrens.

El sistema alemán a diferencia del sistema espiritual, el contrato no provoca el efecto real de la adquisición del derecho de propiedad, sino que es necesaria la intervención de un segundo negocio, consistente en el registro la adquisición. En el sistema suizo la transmisión del derecho de propiedad se perfecciona con la inscripción en Registros. El sistema australiano o torrens, acoge el principio de inscripción constitutiva, considerando que con este sistema se protege la fe pública que confiere registros.

Ronquillo desarrolla los niveles de oponibilidad con los que cuenta un derecho subjetivo inscribible en Registros: la oponibilidad erga omnes, entendida como un mecanismo de tutela con el que cuenta todo derecho subjetivo, en tanto debe ser respetado por los demás; y la oponibilidad registral, considera como un mecanismo de tutela con el que cuenta un derecho subjetivo si se inscribe en Registros, lo que permitirá hacer valer frente a aquellos sujetos que quieran conocer quien ostenta la titularidad de un derecho sobre un bien.

De los resultados obtenidos a raíz de la aplicación de la entrevista a Registradores públicos, tenemos en principio que, el común de entrevistados considera que, la implementación del sistema constitutivo para adquirir la propiedad de un predio va a reforzar la Seguridad Jurídica Registral, por cuanto el derecho de propiedad nacería con la inscripción registral, y se culminaría con las transferencias ocultas, existiendo seguridad al momento de celebrar el contrato de compraventa del bien. Otros consideran que no funcionaría la implantación de este sistema porque no contamos con un catastro de todo el territorio nacional. Por otro lado, los entrevistados coinciden en manifestar que con la adopción de este sistema se erradicarían los procesos de tercería de propiedad, a razón de que el único propietario sería en que aparezca como titular en Registros, y estaría proscrito toda forma de adquisición extrarregistral, por ende, las tercerías no prosperarían, ya que el derecho va a nacer con el registro mismo.

Los especialistas han identificado como razones principales de no inscribir el predio en registros, el desconocimiento de las bondades de la inscripción en Registros, costo para la formalización del contrato de compraventa, informalidad en el documento de transferencia inmobiliaria, negligencia del sujeto, falta de cultura registral y la ausencia de sanción por no inscribir. Considerando que costo registral no es tan alto, genera un pago único y se encuentra al alcance de toda la población; por tanto, resulta necesario inscribir las transferencias en Registros.

Por otro lado, de las preguntas aplicadas a Jueces en lo Civil, tenemos que, el común de los entrevistados considera que la adopción de un sistema constitutivo para la adquisición del derecho de propiedad sería lo más conveniente, por cuanto va a garantizar la Seguridad Jurídica Registral, considerando que lo que genera mayores costos es una propiedad conflictiva y no una propiedad correctamente transferible. Un especialista sostiene que no estamos preparados para la instauración de este sistema, teniendo en cuenta que las normas no pueden estar aisladas a nuestra realidad.

Todos los entrevistados han identificado como las principales ventajas de adoptar al sistema constitutivo, la seguridad jurídica, la disminución de conflictos, el tráfico de terrenos bajaría significativamente, disminución de carga procesal en los juzgados civiles. Y en cuanto a las desventajas, tenemos el aumento de costos para adquirir un predio, no todos los bienes se encuentran catastrados, tampoco inscritos en Registros. Por otro lado, han manifestado expresamente la mayoría de entrevistados que el derecho de propiedad tiene el efecto de oponibilidad erga omnes cuando su derecho se inscribe en Registros Públicos, porque hoy en día con la corrupción y mala fe, nada está tranquilo si no se inscribe la propiedad.

Finalmente precisando que al pretender el derecho de propiedad que no se inscribió en registros, ha tornado un amparo de inseguridad legal, porque se han generado dos registros (el establecido en el código civil y un seudorregistro).

Los datos descritos con anterioridad que, al ser comparados con la investigación de Ché (2016) en su tesis llamada “Seguridad Jurídica de la propiedad con la adopción del sistema dual de transferencia de bienes inmuebles”, concluyendo que el sistema espiritual o consensual no garantiza una correcta seguridad jurídica, y la implementación del sistema dual en la transferencia de predios si garantizará la seguridad jurídica de los propietarios, por cuanto se va a exigir la inscripción de las transferencias, y el derecho de propiedad será eficientemente oponible frente a terceros; y por otro lado al mantener el sistema consensual respecto de aquellos predios que no fueron inmatriculados en registros van a

mantener la posibilidad de hacer oponible su derecho frente a aquellos sujetos que no tengan título alguno; Lino (2015), en el desarrollo de su tesis llamada “Establecimiento del carácter constitutivo respecto a la transferencia de bienes inmuebles en registros públicos garantiza la seguridad jurídica”, concluyendo que, la falta de un carácter constitutivo de la inscripción de las transferencias sobre bienes inmuebles amenaza la seguridad jurídica de todos los usuarios, y es por ello que es necesario el establecimiento de que todas las transferencias de predios sean de inscripción obligatoria, y de esta manera no ocasionaría perjuicios en la sociedad; y último Marchan (2014) en su tesis titulada “Mejor derecho de propiedad respecto a la transferencia inmobiliaria y Seguridad Jurídica”, concluyendo que nuestro país tiene adoptado el sistema consensual de transferencia de inmobiliaria existiendo un registro no constitutivo, sino un sistema declarativo. Recomendando la modificación del artículo 949 del Código Civil, con el fin de que para la materialización de las transferencias de propiedad inmueble se efectúe con la inscripción en SUNARP, es decir, que no es suficiente la sola obligación de enajenar un predio hace acreedor al propietario; tales antecedentes coinciden con lo que dice la doctrina y mayoría de expertos.

De lo expuesto, podemos afirmar que la adopción de un sistema constitutivo va a privilegiar la seguridad jurídica que confiere Registros Públicos, si bien es cierto, la seguridad jurídica ocasiona gastos, sin embargo, más costosa resulta la inseguridad. Si se busca un sistema de transferencia de propiedad que puede maximizar la circulación de riqueza, pero con seguridad en el intercambio, de tal manera que exista certeza tanto para el titular del derecho de propiedad, como para aquellos terceros que obtienen derechos sobre el mismo, razones que nos lleva a reconocer que lo ideal sería la instauración de un sistema constitutivo. Este sistema tiene plena vigencia el principio registral de buena fe, por ende, los sujetos confiarían en lo que se encuentra inscrito en registros, generando una mayor seguridad jurídica.

Finalmente, en cuanto al **objetivo específico N° 04**, que consiste en **CONTRASTAR** casaciones y sentencias de tercería de propiedad respecto a los embargos en forma de inscripción.

Desde la perspectiva doctrinaria nos pronunciamos sobre la tercería, tal como señala Chang (2016), la tercería de propiedad busca proteger al propietario no deudor frente a un aparente propietario, pues al momento de asumir una obligación ya no goza de tal condición. En efecto, la tercería de propiedad viene a ser un mecanismo procesal de protección del derecho de propiedad, por medio del cual se busca evitar una “ejecución injusta por el objeto”, se busca que el bien de un sujeto no responda por una obligación en la cual éste no ha intervenido. Se pretende la liberación del bien de su propiedad, ya que un predio resultaría respondiendo por una deuda ajena. Por su parte, Gonzales (2014) enfatiza que la tercería es la acción que le compete a quien no es parte en juicio, para defender sus derechos frente a quienes están litigando por los suyos, situación que generalmente se presenta en procesos ejecutivos. Por tanto, si el propietario de un bien inmueble es una persona distinta al deudor del proceso ejecutivo, entonces se presenta un embargo indebido que habilita la interposición de una demanda de tercería de propiedad, cuya finalidad es que se permita su alzamiento.

Respecto al análisis de documentos, el estudio de las casaciones de la Corte Suprema fue uno de los sustentos más importantes para el desarrollo de la presente investigación; sentencias emitidas antes de la publicación del VII Pleno Casatorio Civil; unas sentencias más que otras demostraron la preferencia del crédito debidamente inscrito en Registros Públicos. Este Pleno con el fin de unificar criterios jurisdiccionales, se inclina por priorizar al derecho de propiedad no inscrito frente a la medida cautelar de embargo inscrito, siempre y cuando el tercerista acredite el derecho de propiedad con fecha cierta.

En cuanto a los criterios adoptados por las Salas Civiles de la Corte Suprema, para favorecer la propiedad no inscrita frente a la medida cautelar inscrita, se obtuvo como resultados lo siguiente:

1. En un sistema registral de eficacia declarativa se determina la preferencia por el derecho real no inscrito frente a la medida cautelar de embargo. Por cuanto en aplicación a lo contenido en el artículo 2022 del CC, cuándo se trata de derechos de distinta naturaleza, se aplicarán las disposiciones del derecho común, es decir basta acreditar que el título emana de un documento con fecha cierta y que se haya efectuado con anterioridad a la inscripción del embargo, para que el bien inmueble no responda frente a la medida cautelar inscrita.
2. Nuestro ordenamiento jurídico no exige la forma ad solemnitatem para que la compraventa sea eficaz, es decir, ésta se perfecciona con el sólo consentimiento de las partes contratantes, no siendo la inscripción registral constitutivo de derechos.
3. El tercerista propietario del predio no tiene la obligación de inscribir el contrato de compraventa en el Registro de predios para que la transferencia se perfeccione y otorgar su título la garantía de oponibilidad frente a terceros, siendo suficiente el consenso de las partes contratantes para adquirir la propiedad inmobiliaria.

Sobre los criterios adoptados por las Salas Civiles para priorizar la medida cautelar inscrita, frente a la propiedad no inscrita, tenemos:

1. El artículo 535 del CPC debe ser aplicado en concordancia con los principios registrales de buena fe registral, legitimación, publicidad y prioridad, establecidos en los artículos 2012, 2013, 2014, 2016 del Código Civil, en consecuencia, tenemos que la adquisición del derecho de propiedad que no se inscribió en registros, solo es oponible entre las partes intervinientes, mientras que la medida cautelar de embargo inscrito, tiene una oponibilidad erga omnes, la cual confiere Registros Públicos. A tenor del principio de buena

- fe, se debe tener en cuenta que, al momento de la inscripción de la medida cautelar, no aparecía inscrito la propiedad del tercerista, por lo que el acreedor mantiene su adquisición una vez que inscribió su derecho, pues quien entre primero al Registro es primero en el derecho (prior in tempore, potior in iure).
2. Compulsados los principios registrales, debe prevalecer la medida cautelar inscrita, ya que admitir lo contrario podría conllevar a destruir el sistema registral que nos rige en la actualidad, provocando la ineficacia de los principios de legalidad, impenetrabilidad y publicidad.
 3. El Tribunal considera que existe una mal interpretación del artículo 2022, por consiguiente, la tesis de que el derecho real debe primar sobre la medida cautelar inscrita no se sostiene, en tanto cuando se susciten controversias como en el presente proceso, Registros Públicos otorga la solución, de no ser así, se resquebrajaría la propia razón de esta institución, por otro lado, los mandatos judiciales sería enervados fácilmente, propiciándose el fraude procesal en perjuicio de quien quiso cautelar su derecho debidamente.
 4. En conclusión, cuando el embargo se encuentre debidamente inscrito, no tiene por qué ser perjudicado el acreedor diligente que se vale de los principios registrales de publicidad y legitimación para cautelar su acreencia, esto es el cobro de su crédito, y se vale de lo que informa Registros Públicos, no puede prevalecer al titular negligente de un derecho real que no supo cautelarlos, ni mucho menos pueden menospreciar las inscripciones registrales que han sido establecidas para asegurar el tráfico económico.

Por otro lado, posterior a la emisión del Pleno Casatorio, “zanjando” la problemática suscitada a raíz del conflicto entre propiedad no inscrita y el crédito inscrito, se adoptaron ciertas reglas vinculantes, las cuales deben cumplir todos los juzgados civiles a nivel nacional, es por ello, que a partir de la publicación del VII Pleno en mención, ante una demanda de tercería de propiedad, y cuando se haya podido probar su propiedad mediante un documento de fecha cierta y se haya evidenciado la legalidad de tal documento, se le confiere su derecho, y como consecuencia de ello, se desafecta el embargo debidamente inscrito en

Registros; a continuación vamos a esgrimir los distintos argumentos de las instancias civiles de la Corte Superior de Justicia de la Libertad:

1. (...) Respecto a la temporalidad de los actos, se advierte que los demandantes adquirieron el departamento mediante escritura pública de compraventa de bien futuro de fecha 02 de agosto de 2012, en tanto que la medida cautelar se remite a la fecha 23 de enero de 2013 y ejecutada el 12 de marzo de 2013, cuatro meses después de la celebración del acto jurídico de compraventa de bien futuro. En ese sentido, la parte demandante acredita de manera fehaciente que la adquisición la hizo con anterioridad a la fecha en que dicho inmueble fue gravado, sin importar que dicho derecho lo haya inscrito previamente en los registros respectivos.
2. (...) El juzgado considera que el documento presentado por el tercerista no solo acredita el acuerdo de voluntades respecto del bien que se ha enajenado, sino también acredita que dicha transferencia de propiedad es anterior al embargo en forma de inscripción sobre el predio del tercerista; en consecuencia, la Minuta de Compraventa otorga al tercerista un derecho real y resulta oponible al embargo inscrito, donde el tercerista no es parte del proceso ni mucho menos de la obligación demandada
3. (...) Por tanto, la compraventa de la demandante es de fecha cierta anterior a la ejecución de la medida cautelar. Quedando evidente que al momento de ejecutarse el embargo del predio materia de Litis, no era de propiedad del deudor codemandado, sino de la demandante tercerista Martina Salvador Reyes, siendo así, el inmueble no debe responder por la obligación de los emplazados Zavaleta y Salvador a favor de la codemandada Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Sullana, siendo procedente el levantamiento de la medida cautelar llevada a cabo, por lo que la demanda de Tercería de propiedad resulta amparable.

Compulsados los argumentos de las casaciones que favorecen la propiedad no inscrita y otras que favorecen el crédito inscrito, junto a las sentencias emitidas por los juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de la Libertad; mi postura

como investigadora, a partir de la doctrina, y el análisis de documentos es el siguiente:

Cómo sabemos, el argumento más usual de aquellos que se invocan para resolver el proceso de tercería de propiedad contra el embargo en forma de inscripción, favoreciendo la propiedad no inscrita, radica, en que el derecho real ostenta una oponibilidad absoluta o erga omnes, mientras que el derecho de crédito únicamente cuenta con una oponibilidad relativa o erga debitorem. Tal argumento resulta ser incorrecta, por cuanto el derecho de crédito puede ser lesionado por un sujeto distinto al deudor, por un tercero ajeno a la relación obligatoria; el deber de no dañar a los demás también rige en favor del derecho de crédito; y por el último, el derecho de crédito puede ser opuesto a cualquier sujeto que lo haya lesionado. Por ende, tal argumento que alude el VII Pleno Casatorio queda desvirtuado plenamente. Tal como manifiesta Ronquillo Pascual, la distinción entre unos derechos que pueden ser opuestos a todos y otros que solamente pueden ser opuestos a algunos sujetos determinado, resulta del todo insostenible; concluyendo que la oponibilidad erga omnes no es cualidad exclusiva de los derechos reales sino común a todos los derechos subjetivos, entre ellos, el derecho de crédito.

Por otro lado, tenemos que el VII Pleno Casatorio Civil nos remite a las disposiciones del “derecho común”, señalando que el derecho común excluye la aplicación de los principios y normas registrales, considerándolas como normas especiales, disponiendo que el derecho común está conformado por lo que consagra el artículo 949 CC según el cual dispone que basta el consentimiento de las partes para que se haya transferido la propiedad inmobiliaria.

Cabe precisar que la solución acogida por el código sustantivo cuando existe oponibilidad entre derechos reales, va a prevalecer el derecho que se inscribe primero; en cambio, cuando se trata de derechos de distinta naturaleza, prevalece el derecho que nace primero, sin importar si es real o personal. Entonces tenemos que en el primer párrafo del artículo 2022 del CC consagra al

registro como un criterio de preferencia, y en el segundo párrafo el registro no tiene ninguna utilidad, estableciendo la excepción de la preferencia en el registro; es decir, ante un conflicto de derechos de distinta naturaleza, la regla de la preferencia no está dada por el registro, sino por las disposiciones del derecho común, esto viene a ser, la simple antigüedad del título.

Tal como se observa en la casación N° 5131-2009- Callao, manifiesta que al existir conflictos entre un derecho de propiedad no inscrito y un derecho de crédito inscrito en forma de embargo, el artículo 2022 cuando menciona las palabras “derecho común” no se refiere a la prioridad entre un derecho real sobre un derecho personal o de crédito, sino que alude a la forma en que el legislador ha dispuesto resolver casos similares; entonces, ante la existencia de estos es posible aplicar principios de analogía normativa, entre ellos la analogía. Es por ello que nuestro Código Sustantivo tiene casos similares donde existen normas jurídicas que solucionan la controversia como la mencionada anteriormente. Por ejemplo, el artículo 1708 del CC, el legislador prescribe que el derecho de propiedad por enajenación de un bien arrendado cede ante el arrendamiento si este se encuentra inscrito en Registros Públicos; en dicho caso, el nuevo propietario del bien va a tener que respetar el contrato, quedando sustituido desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones del arrendador. Otro artículo es el 2023, la cual establece que la inscripción de los contratos de opción otorga durante su vigencia un derecho preferente sobre todo derecho real o personal que se pueda inscribir con posterioridad. Tales normas descritas ut supra, resuelven conflictos utilizando la inscripción como criterio dirimente y determinante. Concluyendo que, el segundo párrafo del artículo 2022 del CC se le debe atribuir el mismo significado que aparece claramente expresado en otras normas que también se ocupan de regular conflicto entre titularidades que recaen sobre un mismo bien inscrito, pues todas buscan proteger un mismo interés: la tutela de los terceros de buena fe.

Otro de los argumentos que sostienen para privilegiar la propiedad no inscrita sobre un embargo inscrito es que el derecho de propiedad se encuentra tutelado

por la Constitución; cabe precisar que la tutela constitucional del derecho de propiedad no es exclusiva de esta, sino que el crédito también lo protege, desde que nuestra carta magna consagra el libre mercado (arts. 58 al 65) y para el correcto funcionamiento de este imperativo que el Estado evite el incumplimiento de los contratos o, en general, la insatisfacción de los créditos. Entonces, tenemos que tanto la propiedad como el crédito son piezas fundamentales del régimen económico y, como tales, ambos encuentran tutela en la constitución del Estado. En conclusión, la tutela constitucional no puede ser un criterio para hacer prevalecer a la propiedad no inscrita, puesto que el crédito también cuenta con dicha tutela; tal es así, que el Tribunal Constitucional lo ha reconocido así, en el Expediente N° 008-2003-AI/TC, considerando al crédito como expresión del derecho de propiedad.

En cuanto a los antecedentes que favorecen mi investigación, tenemos a Bezada (2016) en su investigación titulada “La sentencia del VII Pleno Casatorio Civil y la equivocada interpretación del artículo 2022 CC último párrafo”, llegó a la conclusión de que lo resuelto en el VII Pleno Casatorio en mención debe ser mejor analizada e interpretada, por cuanto han considerado como único supuesto, lo contenido en el artículo 2022 del CC, disponiendo un orden de preferencia que la ley no hace.

Tal como lo ejemplifica Raffo Velásquez: Imaginemos que alguien celebra un contrato de compraventa y lo mantiene oculto por años. Nunca posee el predio, ni mucho menos registra su adquisición. Si insistimos en que a pesar de esa clandestinidad y, por el mero hecho de tratarse de la propiedad, esta deba ser respetada y tenga oponibilidad erga omnes, estaríamos asumiendo que los terceros conocen todos los contratos, o al menos, todos aquellos que dan lugar a transferencias de propiedad.

Por su parte, Ninamanco haciendo suyas las posturas de los doctores Ledesma y Merino, resalta lo siguiente: “(...) no hay nada intrínseco en el derecho de propiedad para que sea reputado superior frente al derecho de crédito (...)”

Esto es suficiente para demostrar que no basta con determinar la existencia de un derecho para establecer su eficacia, sino es necesario apreciarlo en su coexistencia dentro de la sociedad y del ordenamiento legal.

Para concluir, en aplicación del instrumento de guía de entrevista, se ha podido evidenciar que, en su mayoría, los jueces en la actualidad tienen inconvenientes en cuanto a la veracidad del documento presentado por el tercerista, por cuanto resultan ser deficientes, porque en su mayoría se trata de documentos privados, no tienen mayor contenido jurídico, muchos de ellos consideran que no es suficiente lo que ha dispuesto el Pleno en mención, respecto al documento de fecha cierta. Comparto en su integridad lo manifestado por los entrevistados, en la medida que se ha generado un tema de inseguridad e incertidumbre para un acreedor embargante de que su medida cautelar se pueda o no conservar, en tanto no aparezca un tercerista alegando que el bien afectado se le ha transferido con fecha anterior a la inscripción del embargo, siendo suficiente la presentación de un documento de fecha cierta, tal como lo dispone el VII Pleno Casatorio.

V. CONCLUSIONES

1. El actual sistema de transferencia inmobiliaria establecido en el artículo 949 del Código Civil, adopta el sistema consensual, es decir, el efecto traslativo de dominio se produce con el solo consentimiento entre las partes contratantes sin que sea necesaria la intervención de un acto adicional, como la escritura pública, traditio o inscripción del bien inmueble. Si bien, este sistema conlleva a la reducción de los costos de transacción, como el pago a un notario, abogado, registrador y facilita la contratación, no obstante, genera otros costos, esencialmente costos de información e incertidumbre, puesto que los sujetos no saben si quien transfiere el bien es efectivamente el propietario o si el predio ha sido transferido a otro sujeto cuya adquisición puede llegar a prevalecer sobre la de uno.
2. El conflicto entre un propietario que no inscribe la adquisición del derecho de propiedad y un acreedor que inscribe su medida cautelar, debe ser resuelto de la misma manera en que se resuelve un conflicto entre dos adquirentes de un mismo bien inmueble inscrito en Registros, de esta manera la Seguridad Jurídica que confiere Registros no quedaría mermada, y por otro lado, se va a cautelar el pago a un acreedor que en base a la publicidad registral éste solicita la inscripción de una medida cautelar sobre un bien inmueble que en registros aparece como propiedad de su deudor.
3. Siendo Registros Públicos siendo una institución estatal cuya finalidad es conferir seguridad jurídica, resulta afectada por esta presunción normativa de que las transferencias no inscritas en registros pueden prevalecer sobre una medida cautelar inscrita. En suma, la inscripción registral como elemento constitutivo del derecho de propiedad, conllevaría a una progresiva formalización y reconocimiento pleno de la propiedad en nuestro país.
4. La implementación del sistema constitutivo otorgará mayor seguridad al derecho de propiedad y, por ende, sobre dicha seguridad jurídica, se incrementará las transacciones comerciales sobre bienes inmuebles. Por efecto de la inscripción como elemento constitutivo del propio derecho real de

propiedad se modificará la presunción *iuris tantum*, actualmente vigente en el artículo 2013 del Código Civil, por una *iuris et de iure*, de exactitud de lo contenido en el registro y que sana el título registrado ante los ojos del derecho.

5. Si bien la seguridad ocasiona gastos, sin embargo, considero que la inseguridad resulta más costosa, puesto que un sistema de transferencia ideal, que busca maximizar la circulación de riqueza, pero con seguridad en el intercambio, de tal manera que exista certeza tanto para el titular del derecho como para terceros, razones que nos lleva a reconocer la ponderación de adoptar un sistema constitutivo para la adquisición del derecho de propiedad inmobiliaria.
6. Se llegó a determinar que la Seguridad Jurídica Registral se debilita en los embargos inscritos como consecuencia del sistema consensual de transferencia inmobiliaria, por cuanto los acreedores embargantes en base a lo que informa Registros Públicos, traban embargos sobre bienes inmuebles de sus deudores, no obstante, estas medidas cautelares podrían quedar sin efecto cuando se presenta una demanda de tercería de propiedad.

VI. RECOMENDACIONES

1. Efectuar una modificación normativa con el fin de que expresamente el artículo 949 del Código Civil establezca un sistema constitutivo para la adquisición del derecho de propiedad de predios, y no sea suficiente el consentimiento. Para ello, exhorto al poder legislativo con el fin de que se promulgue un proyecto de ley para la adopción del sistema constitutivo para la transferencia y adquisición del derecho de propiedad de bienes inmuebles.
2. Se recomienda que el VII Pleno Casatorio pueda ser sustituido por otro, con un razonamiento más crítico, teniendo en consideración al sistema registral, y la seguridad jurídica que esta institución confiere tanto para los titulares de derechos patrimoniales y derechos de personales.

VII. PROPUESTA

El establecimiento del carácter constitutivo en el Sistema Registral nacional genera la siguiente modificación:

Modificación del artículo 949° del Código Civil.

- **Artículo actual:**

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

- **Propuesta:**

“Artículo 949.- La transferencia de propiedad de un inmueble se efectúa con la inscripción en el registro de propiedad inmueble, salvo disposición legal diferente”

REFERENCIAS

- Álvarez, J. (2014). *Embargo, tercería de propiedad y remate judicial de inmuebles*. Lima - Perú: Jurista Editores, p.34-50.
- Apaza, Y. (2017). *La falta de inscripción de la transferencia de la propiedad en registros públicos y la inseguridad jurídica*. Tesis Universidad Andina del Cusco. Cusco – Perú. Obtenido de: http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/2119/3/Yibing_Tesis_bachiller_2017.pdf
- Ariano, E, Casassa, S, Ninamanco, F, Ronquillo, J, Liñan, L, Sevilla, P, Bueno, M y Villanueva, B. (2017). *Cómo probar la tercería de propiedad. Claves para evitar el remate de los bienes embargados*. Lima-Perú: Gaceta Jurídica S.A.
- Ariano, E (2016). *El embargo castigado: consideraciones inactuales sobre un viejo problema tratado de superar con el VII Pleno Casatorio Civil (Sentencia de casación No. 3671-2014-Lima)*. Revista IUS ET VERITAS, N° 52. Pg. 52-192.
- Arruñada, B (2004). *Sistemas de titulación de la propiedad*. Lima, Palestra Editores.
- Avendaño, J, Varsi, E, Torres, A, Hurtado, M, Beltrán, J, Franciskovic, B, Moreno C, Pozo, J, Pasco A, Ronquillo, Soller, M, Mirando, M, Calle, R, Torres, M, Paredes, H, Balarezo, E, Acosta R, Chang, G, Samaniego, L, Abanto, D, Vidal, R, Huamán, J, Yarlaqué, J, Martínez, C, Velásquez, R, Room, E, Quispe, E, Rioja, A y Luján, L. (2016). *Los plenos civiles vinculantes de las cortes superiores. Análisis y comentarios críticos de sus reglas*. Lima- Perú, Gaceta Jurídica S.A.
- Bezada, B (2016). *La sentencia del VII Pleno Casatorio Civil y su equivocada interpretación del segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil*. Tesis

de Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo – 2016. Obtenido de:
http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/2359/1/RE_MAEST_DER_BRIGITTE.BEZADA_LA.SENTENCIA.DEL.VII.PLENO.CASATORIO.CIVIL_DATOS.PDF

Blanco, M. (2015). *Análisis de derecho comparado de los sistemas registrales en relación con el sistema guatemalteco*. Tesis Universidad del Istimo - Guatemala, Obtenido de Tesis UNIS:
<http://glifos.unis.edu.gt/digital/tesis/2015/49885.pdf>

Cárdenas, B. F. (2010). *El Principio de la Fe Pública Registral*. Perú: Libertad S.A.C

Castellares, R, Aguilar, B, Avendaño, F, Arata, M, Pozo, J, Valverde, E, Casassa, S, Ninamanco, F, Ronquillo, J, Miranda M, Alcántara, O y Del Risco, L. (2016). *Los Plenos Civiles vinculantes de la Corte Suprema. Análisis y comentarios críticos de sus reglas*. Lima-Perú, Gaceta Jurídica S.A.

Castillo, M (2002). *Comentarios al contrato de compraventa*. Lima-Perú, Gaceta Jurídica, p.18

Che, L. (2016). *“la seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles”*. Tesis Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo - Perú. Obtenido de:
http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/2253/1/RE_DER_LUIS.CH_E_SEGURIDAD.JURIDICA.DEL.PROPIETARIO.DE%20UN.SISTEMA.DUAL_DATOS_T046_72216635T.pdf

Gonzales, G. (2002). *Tratado de derecho registral inmobiliario*. Lima - Perú, Jurista Editores.

Gonzales, G, Álvarez, J. (2014). *Embargo, tercería de propiedad y remate judiciales de inmuebles*. Lima-Perú: Jurista Editores E.I.R.L.

Gonzales, G (2015) *Derecho Registral y Notarial*. Lima – Perú: Ediciones legales, p. 384.

Gonzales, Martínez, G, J. (2019). *Título de propiedad inscrito y seguridad jurídica*. Lima - Perú: Gaceta Jurídica, 11-25.

Gbolahan, joshua, aderibigde, B,O,A. (2017). Factors influencing land title registration practice in Osun State, Nigeria. *Department of Estate Management, Obafemi Awolowo University, Ile-Ife, Nigeria*, (vol. 20), pp. 240-255.

Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, P. (2010). *Metodología de la Investigación*. Recuperado de: https://www.esup.edu.pe/descargas/dep_investigacion/Metodologia%20de%20la%20investigaci%C3%B3n%20ta%20Edici%C3%B3n.pdf

Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. Recuperado de: <https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>

Holding, M. (2018). *Bridging the registration gap*. Fladgate LLP. Disponible en: <https://www.fladgate.com/2018/07/bridging-the-registration-gap/>

La cruz Berdejo, J (1984) *Elementos de derecho civil*, Barcelona, José María Bosch Editor S.A.

- Lino, L (2015). *“El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica”*. Tesis Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo - Perú. Obtenido de: http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/906/1/LINO_LIZETH_ESTABLECIMIENTO_CARACTER_CONSTITUTIVO.pdf
- Martin (2018) *“La tercería de propiedad no inscrita y su oponibilidad al embargo inscrito en los Registros Públicos”*. Tesis de Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo – Perú. Obtenido de: http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/4395/1/RE_DERE_ANA.MARTIN_TERCERIA.DE.PROPIEDAD_DATOS.PDF
- Mayorga, C, Tengan, C (2014). *Propiedad registrada, ¿propiedad segura?* Lima-Perú-Revista electrónica de Derecho Administrativo. Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13445/14073>
- Moreno, V (2009). *La ejecución forzosa*. Madrid – España. Palestra editores. Pág. 267-278.
- Paredes, C (2015). *La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad*. Revista de Investigación Jurídica. Pág. 1-29.
- Patton, R.G. (1935), "The Torrens System of Land Title Registration". *Minnesota Law Review*. Volumen 19, pp. 519-535.
- Quispe, A. (2018). *“El sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, superintendencia nacional de los registros públicos 2017”*. Tesis Universidad César Vallejo. Lima – Perú. Obtenido de: <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/19943>

Schutte, PJW. (2012). “*The characteristics of an abstract system for the transfer of property in south african law as distinguished from a causal system*”. Potchefstroom Electronic Law Journal, faculty of law, Private Bag, North-West University, (vol.15), pp. 120-151.

Ramírez, E (2003). *Tratado de derechos reales*. Lima - Perú: Rodhas, pág.79-99.

Ronquillo, J (2014). “*El contrato con efectos oponibles erga omnes: Su incidencia en el sistema de transferencia de la propiedad inmueble y en el sistema de oponibilidad de derechos*”. Lima-Perú: Gaceta Jurídica.

Ronquillo, J (2015). *Tercería de propiedad contra embargo e hipoteca*. Lima – Perú: Gaceta Jurídica, pág. 17-93.

Romero, J. (2013). Enfoque constitucional y registral sobre la seguridad jurídica. *Fuero registral*, (10), pág. 65-81.

Rubio, E, Honorio, H. (2017). *La primacía del embargo inscrito a favor del acreedor frente al derecho de propiedad no inscrito en el Perú*. Tesis de Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo. Cajamarca – Perú. Obtenido de: <http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/243/Tesis%20-%20Rubio%20Baca%20y%20Honorio%20Lirion.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Schmid, C, Hertel, C, Wicke H (2005). *Real Property Law and Procedure in the European Union*. European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pp. 2-103. Recupered of: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>

Taboada, D. (octubre, 2018). *LA PROPIEDAD, procesos judiciales en la jurisprudencia de la Corte Suprema*. Lima - Perú: Gaceta Jurídica, 15-24

Torres, M (1993). *Estudios sobre el contrato de compraventa*. Grijley, 143-148

Vásquez, A (2003) *Derechos reales*, Tomo II, Lima, San Marcos.

Vigo, F (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*. Revista oficial del Poder Judicial: Año 3. N° 5. Pág. 63-76.

Wilsh, H (2012). *The German "Grundbuchordnung": History, Principles and Future about Land Registry in Germany*. geodesy, geoinformation and land management magazine. pp. 224-236.

Zavala, J. (enero de 2012). *Teoría de la Seguridad Jurídica*. Iuris Dicto. Revista del Colegio de Jurisprudencia (14), 217-229.

ANEXOS

ANEXO 1: Matriz de Operacionalización de Variables

AMBITO TEMATICO	PROBLEMA DE INVESTIGACION	PREGUNTAS DE INVESTIGACION	OBJETIVO GENERAL	OBJETIVO ESPECIFICO	CATEGORIA	SUB CATEGORIA	
SEGURIDAD JURIDICA REGISTRAL DEBILITADA EN LOS EMBARGOS INSCRITOS COMO CONSECUENCIA DEL SISTEMA CONSENSUAL DE TRANSFERENCIA INMOBILIARIA	<p>La presente investigación recae en que, los acreedores basándose en la publicidad otorgada por Registros Públicos, traban embargos sobre aquellos predios de los deudores, no obstante, estas medidas cautelares quedarían sin efecto cuando se presenta una demanda de tercería en el mismo juzgado que ordena inscribir el embargo. Provocando un perjuicio económico al acreedor, y por otro lado a Registros</p>	<p>¿Considera que el sistema declarativo registral otorga conocibilidad en las transferencias de bienes inmuebles?</p>	<p>Demostrar que la Seguridad Jurídica Registral se debilita en los embargos inscritos como consecuencia del sistema consensual de transferencia inmobiliaria</p>	<p>Explicar el actual sistema de transferencia inmobiliaria y las desventajas que ésta produce en torno a la seguridad jurídica.</p>	<p>SEGURIDAD JURIDICA REGISTRAL</p>	<p>CERTEZA</p>	
		<p>¿El sistema de transferencia inmobiliaria se adapta o responde a la necesidad actual?</p>		<p>Analizar el problema de los embargos en forma de inscripción que genera el sistema consensual de transferencia de la propiedad inmobiliaria adoptado por nuestra legislación</p>		<p>PUBLICIDAD</p>	
		<p>¿Cree que se brinda seguridad jurídica con las inscripciones del derecho de propiedad?</p>		<p>¿Debe primar la protección de un propietario que no inscribe su derecho en SUNARP frente a un acreedor?</p>	<p>Demostrar que, con la adopción del sistema constitutivo en las transferencias de propiedad, se garantizará la Seguridad Jurídica Registral en los embargos inscritos.</p>	<p>TRANSFERENCIA INMOBILIARIA</p>	<p>PROTECCION</p>
		<p>¿Es necesaria la implementación de un sistema constitutivo?</p>					<p>CONSENSUAL</p>
					<p>Contrastar sentencias de tercería de propiedad respecto a los embargos en forma de inscripción.</p>	<p>EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN</p>	<p>VOLUNTAD DE LAS PARTES</p>
							<p>DERECHO PERSONAL</p>

	<p>Públicos, quien resulta siendo afectada por la presunción normativa de que las transferencias no inscritas pueden prevalecer sobre una medida cautelar inscrita.</p>	<p>¿Qué noción tiene por seguridad jurídica estática y dinámica?</p>				<p style="text-align: center;">MEDIDA CAUTELAR</p>
		<p>¿Cuál sería la principal razón de que los sujetos no inscriban su transferencia inmobiliaria en SUNARP?</p>				
		<p>¿Considera que en existe una debida protección a aquellos acreedores embargantes que inscriben su medida cautelar en registros?</p>				

ANEXO 2: Guía de entrevista dirigida a Registradores Públicos

Cód. 0001	GUÍA DE ENTREVISTA DIRIGIDA A REGISTRADORES
Título: “Seguridad Jurídica Registral debilitada en los embargos inscritos como consecuencia del sistema consensual de transferencia inmobiliaria”	
Entrevistado (a)	
Cargo/profesión	
Institución:	
INTRODUCCIÓN. - Es preciso alcanzar ciertos datos respecto al sistema de transferencia inmobiliaria en nuestro país, siendo materia de investigación las consecuencias que ésta produce, ocasionando un debilitamiento a la Seguridad Jurídica que otorga Registros Públicos específicamente en los embargos en forma de inscripción.	
INSTRUCCIONES. – La presente entrevista tiene como propósito obtener datos que me permitan satisfacer los objetivos planteados en el trabajo de investigación, es por ello que la información que sea recabada es muy valiosa e imprescindible para la validación del presente proyecto, siendo así, es necesario responder de manera clara y veraz.	
<u>OBJETIVO GENERAL</u>	
Demostrar que la Seguridad Jurídica Registral se debilita en los embargos inscritos como consecuencia del sistema consensual de transferencia inmobiliaria	
<u>OBJETIVO ESPECÍFICO 1</u>	
Explicar el actual sistema de transferencia inmobiliaria (sistema consensual) y las desventajas que ésta produce en torno a la seguridad jurídica.	
Teniendo en cuenta al actual sistema de transferencia inmobiliaria ¿Considera que el sistema declarativo registral otorga una adecuada cognoscibilidad en las transferencias de bienes inmuebles? ¿por qué?	
¿Considera que el sistema de transferencia inmobiliaria acogida por nuestra legislación se adapta o responde a la necesidad social de la realidad actual? ¿Cuáles son las ventajas y desventajas del sistema espiritual o consensual establecida en el Art. 949 C.C.?	

¿Cree que se brinda seguridad jurídica con las inscripciones del derecho de propiedad, teniendo en cuenta que fuera del registro se efectúa la transferencia?

¿Considera que obtener seguridad jurídica con la inscripción de las transferencias inmobiliarias tiene un alto costo económico?

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar el problema de los embargos en forma de inscripción que genera el sistema consensual de transferencia de la propiedad inmobiliaria adoptado por nuestra legislación.

¿Cree que un acreedor que embarga un bien de quien en registros aparece como titular registral, tendría la calidad de tercero registral, según lo dispone el art. 2014 C.C.? ¿Por qué?

¿Debe primar la protección de un propietario no diligente que no inscribe su derecho en SUNARP frente a un acreedor embargante que inscribe su derecho en dicha entidad? ¿Por qué?

¿De qué manera se podría proteger a un acreedor embargante, cuando éste solicita la inscripción de un embargo sobre un bien inmueble que aparece en Registros a nombre de su deudor, sin embargo, con posterioridad, mediante un proceso de Tercería de propiedad, se levanta dicha medida cautelar porque el bien inmueble se ha transferido a un tercero, y esta transferencia no se ha inscrito en SUNARP?

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Demostrar que, con la adopción del sistema constitutivo en las transferencias de propiedad, se garantizará la Seguridad Jurídica Registral en los embargos en forma de inscripción, siendo el único medio seguro de adquirir derechos reales, pues, si no está contenido el derecho en los registros es como si no existiera.

En busca de reforzar la Seguridad Jurídica del propietario y de aquellos que obtienen derechos sobre un bien inmueble ¿Es necesaria la implementación de un sistema constitutivo para la adquisición del derecho de propiedad? ¿Cumple con el objetivo? ¿por qué?

Teniendo en cuenta que SUNARP tiene el objetivo de conferir seguridad jurídica, ¿Qué noción tiene por seguridad jurídica estática y dinámica?

Con la adopción del sistema constitutivo para la transferencia y adquisición del derecho de propiedad inmobiliaria, ¿Se erradicarían los procesos de tercería de propiedad? Fundamente su respuesta.

Dado que casi en su totalidad los predios en nuestro país se encuentran inscritos en Registros Públicos ¿Cuál sería la principal razón de que los sujetos no inscriban su transferencia de bienes inmuebles en SUNARP?

OBJETIVO ESPECÍFICO 4

Contrastar sentencias de tercería de propiedad respecto a los embargos en forma de inscripción.

De acuerdo al VII pleno Casatorio Civil ¿Considera que en la actualidad existe una debida protección y valoración a aquellos acreedores embargantes que inscriben su medida cautelar sobre un bien inmueble que en Registros Públicos aparece como propiedad de su deudor? ¿Por qué?

ANEXO 3: Guía de entrevista dirigida a Jueces Especializados en materia civil.

Cód. 0002	GUÍA DE ENTREVISTA DIRIGIDA A JUECES ESPECIALIZADOS EN MATERIA CIVIL
Título: “Seguridad Jurídica Registral debilitada en los embargos inscritos como consecuencia del sistema consensual de transferencia inmobiliaria”	
Entrevistado (a)	
Cargo/profesión	
Institución:	
I.	INTRODUCCIÓN. - Es preciso alcanzar ciertos datos respecto al sistema de transferencia inmobiliaria en nuestro país, siendo materia de investigación las consecuencias que ésta produce, ocasionando un debilitamiento a la Seguridad Jurídica que otorga Registros Públicos específicamente en los embargos en forma de inscripción.
II.	INSTRUCCIONES. – La presente entrevista tiene como propósito obtener datos que me permitan satisfacer los objetivos planteados en el trabajo de investigación, es por ello que la información que sea recabada es muy valiosa e imprescindible para la validación del presente proyecto, siendo así, es necesario responder de manera clara y veraz.
<u>OBJETIVO GENERAL</u>	
Demostrar que la Seguridad Jurídica Registral se debilita en los embargos inscritos como consecuencia del sistema consensual de transferencia inmobiliaria	
<u>OBJETIVO ESPECÍFICO 1</u>	
Explicar el actual sistema de transferencia inmobiliaria (sistema consensual) y las desventajas que ésta produce en torno a la seguridad jurídica.	
1. Teniendo en cuenta que nuestro actual sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria adopta el sistema espiritual o consensual que consiste en que, la sola obligación de enajenar un bien inmueble hace al acreedor propietario de	

él (Art. 949 C.C) ¿Cree Ud. que los derechos adquiridos con esta formalidad gozan de una plena seguridad jurídica en nuestro país? ¿Por qué?

2. ¿Considera que este sistema se adapta o responde a la necesidad social de la realidad actual? ¿Cuáles serían las ventajas y desventajas del sistema consensual de transferencia inmobiliaria?
3. ¿Qué consecuencias provoca la confrontación del sistema consensual de transferencia inmobiliaria, dónde el contrato de compraventa se perfecciona sólo con el consentimiento; y la preferencia en caso de concurrencia de acreedores establecida en el art. 1135°CC., donde se establece otorgar un derecho superior a aquellos titulares que optaron por inscribir su derecho en Registros Públicos

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar el problema de los embargos en forma de inscripción que genera el sistema consensual de transferencia de la propiedad inmobiliaria adoptado por nuestra legislación.

4. A propósito del VII Pleno Casatorio Civil ¿Está de acuerdo con las pautas vinculantes adoptadas en este Pleno, en cuanto a la preferencia del derecho de propiedad (derecho real) no inscrita en registros públicos frente a un embargo en forma de inscripción (derecho personal)? ¿Por qué?
5. En consideración a que el Pleno en mención invocó para hacer una interpretación sistemática del artículo 2022 del CC. Es decir, nuestro sistema civil o de derecho común ratifica que la interpretación anterior (pregunta 4) es la más integral, ¿El derecho común excluye el derecho registral? ¿Por qué?
6. ¿De qué manera se podría proteger a un acreedor embargante, cuando éste solicita la inscripción de un embargo sobre un bien inmueble que aparece en Registros a nombre de su deudor, y con posterioridad mediante un proceso de Tercería de propiedad se levanta dicha medida cautelar porque el bien inmueble se ha transferido a un tercero?
7. ¿Debe primar la protección de un propietario no diligente frente a un acreedor embargante que inscribe su derecho en Registros Públicos? ¿Por qué?

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Demostrar que, con la adopción del sistema constitutivo en las transferencias de propiedad, se garantizará la Seguridad Jurídica Registral en los embargos en forma de inscripción, siendo el único medio seguro de

adquirir derechos reales, pues, si no está contenido el derecho en los registros es como si no existiera.

8. ¿Es necesaria la modificación del artículo 949 del C.C donde se establezca el sistema constitutivo para la materialización de las transferencias inmobiliarias y no sea suficiente tan solo el consentimiento? ¿Por qué?
9. ¿Qué ventajas y desventajas generaría la adopción del sistema constitutivo? ¿Por qué?
10. En cuanto al derecho de propiedad ¿considera que la propiedad inmobiliaria es un derecho de carácter absoluto y confiere el efecto *erga omnes* sólo cuándo se inscribe en Registros Públicos? ¿Por qué?
11. Al Pretender favorecer el derecho de propiedad no inscrita, ¿Se ha tornado un amparo de inseguridad legal? ¿por qué?

OBJETIVO ESPECÍFICO 4

Contrastar sentencias de tercería de propiedad respecto a los embargos en forma de inscripción.

12. Al momento de evaluar una demanda de tercería de propiedad, ¿ha tenido inconvenientes con los documentos presentados por el tercerista? ¿Existe deficiencia del documento de transferencia inmobiliaria? ¿Qué sucede si el tercerista adquiere el predio con estado civil soltero y es casado? ¿Qué pasa si indica datos del predio distinto con la actual? ¿Es suficiente que el documento sea de fecha cierta para acreditar la propiedad y posteriormente admitir la demanda?

FIRMA Y SELLO

ANEXO 4: Guía de análisis de Casaciones emitidas por la Corte Suprema de Justicia.

Cód. 0001	GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL	
CASACIONES EMITIDAS POR LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA		
N° de Casación	Argumentos que favorecen propiedad no inscrita	Argumentos que favorecen al embargo
112-2015-Lima	En un sistema registral de eficacia declarativa se determina la preferencia del derecho real no inscrito frente al embargo en forma de inscripción. Este mecanismo puede constituirse por la fecha cierta del documento que acredita la adquisición de la propiedad, pero es cierto que en muchos casos ese criterio ha devenido en inseguro por la conducta fraudulenta que las personas deudoras afectadas con un embargo inscrito asumieron para enervar los efectos de éste.	VOTO EN DISCORDIA: Respecto a “las disposiciones del derecho común”, el código no menciona cuales son. Se trata de una norma de remisión a un concepto que no se explica pero que la jurisprudencia lo ha entendido y hace mención a la diferencia entre un derecho real y un derecho obligacional. Considero dicha tesis incorrecta porque no encuentra respaldo en el ordenamiento legal.
1565-2010-Lima	El tribunal supremo considera que aun cuando la inscripción de la propiedad de la demandante sea posterior a la inscripción de la medida cautelar, para determinar la prevalencia de derechos debe tenerse en cuenta que el derecho de propiedad es un derecho sustentado de fecha cierta, por tanto, debe prevalecer el derecho real en virtud de los establecido en el artículo 2022.	VOTO EN MINORÍA. - El artículo 2016 establece que la prioridad en el tiempo de la inscripción en los Registros Públicos, determina la preferencia de los derechos que otorga el referido Registro; en ese sentido, producido un conflicto de derechos de distinta naturaleza, éstos no se excluyen, sino que se procede a establecer un orden de prelación en función a la antigüedad de

		su inscripción, sin entrar a distinguir si nos encontramos frente a derechos de naturaleza real o personal.
4703-2009-Lima	En el caso concreto, la tercerista propietaria del bien no tenía la obligación de inscribir la compraventa en registros públicos para que la transferencia se perfeccione y para otorgar a su título todas las garantías de oponibilidad frente a terceros, ya que es suficiente el intercambio de voluntades o consensos para perfeccionar la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles.	
765-2004-Lima		Los expuesto del artículo 535 del CPC debe ser aplicado <i>in limite Litis</i> en concordancia con los principios registrales de legitimación, publicidad, buena fe registral y prioridad, en cuanto informan han sido denunciados casatoriamente y se encuentran establecidos en los artículos 2012, 2014, 2013 y 2016 del CC; en consecuencia el derecho del acreedor que surge de un embargo en forma de inscripción sobre el bien inmueble materia de Litis, el que se encuentra inscrito en Registros Públicos; pues tal minuta de compraventa no tiene fecha cierta, por lo tanto no cuenta

		con la del Registro, siendo oponible solo entre las partes intervinientes.
4325-2006 Arequipa		Compulsados el artículo 2022 segundo párrafo frente a los principios registrales de prioridad en el tiempo y buena fe, los jueces Supremos llegan a la conclusión que, deben prevalecer estos últimos, en atención a que cuando se inscribió la medida cautelar (embargo) a favor del acreedor, no aparecía inscrito el título del tercerista; pues en materia registral, quien entra primero al registro es primero en el derecho, ya que admitir lo contrario conllevaría a destruir nuestro sistema registral que nos rige, y provocaría la ineficacia de los principios de: i) legalidad, la cual refiere que todo título que pretenda su inscripción debe ser con el derecho que se encuentra inscrito, y en el presente caso cuando se trabó el embargo los demandados figuraban como titulares de las acciones y derechos respecto del predio.
5135-2009- Lima		El Tribunal Supremo considera que dicha tesis es incorrecta porque parte de un criterio clasificatorio que no encuentra respaldo en el ordenamiento jurídico. Por consiguiente, la tesis de que el derecho real debe primar

		sobre el derecho de crédito no se sostiene, en tanto cuando se susciten controversias como en el presente proceso, la solución la otorga Registros Públicos, de no ser así se resquebrajaría la propia razón de ser de esta institución, los mandatos judiciales podrían ser enervados fácilmente y se propiciaría el fraude procesal en detrimento de quien quiso cautelar su derecho debidamente.
--	--	---

ANEXO 5: Guía de análisis de sentencias de tercería de propiedad emitidas por Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de la libertad.

Cód. 0002		GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL				
SENTENCIAS DE TERCERÍA DE PROPIEDAD EMITIDAS POR LOS JUZGADOS CIVILES DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD.						
N° de expediente	Demandantes	Demandados	Materia	Puntos Controvertidos	Fecha de sentencia	Fallo
00782-2014-0-1601-JR-CI-01	Carlos Augusto Tejada Fernández Gladys Elizabeth Lombardi de Tejada	María Raquel Alvan López Grupo Zanini Constructora e inmobiliaria	Tercería de propiedad	Determinar, si les asiste el derecho de propiedad alegada por los demandantes sobre el terreno materia de sub Litis. Determinar la prelación de los derechos inscritos en los registros públicos.	12/08/2019	Fundada la demanda interpuesta de tercería de propiedad Exclúyase del mandato de ejecución y remate del Departamento, derivado del Expediente N° 009-2013, sobre Obligación de dar suma de dinero.
02585-2018-0-1601-JR-CI-05	José Antonio Vásquez Rivadeneyra	Banco Financiero del Perú y otros	Tercería de propiedad	Determinar si el título que ostenta el demandante es oponible al que ostenta la demandada. Determinar si como consecuencia de lo anterior, corresponde ordenar dejar sin efecto la medida cautelar	17/01/2019	Fundada la demanda interpuesta de tercería de propiedad

				de embargo en forma de inscripción		
03982-017-0-1601-JR-CI-05	Salvador Reyes Martina	Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Sullana	Tercería de propiedad	Determinar si el título que ostenta el demandante es oponible al que ostenta el demandado. Determinar si corresponde levantar la medida cautelar de embargo en forma de inscripción.	06/06/2019	Fundada la demanda interpuesta de tercería de propiedad Se ordena el levantamiento de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción.

ANEXO 6: Ficha de validación del instrumento aplicado a Jueces Especializados en materia civil

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN PARA ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL

“Seguridad Jurídica Registral debilitada en los embargos inscritos como consecuencia del sistema consensual de transferencia inmobiliaria”

DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del especialista: _____

Título profesional: _____

Lugar de trabajo: _____

Cargo que desempeña: _____

Área: _____

Autora del instrumento: Mariel Selene Arqueros Lázaro

ASPECTO DE VALIDACIÓN

Ítems / Preguntas	Objetivos Específicos	Escala Evaluativa			Observaciones
		A	B	C	
Teniendo en cuenta que nuestro actual sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria adopta el sistema consensual que consiste en que, la sola obligación de enajenar un bien inmueble hace al acreedor propietario de él (Art. 949 C.C) ¿Cree Ud. que los derechos adquiridos con esta formalidad gozan de una plena seguridad jurídica en nuestro país? ¿Por qué?.	Analizar el actual sistema de transferencia inmobiliaria (sistema consensual) y las desventajas que ésta produce en torno a la seguridad jurídica.				

<p>¿Considera que este sistema se adapta o responde a la necesidad social de la realidad actual? ¿Cuáles serían las ventajas y desventajas del sistema consensual de transferencia inmobiliaria?</p> <p>¿Qué consecuencias provoca la confrontación del sistema consensual de transferencia inmobiliaria, dónde el contrato de compraventa se perfecciona sólo con el consentimiento; y la preferencia en caso de concurrencia de acreedores establecida en el art. 1135°CC., donde se establece otorgar un derecho superior a aquellos titulares que optaron por inscribir su derecho en Registros Públicos?</p>					
<p>A propósito del VII Pleno Casatorio Civil ¿Está de acuerdo con las pautas vinculantes adoptadas en este Pleno, en cuanto a la preferencia del derecho de propiedad (derecho real) no inscrita en Registros</p>	<p>Analizar el problema de los embargos en forma de inscripción que genera el sistema consensual de transferencia de la propiedad inmobiliaria</p>				

<p>Públicos frente a un embargo en forma de inscripción (derecho personal)? ¿Por qué?</p> <p>En consideración a que el Pleno en mención invocó para hacer una interpretación sistemática del artículo 2022 del CC. Es decir, nuestro sistema civil o de derecho común ratifica que la interpretación anterior (pregunta 4) es la más integral, ¿El derecho común excluye el derecho registral? ¿Por qué?</p> <p>¿De qué manera se podría proteger a un acreedor embargante, cuando éste solicita la inscripción de un embargo sobre un bien inmueble que aparece en Registros a nombre de su deudor, y con posterioridad mediante un proceso de Tercería de propiedad se levanta dicha medida cautelar porque el bien inmueble se ha transferido a un tercero?</p> <p>¿Debe primar la protección de un propietario no diligente frente a un acreedor embargante que inscribe su derecho en Registros Públicos? ¿Por qué?</p>	<p>adoptado por nuestra legislación.</p>				
--	--	--	--	--	--

¿Es necesaria la modificación del artículo 949 del C.C donde se establezca como requisito de validez la inscripción en Registros Públicos respecto de la transferencia y adquisición del derecho de propiedad de bienes inmuebles? ¿Por qué?

¿Qué ventajas y desventajas generaría la adopción del sistema constitutivo? ¿Por qué?

En cuanto al derecho de propiedad ¿considera que la propiedad inmobiliaria es un derecho de carácter absoluto y confiere el efecto *erga omnes* sólo cuando se inscribe en Registros Públicos? ¿Por qué?

Al Pretender favorecer el derecho de propiedad no inscrita, ¿Se ha tornado un amparo de inseguridad legal? ¿por qué?

Demostrar que, con la adopción del sistema constitutivo en las transferencias de propiedad, se garantizará la Seguridad Jurídica Registral en los embargos en forma de inscripción, siendo el único medio seguro de adquirir derechos reales, pues, si no está contenido el derecho en los registros es como si no existiera.

<p>Al momento de evaluar una demanda de tercería de propiedad, ¿ha tenido inconvenientes con los documentos presentados por el tercerista? ¿Existe deficiencia del documento de transferencia inmobiliaria? ¿Qué sucede si el tercerista adquiere el predio con estado civil soltero y es casado? ¿Qué pasa si indica datos del predio distinto con la actual? ¿Es suficiente que el documento sea de fecha cierta para acreditar la propiedad y posteriormente admitir la demanda?</p>	<p>Contrastar Casaciones y sentencias de tercería de propiedad respecto a los embargos en forma de inscripción.</p>				

ESCALA EVALUATIVA DE CORRESPONDENCIA ÍTEMS – OBJETIVOS:

A: TOTALMENTE DE ACUERDO

B: DE ACUERDO

C: DESACUERDO

FECHA:

FIRMA Y SELLO

ANEXO 7: Ficha de validación del instrumento aplicado a Registradores Públicos.

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN PARA ESPECIALISTAS EN DERECHO REGISTRAL

“Seguridad Jurídica Registral debilitada en los embargos inscritos como consecuencia del sistema consensual de transferencia inmobiliaria”

DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del especialista: _____

Título profesional: _____

Lugar de trabajo: _____

Cargo que desempeña: _____

Área: _____

Autora del instrumento: Mariel Selene Arqueros Lázaro

ASPECTO DE VALIDACIÓN

Ítems / Preguntas	Objetivos Específicos	Escala Evaluativa			Observaciones
		A	B	C	
Teniendo en cuenta el actual sistema de transferencia inmobiliaria ¿Considera que el sistema declarativo registral otorga una adecuada cognoscibilidad en las transferencias de bienes inmuebles? ¿por qué?	Analizar el actual sistema de transferencia inmobiliaria (sistema consensual) y las desventajas que ésta produce en torno a la seguridad jurídica.				

<p>¿Considera que el sistema de transferencia inmobiliaria acogida por nuestra legislación se adapta o responde a la necesidad social de la realidad actual? ¿Cuáles son las ventajas y desventajas del sistema espiritual o consensual establecida en el Art. 949 C.C.?</p> <p>¿Cree que se brinda seguridad jurídica con las inscripciones del derecho de propiedad, teniendo en cuenta que fuera de registro se efectúa la transferencia?</p> <p>¿Considera que obtener la seguridad jurídica con la inscripción de las transferencias tiene un alto costo económico?</p>					
<p>¿Cree que un acreedor que embarga un bien de quien en registros aparece como titular registral, tendría la calidad de tercero registral, según lo dispone el art. 2014 C.C.? ¿Por qué?</p> <p>¿Debe primar la protección de un propietario no diligente que no inscribe su</p>	<p>Analizar el problema de los embargos en forma de inscripción que genera el sistema consensual de transferencia de la propiedad inmobiliaria adoptado por nuestra legislación.</p>				

<p>derecho en SUNARP frente a un acreedor embargante que inscribe su derecho en dicha entidad? ¿Por qué?</p> <p>¿De qué manera se podría proteger a un acreedor embargante, cuando éste solicita la inscripción de un embargo sobre un bien inmueble que aparece en Registros a nombre de su deudor, sin embargo, con posterioridad, mediante un proceso de Tercería de propiedad, se levanta dicha medida cautelar porque el bien inmueble se ha transferido a un tercero, y esta transferencia no se ha inscrito en SUNARP?</p>					
<p>En busca de reforzar la Seguridad Jurídica del propietario y de aquellos que obtienen derechos sobre un bien inmueble ¿Es necesaria la implementación de un sistema constitutivo para la adquisición del derecho de propiedad? ¿Cumple con el objetivo?</p> <p>Teniendo en cuenta que SUNARP tiene el objetivo de conferir seguridad jurídica, ¿Qué noción tiene por seguridad jurídica estática y dinámica?</p>	<p>Demostrar que, con la adopción del sistema constitutivo en las transferencias de propiedad, se garantizará la Seguridad Jurídica Registral en los embargos en forma de inscripción, siendo el único medio seguro de adquirir derechos reales, pues, si no está contenido el derecho en los registros es como si no existiera</p>				

<p>Con la adopción del sistema constitutivo para la transferencia y adquisición del derecho de propiedad inmobiliaria ¿Se erradicarían los procesos de tercería de propiedad? ¿Por qué?</p> <p>Dado que casi en su totalidad los predios en nuestro país se encuentran inscritos en Registros Públicos ¿Cuál sería la principal razón de que los sujetos no inscriban su transferencia en SUNARP?</p>					
<p>De acuerdo al VII pleno Casatorio Civil ¿Considera que en la actualidad existe una debida protección y valoración a aquellos acreedores embargantes que inscriben su medida cautelar sobre un bien inmueble que en Registros Públicos aparece como propiedad de su deudor? ¿Porqué?</p>	<p>Contrastar Casaciones y sentencias de tercería de propiedad respecto a los embargos en forma de inscripción.</p>				

ESCALA EVALUATIVA DE CORRESPONDENCIA ÍTEMS – OBJETIVOS:

A: TOTALMENTE DE ACUERDO

B: DE ACUERDO

C: DESACUERDO

FECHA:

FIRMA Y SELLO