



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Oponibilidad contractual y concurrencia de
acreedores en la propiedad inmueble, Lima 2022

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE Abogado

AUTORES:

Minaya Alejos, Juleysi Isabel (orcid.org/0000-0003-2129-5250)

Viera Casas, Andre Ronald (orcid.org/0000-0003-4306-375X)

ASESOR:

Dr. Santisteban Llontop, Pedro Pablo ([Orcid.org/0000-0003-0908-0538](https://orcid.org/0000-0003-0908-0538))

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de Familia, Derechos Reales, Contratos y
Responsabilidad Civil Contractual y
Extracontractual y Resoluciones de Conflictos

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía.

LIMA - PERÙ

2023

Dedicatoria

Agradecidos con Dios por jamás faltarme en este trayecto de mi vida universitaria.

A nuestros padres y hermanos que siempre están con el apoyo incondicional pese a todas las adversidades me siguen alentando a seguir adelante.

Agradecimiento:

Un agradecimiento al Mgtr. Pedro Santiesteban Llontop por las enseñanzas impartidas por ir guiándonos paso a paso en esta última etapa de nuestra carrera y a la universidad Cesar Vallejo que siempre vela por brindarnos una educación mejor y darnos una buena formación profesional, gracias a cada docente que nos brindó los conocimientos y experiencias necesarias para poder lograr llegar a esta etapa. Finalmente, agradecer el apoyo de nuestros familiares que estuvieron presentes apoyándonos en todo este proceso de formación universitaria.

Índice de Contenidos

Caratula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimientos	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas	v
Índice de gráficos y figuras	vi
Resumen	vii
Abstract	viii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	4
III. METODOLOGÍA	11
3.1 Tipo y diseño de investigación	12
3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización	13
3.3 Escenario de estudio	14
3.4 Participantes	14
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	16
3.6 Procedimiento	18
3.7 Rigor científico	19
3.8 Método de análisis de información	19
3.9 Aspectos éticos	20
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	21
V. CONCLUSIONES	57
VI. RECOMENDACIONES	59
REFERENCIAS	
ANEXOS	

Índice de tablas

Tabla N°1 – Participantes del presente estudio

Tabla N°2 – Validación del instrumento denominada “Guía de entrevista”

Tabla N°3 – Validación del instrumento denominado “Ficha de análisis defuente documental”

Tabla N°4 - De las categorías y subcategorías

Tabla N°5 – De la discusión del Objetivo General

Tabla N°6 – De la discusión del Objetivo Específico 1

Tabla N°7 – De la discusión del Objetivo Específico 2

Índice de gráficos y figuras

Figura N°1 – Gráfico sobre los métodos de análisis de información

Figura N°2 – Gráfico sobre las formas de transgresión del principio de inmediación en el desarrollo de las audiencias penales virtuales

Figura N°3 – Gráfico sobre la actividad probatoria y sus formas de garantizarla en el desarrollo de las audiencias penales virtuales

Figura N°4 – Gráfico sobre los motivos en que la presencia física de los sujetos procesales ante el juez coadyuva en la audiencia de juzgamiento

RESUMEN

El derecho de la oponibilidad contractual frente a la concurrencia de acreedores buscará proteger el mejor derecho registral en los actos de contratos de compra y venta de bienes inmuebles, se propuso como objetivo principal, determinar la función de la oponibilidad contractual frente a la concurrencia de acreedores en la propiedad de inmueble, Lima 2022.

A su vez en la metodología actual de estudio de investigación se ha usado el método inductivo, descriptivo y hermenéutico, enfoque cualitativo teniendo una investigación básica y diseño teoría fundamentada, siendo nivel descriptivo, población de estudio juzgados civiles de Lima Norte, estudios jurídicos y notarías, utilizando el instrumento de guía de entrevista y análisis documental basado a instrumentos de fichas de análisis documental.

Finalmente como resultado de nuestra investigación como conclusión de la misma se ha obtenido que la oponibilidad contractual incide en la concurrencia de acreedores buscando proteger el mejor derecho registral de quien cuente con la posesión y fecha más antigua de suscrito el contrato de compra y venta del bien inmueble, por ello debe establecer mecanismos de protección ante la concurrencia de acreedores a fin de proteger y salvaguardar quién tenga mejor derecho registral o cuente con la posesión del bien inmueble.

Palabras clave:

Oponibilidad, concurrencia, acreedores, inscripción registral, posesión.

Abstract

The right of contractual enforceability against the concurrence of creditors will seek to protect the best registration right in the acts of the contracts for the sale of real estate, it was proposed as the main objective, to determine the function of the contractual enforceability against the concurrence. of creditors in real estate, Lima 2022.

In turn, in the current research study methodology, the inductive, descriptive and hermeneutic method has been used, a qualitative approach that has a basic research design and grounded theory, being a descriptive level, study population, civil courts of Lima North, legal and notarial studies. , using the instrument of interview guide and documentary analysis based on instruments of document analysis sheets.

Finally, as a result of our investigation, as a conclusion of the same, it has been obtained that the contractual enforceability affects the concurrence of creditors who seek to protect the best registration right of whoever has possession and the oldest date of signing the contract by the purchase and sale of property. property, so it must establish protection mechanisms against the concurrence of creditors in order to protect and safeguard whoever has the best registration right or who has possession of the real estate.

Keywords:

Opposability, concurrence, creditors, registration, possession.

I. **INTRODUCCIÓN.** - Para adentrarnos a nuestra investigación científica, debemos enfocarnos en como trasciende e influye a **nivel internacional** podemos observar que existe un interés superlativo, debido a que la función registral cumple el papel de regulador entre los registros territoriales de cada país de Latinoamérica, buscando determinar los espacios geográficos donde tienen vivencia sus conciudadanos y que estos a su vez puedan contribuir en las obligaciones gubernamentales y poder accionar sus derechos de sucesión o transferencia de sus bienes inmuebles.

Por su parte, en **Perú**, una confusión con la concurrencia de acreedores y con el acto de fe pública registral, es debido a que, según se señala nuestro Código Civil de 1984 en su articulado 1135, donde se establece, el principio de preferencia, frente a la temática referida a los bienes inmuebles, a favor del acreedor de buena fe, donde el titular del derecho a suscrito en la ficha registral, en concordancia según lo establecido por el artículo 2014 del código civil.

Adicionalmente, a **nivel regional y local**, se puede observar que la fe pública registral al contrario de la concurrencia de acreedores se aplica solo cuando existan sucesivas transferencias y una de estas es anulada y resuelta recibida o cancelada buscando evitar que esté acto afecte de forma directa a las sucesivas transferencias.

Por lo expuesto, acorde a los parámetros establecidos para el presente proyecto de investigación, formulamos como **problema general**, la siguiente interrogante: ¿Cuál es la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima, 2022?; en ese sentido, planteamos como **problema específico 1**, ¿Cuál es la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?; y del mismo modo, se planteó como **problema específico 2**, ¿Cuál es la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?

En tal sentido, se planteó como **objetivo general** lo siguiente: Determinar la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima, 2022; además, formulamos como **objetivo específico 1**, Determinar la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en

la concurrencia de acreedores; también, se planteó como **objetivo específico 2**, Determinar la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores.

Consecuentemente, es menester hacer la justificación de la presente indagación; es por esto que, como **justificación teórica** en funcionalidad a las categorías detalladas en nuestra matriz de clasificación apriorística, buscamos delimitar cuál es la función de la inscripción registral en la concurrencia de acreedores buscando por medio de la posesión otorga un mejor derecho a la inscripción del bien inmueble. Ahora bien, como **justificación práctica**, nuestro proyecto de investigación determinará si la función de la oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores es el de garantizar al adquirente que tenga la certeza de que el derecho que adquirió no tenga más acreedores permitiendo que cuando se da la concurrencia de acreedores la norma legal aplicable nos permita corregir y mantener la seguridad de que solo exista un adquirente sin la presencia de nuevos acreedores. Finalmente, en referencia a la **justificación metodológica**, emplearemos 2 artefactos para el desarrollo del plan de averiguación; los cuales van a ser: la guía de entrevista y la ficha de estudio documental, para después obtener la validación de los profesionales que afianzarán nuestro trabajo.

Siendo la **Contribución**, determinar que ante la concurrencia de acreedores se debe de considerar que la oponibilidad contractual, es un derecho consignado a terceros, qué disputan un bien inmueble y que uno de ellos detenta la posesión, buscando por medio de esta investigación; determinar si la función de la posesión es factible, ante la oponibilidad contractual y en consecuencia determinar cuál de los acreedores tendrá la mayor capacidad y el mejor derecho registral.

Debemos de considerar de igual forma que la **relevancia** del estudio planteado radica en llevar a cabo un análisis de la función de la oponibilidad contractual, que existe en la concurrencia de acreedores de contratos de compra y venta de una propiedad inmueble, otorgando herramientas que se deben de tener para determinar quién tiene mejor derecho registral, ante la función de posesión del bien inmueble.

Así mismo, se esbozó como **supuesto general** que, la oponibilidad contractual, ante la concurrencia de varios acreedores, debe no solo ser sumida a quien tenga un mejor derecho registral, esto es debido a que todo sujeto que cuente con un contrato de fecha previa a la inscripción tiene la capacidad y el derecho de registrar, debido que es posible que se presenten escenarios en los que, por distintas circunstancias, exista un contrato previo a la inscripción, pero la inscripción en sí misma se retrase. Excluir a estos sujetos de la oponibilidad contractual implicaría una restricción de sus derechos y tendría un impacto negativo en la seguridad jurídica en el contexto de las operaciones comerciales. formulamos como **supuesto específico N° 1** que, la función de la concurrencia de acreedores, debe de ser determinada, de acuerdo a quien tenga el mejor derecho registral y no atente el contrato con fecha más antigua podría generar incertidumbre y perjudicar la confianza en el sistema legal. La inscripción es un mecanismo fundamental para otorgar publicidad y oponibilidad a los derechos contractuales, ya que permite que terceros tengan conocimiento de la existencia de un contrato y sus condiciones; así mismo, se planteó como **supuesto específico N° 2** que, debe ser considerada la función de posesión ante la concurrencia de acreedores, cómo acto fundamental para tener mejor derecho registral, debido a que detentar el uso y disfrute del bien daría un mejor derecho registral, que promueve la seguridad jurídica y se evitan disputas innecesarias. Esto se debe a que la posesión efectiva otorga una ventaja tangible sobre otros acreedores, ya que demuestra una conexión real con el bien y la capacidad de ejercer los derechos que le corresponden.

Finalmente indicaremos que la oponibilidad contractual, es la capacidad referida a los efectos del contrato para ser invocados y aplicados por terceros, que no son parte del contrato; de este mismo modo, observaremos que la Inscripción registral, que tiene la capacidad de delimitar el mejor derecho de titularidad, del bien, ante la oposición de terceros; así también, tenemos que la concurrencia de acreedores, es aquella situación donde varias personas o entidades tienen derecho a reclamar un determinado bien inmueble de una mismo deudor. también, tenemos a la posesión, quien detenta el uso y goce de bien mueble de forma real, y en consecuencia la tutela del adquirente que al presentar la tenencia real del bien inmueble contrapone la titularidad registral.

II. MARCO TEÓRICO. - En esta segunda parte del presente apartado se podrán dilucidar las diversas investigaciones realizadas por especialistas en materia doctrinal exponiéndolos como antecedentes a este trabajo. Estos antecedentes son considerados de relevancia por ende su análisis y estudio es de suma importancia, debido a que busca desarrollar la actual investigación.

En el Ámbito Internacional, cuando se refiere a los **derechos que son inherentes a la posesión** de un bien inmueble por parte de terceros y su capacidad de oponerse, desde el punto de vista de **Oña (2021)**, *“Indica que la oponibilidad como derecho contra terceros que se presenten ante la titularidad de una propiedad está vinculada al derecho de gozar de la misma y en consecuencia disponer del bien teniendo en cuenta que éstas nos pueden ser limitadas siempre y cuando lo establezca por la ley”* (p. 40).

Resulta oportuno indicar que la oponibilidad contractual, es un derecho que debe ser protegido ante la defensa de terceros que tienen a su vez derecho suficiente para disponer de un bien debido a que también cuentan con elementos suficientes para probar su derecho registral y de propiedades este acto será dentro de los aspectos fundamentales de la oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores es el de garantizar al adquirente que tenga la certeza de que el derecho que adquirió no tenga más acreedores permitiendo que cuando se da la concurrencia de acreedores la norma legal aplicable nos permita corregir y mantener la seguridad de que solo exista un adquirente sin la presencia de nuevos acreedores; dónde además podemos indicar que un determinado sujeto a valer su titularidad frente a otro en consecuencia hacer efectivo su derecho registral y de propiedad frente a un tercero que puede resistirse porque también puede fundamentar o indicar que tiene también derecho de titularidad.

Por otra parte, con respecto a la **Oponibilidad de acreedores**, ante ello **Ramos (2019)**; menciona:

“Es así, que frente a casos donde se puede evidenciar que existe un grado de incompatibilidad de los titulares del derecho a registrar, debido a que varios adquirentes señalan, a su vez, tener el derecho al bien; se establecerá, que

existe una noción más álgida de la oponibilidad y que están vinculadas directamente a todos aquellos derechos reales, marcados dentro de su ámbito de aplicación debido a que estaríamos frente a una concurrencia de adquirentes; en consecuencia, que ante la oponibilidad, se puede presentar frente a casos donde los titulares del derecho, de forma subjetiva, están vinculados a todos los derechos personales ligados a la adquisición de un bien inmueble.” (p. 20).

Así pues, que entre los concurrentes se generaron un conflicto, debido a que cada uno de ellos era la forma más viable y obtener mayores beneficios en la entrega del bien mueble eso conlleva a que exista un conflicto de intereses entre los acreedores. el primer nivel de oponibilidad, hace referencia al acto de no perturbar directamente al titular del uso y disfrute del derecho; en consecuencia, nadie podrá usurpar del bien inmueble o registrarlo debido a la oposición contractual que se haga uso.

Sin embargo, el segundo nivel hace referencia a lo oponibilidad de un derecho de adquisición, que no sean incompatibles a la misma, debido a que no cuentan con las suficientes causales para hacer referencia a la oponibilidad contractual, al no cumplir con los estándares mínimos, para llevar a cabo la oponibilidad de aquel que adquiere el derecho y que publicito las facultades para otorgarlo de forma válida y busque proteger su libre transmisibilidad y evitar cualquier tipo de tráfico de bienes.

Así mismo, frente a la **concurrencia de acreedores**, está basado actos regulados jurídicamente por la sucesión de orden jurídico o involucrados dentro del órgano judicial que conllevan a ser de carácter contencioso **Casasola (2021)**, define el concurso de acreedores como:

“... Debemos entender que, la concurrencia de acreedores no es más que una sucesión de actos jurídicamente reguladas sin importar su origen debido a que pueden ser dados por vía jurisdiccional o llevados a cabo por sujetos particulares jurídicos o de diversos órganos estatales. Se trata de un proceso esencialmente de naturaleza civil y de carácter eminentemente contencioso.” (p. 54)

Igualmente, aquel proceso jurisdiccional que comienza ante una disputa de un bien mueble debido a la oponibilidad contractual que existe entre los diversos acreedores y el vendedor que, en sumas cuentas, se ha comprometido en entregar un bien a más de 2 personas brevemente debemos considerar que el estado debe establecer parámetros legitimados por los cuales impedir que exista un concurso de acreedores en disputa de un bien inmueble y que deba ser valorado el acto de la posesión sobre el bien que uno de los dos acreedores detenta.

Ante esto, podemos observar que no solo tiene el derecho de oponibilidad contractual, el titular del derecho, ya que al ser, acto inherente a cualquier individuo qué ante la presunción de propiedad demuestra y sustentela titularidad para poder registrar sin embargo está obligatoriedad a la oponibilidad contractual reside en la capacidad de qué el órgano suscriptor tenga el desasosiego las herramientas y la técnica necesaria para poder determinar si aquella oponibilidad está dentro del marco normativo y cumple con las características y estándares necesarias para ser viable.

Así podemos indicar la relevancia de los antecedentes nacionales, debido a que son estos quiénes abordan el fenómeno dentro de nuestro marco normativo; se pueden observar, que existen mecanismos que evitan generar la posibilidad de que terceros generen el **derecho de oponibilidad** y que estos regulan por medio de la publicidad con la debida anotación preventiva la entidad registral así lo expone **Zuluaga (2021)**, donde exclama en su investigación:

“...a fin de darle salvaguardar al titular del mejor derecho registral por medio de la publicidad del registro del bien inmueble, se consigna mediante registro una anotación preventiva, buscando la restricción de terceros por registrar o consignar el bien como propio, en efecto, generaría un asiento registral protegido ante la oponibilidad de terceros”. (p. 18).

Así mismo, señala que la oponibilidad contractual frente a terceros es una falencia frente al compromiso contractual y debido que al no existir una previa anotación registral disminuye la facultad del titular de inscripción, como derecho, frente a terceros y desvirtuando la potestad de suscripción del predio

que ha sido honrado por medio de un contrato. Además, agrega que con la anotación preventiva en los registros públicos el bien inmueble que depende un compromiso de contratar que sería un registro previo y en consecuencia se encontraría limitado el vínculo contractual con el cliente dándose de esta forma un respeto a la relación contractual existente y vigente

También, debemos tener en cuenta que, al llevar **la anotación registral**, se busca, frente a terceros intervinientes en un contrato de compra y venta de bien inmueble, evitar oposición, limitando la contestación de la buena fe, así como indica **Zuluaga (2021)**, donde afirma que:

“Al llevar a cabo, la anotación registral preventiva quedaría un cimiento de inoponibilidad registral debido al registro en la entidad registral; otorgando el beneficio de oponibilidad ante terceros, buscando consagrar con lo estipulado con en el contrato con mejor derecho registral, facultándolo a llevar a cabo la publicidad del asiento”. (p. 23).

Es así como, el autor reconoce que el acto de oponibilidad constituyente reconocer la existencia contractual frente a terceros motivos por el cual se busca desconocer los contratos que faculta eran extraños a solicitar un derecho por un bien inmueble.

Sin embargo, podemos clasificar que su definición de oponibilidad del contrato es desconocida por nuestro actual marco normativo, donde en ninguno de nuestros articulados encontramos una disposición normativa que coadyuva al beneficiario o legítimo poseedor de bien inmuebles a reclamar su derecho a la propiedad y en consecuencia, se encuentra facultado a llevar a cabo la oponibilidad ante los intereses de tercero que vulneran su derecho fundamental y que en demasía estarían sujetos a actos ilícitos que buscan quedarse con el bien inmueble que posee.

Así mismo, la garantía de poder proteger el interés superior del acreedor que posee un mayor derecho registral vislumbra que existe un desfase ante la presencia del poseedor que pone en riesgo la satisfacción del mejor acreedor, a previsto en la investigación de **Parra (2020)**, donde nos argumenta:

“...la anotación registral, busca ser garante de los intereses del acreedor que al adquirir un bien inmueble lo facultan a poseer el mayor derecho registral, ante ello la protección del Interés superior del acreedor busca ser garante de satisfacer los esfuerzos del deudor y de consagrar el contrato suscrito por ambas partes resultado respecto a la satisfacción de los intereses del acreedor”. (p.18).

Ahora, debemos de señalar que lo que busca el acto preventivo de la anotación registral preventiva, es proteger al acreedor, resguardando su derecho registral, ante la oportunidad de presentar la oponibilidad de terceros, por parte del deudor, que pretende la posesión del bien inmueble y que busca satisfacer registrando el predio a su favor y poniendo en riesgo el derecho de registrar del acreedor.

Al mismo tiempo, indica que a la **oponibilidad** constituye un fenómeno general, que busca hacer reconocer la vida del contrato ante terceros, debido a que si éstos últimos estuviesen autorizados a ignorar dicho contrato éste no podría llegar a generar efectos, ni siquiera ante la concurrencia de terceros. **Balbín (2022)**, indica que:

“En nuestra legislación nacional vigente encontramos esta garantía real basada a la ley de garantía mobiliaria donde para llevar a cabo la celebración de manera prudente lateral dentro de su constitución entre El vendedor y el comprador será un acto realizado exclusivamente por el comprador sin participación alguna del vendedor esto otorgará que exista la habilidad frente a terceros gracias a la inscripción del registro correspondiente...” (p. 129).

En este sentido, Balbín sostiene que la oponibilidad contractual y con el fin de satisfacer los vacíos dejados por el ordenamiento jurídico que de forma indirecta indican que terceros tendrían el derecho a oponerse sobre la titularidad del poseedor de un bien inmueble el ensayista expone ante esta asignación consecuenencial jurídica que pone en desventaja al sujeto que cuenta con la titularidad del derecho y que detenta la posesión del bien inmueble y lo que hace es establecer un parámetro de impedimento de oponibilidad buscando resguardar a quien tenga la posesión del bien inmueble y que sea considerado

como un mejor ente jurídico para su inscripción.

Además, debemos de mencionar que esto solo se llevará a cabo siempre y cuando existe el supuesto de que un titular del derecho de posesión intenté vender su bien inmueble a más de una vez y no se haya previsto la entrega del mismo debido a que si existe una posesión legítima del bien inmueble y el acto registral se haya presentado por otro que reclama el mismo derecho se deberá corroborar no solo con fecha más antigua la titularidad del bien sino se deberá constatar la titularidad de la posesión del bien debido a que esta posesión le otorga mayores derechos para oponerse frente a la titularidad de terceros.

Podemos indicar, que el artículo 1135 del código civil de 1984 advierte claramente que solo la inscripción ante el registro respectivo será de carácter prioritario y amparado bajo el derecho de preferencia frente al derecho real no inscrito aquella persona que de forma inmediata efectúa el registro ya que al no hacerlo corren grave riesgo de perder el derecho de propiedad solo el bien inmueble debido a que un tercero que suscriba con el vendedor, tendrá el mismo derecho y en consecuencia habrá una competencia de derechos al reclamo ya sea de carácter real o registral.

Bernal (2021), indica en su investigación científica que, según lo que se señala en el Código Civil de 1984, en el articulado 949, donde acoge el **teoría consensualista**, donde faculta al acreedor propietario dueño del bien inmueble: *“...Así puede verse contemplado en el articulado 949 de nuestro código civil donde indica que frente a la disposición legal que sea diferente a lo previamente acordado como pacto en contrario debido a que el enajenar como obligación de un bien inmueble hace que el acreedor se convierta en propietario y en consecuencia nuestra normativa civil adoptará la teoría Consensualista...”* (p. 1).

Podemos observar que, el autor vincula el acto registral como simple y mera consecuencia de haber adquirido un derecho en el proceso de la transferencia donde dos personas han establecido de forma consensuada su intercambio de voluntades por refrendar el traslado de una propiedad esto lleva que en su postulado haciendo el análisis del articulado 949 del código civil; donde establece que la suscripción de bien inmueble en registros públicos, sería un acto consecutivo, más que una mera formalidad del proceso de registro. Consecutivo al derecho del adquirente por ello en nuestra sociedad este auto no es entendible como la regla a seguir sino más bien como un acto de reafirmar y consolidar la transferencia de bien inmueble debido.

Por tal motivo la **Unidad Funcional** encargada de llevar a cabo la inscripción del bien registral deberá optar por diversas técnicas con el afán de difundir la importancia y prioridad del registro de los bienes inmuebles; con el fin de salvaguardarlos ante terceros, que con intencionalidad de cometer **fraude inmobiliario** buscan sorprender a la comunidad a cometer actos tipificados por la norma, teniendo como consecuencia flagrante, los **hechos lesivos** que vienen sufriendo muchas familias en nuestra comunidad, que se han visto inmersas en estas mafias de **tráfico de terrenos** y de las malas inmobiliarias que ante el vacío suscriben contratos con diferentes personas al mismo tiempo, ofreciendo a la entrega de un bien inmueble que ante su nacimiento ya se encontraría en disputa, por encontrarse ante la concurrencia de acreedores.

III. MARCO METODOLÓGICO. – En el capítulo se confirmará la metodología de nuestra investigación la cual se conforma en el desarrollo de la tesis donde se aplicará el enfoque cualitativo, donde nos permite crear teorías y así mismo dar a conocer nuestras dudas sobre un tema en particular, donde planteándose supuestos que ayudaran a dilucidar lo antes mencionado.

Para Hernández, et. al. (2020) sostiene, que para la presentación de un proyecto de investigación ese de cumplir los estrictos parámetros tanto en la búsqueda de datos que se dará de forma empírica, sino que a su vez producirá conocimiento constante concatenado y cambiante.

Considerando lo mencionado anteriormente, por la presente investigación, tiene por característica estar ligado bajo el enfoque cualitativo; debido a que no se desenvuelve bajo fundamentos estáticos, ya que su base se establece de acuerdo a múltiples realidades subjetivas, que son analizadas, con el fin de obtener resultados, según Pérez (2020), indica pequeños diseños básicos del enfoque cualitativo detentan una clasificación de acuerdo a su teoría fundamentada al contexto etnográfico del diseño halcón texto narrativo aquellos planteamientos fenológicos o a planteamientos de investigación y acciónsin dejar de tener en cuenta que también estará frente a casos o estudios cualitativos por ello debemos decidir que el presente trabajo de averiguación es de tipo investigación acción debido a que su finalidad no solo es comprender sino resolver los problemas de una determinada población.

Ante esto, el enfoque el presente proyecto de investigación será desarrollado, mediante el eje temático elegido; según Fernández (2021) nos hace acotación, que el enfoque cualitativo se va al llevar a cabo su contextualización, bajo las necesidades sociales, antropológicas y antropomórficas humanísticas; dónde se expresará de forma lineal las aptitudes valorativas, las afecciones sociales, miramientos psicosociales y toda casuística involucrada al desarrollo del talento humano. En definitiva, nuestro presente proyecto de investigación tendrá eje temático social y humanista, involucrado a los derechos fundamentales y a una explícita población que lleve a cabo adquisiciones inmobiliarias y que se encuentre bajo en concurso de acreedores.

3.1. Tipo y diseño de investigación

La tipología de la presente investigación es de tipo básico, dentro de las características del enfoque cualitativo se verán sumidas aquellos hallazgos del marco normativo metodológico y teórico recabadas por el método científico ante esto se debe reconocer el proceso de investigar, como el encargado de llevar a cabo la recopilación de datos basándose al análisis científico de forma estricta; así lo señala Pereira (2022), donde expresa que todo proceso de investigación busca exponer una información socialmente valiosa debido a que otorga nuevos teoremas que buscan explicar conceptos ambiguos que se encuentran apartados de la contextualización actual. Ante eso el proceso de investigación se ciñe estrictamente a los fundamentos teóricos evitando la emisión de juicios críticos ciñéndose a los caracteres puros de la investigación científica con el fin de la obtención de nuevos principios y leyes dentro del marco estructural fenomenológico.

Frente al presente proyecto de investigación, donde se ha basado dentro del enfoque cualitativo es importante de destacar que se ha llevado a cabo un análisis descriptivo de toda la información recopilada en relación al tema de investigación científica; según Santos (2022); Señala que, los diversos estudios científicos tienen como objeto investigar los impactos sociales en un contexto específico dentro de un determinado espacio y tiempo con el fin de llevar a cabo se establezca explicación válida de los eventos ocurridos por organizaciones o personas; en consecuencia, se llevará a cabo el análisis de todas las características que dieron como resultado al conflicto en estudio para posteriormente analizar sus consecuencias; ante ello, se ha planteado para el presente trabajo de investigación llevar a cabo una entrevista a la población seleccionada con el fin de obtener información que ayude al análisis posterior de las respuestas de los entrevistados obteniendo resultados y conjeturando respuestas concretas en parte al análisis se podrán formular suposiciones y conclusiones relevantes.

Debemos señalar, qué ejecutaremos la teoría fundamentada, dentro del propio diseño de investigación cualitativa; debido a que tiene como fin la elaboración de nuevos preceptos conceptuales y conjeturas fundamentadas; por ello, que, por

medio de la conceptualización de la data recolectada y el análisis minucioso, sobre la categorización, dentro del proceso de elaboración del proyecto investigación.

3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización

Con el fin del desarrollo, debemos considerar qué la categoría de acuerdo al estudio cualitativo es la idea principal ante ello debe llevarse a cabo una proposición direccionada la Génesis del trabajo seguido de antemano por aquellas subcategorías elegidas para el presente análisis investigativo. Partiremos de la concepción de las categorías materiales que conllevaron la problemática general en consecuencia a todos aquellos problemas específicos que se presentaron en el actual trabajo.

Por ello propondremos las siguientes categorías y subcategorías: teniendo así cómo **primera categoría; La oponibilidad contractual**, para Ramos (2019), nos señala, en su trabajo de investigación que, este acto está relacionado a que una persona pueda ejercer su derecho asistido, frente a un tercero, que resiste en reconocer dicho derecho, debido a que argumenta que tiene un derecho de incompatibilidad y en consecuencia buscará, por la vía regular, se le titule sobre su derecho ante el otro; es decir, que exista una oposición y en consecuencia es el de hacer valer un derecho ante la posibilidad de oportunidad por parte de otra persona

La oponibilidad contractual de acuerdo a Neisel (2018), no es más que, aquella acción que un sujeto hace valer de forma directa e inherente a su derecho a titularidad frente a otro sujeto; debido a que este último resiste su derecho de titularidad, debido a, que él también alega detentarlo; Por ello se busca determinar cuál de los dos detenta el mejor derecho de titularidad ante un bien inmueble y en consecuencia tiene mejor derecho para oponerse frente a terceros.

Ante lo anteriormente expuesto nace la **subcategoría 1; La inscripción registral**, de acuerdo a Enríquez (2018), establece al llevar a cabo un análisis del artículo 949 del presente código civil; dónde indica el simple acto de enajenar un inmueble específico, hace que la persona que lleva a cabo esta acción sea

considerada como propietario; siempre y cuando se encuentre dentro de lo normado y no exista un pacto contrario; ante ello, expone que nuestro actual código está basado a la teoría francesa, donde el espíritu es otorgar el consentimiento de transmitir una propiedad al adquirente y que está sujeta por medio de un intercambio de voluntades o consensus, que los faculta a llevar a cabo la inscripción registral, esa transferencia ante la autoridad, pertinente que quede constancia de la transferencia de la propiedad, estaba bajo los precintos del derecho que fueron adquiridos antes del registro mismo.

La Subcategoría 2; La Posesión, Muñante (2017), indica que según la doctrina jurídica, cuando se encuentra frente aquellos bienes de carácter no registrables, debe aplicarse la posesión como título; sin embargo, ante los bienes de transferencia y si estos no son identificables, porque existen ciertos vacíos o concurrencia de acreedores deberá establecerse que, no solo quién detente fecha antigua contractual cierta debe ser quien tenga y disfrute del derecho registral; sino más bien, debe ser corroborada con quién detente la posesión del bien inmueble y que esté a su vez debe establecer un acto consecutivo de carácter primordial debido a que el poseer el bien determinará mayor derecho por estar en el uso y goce del inmueble.

En consecuencia, se puede deducir que ante la presencia del concurso de acreedores que disputan tener un mejor derecho registral la institución encargada de salvaguardar e identificar deberá tener en cuenta que el acto de posesionar el bien en disputa debe otorgar relevancia frente a cualquier título o contrato de fecha posterior de mayor antigüedad al registro buscando eliminar cualquier acto lesivo que busca imponer por medio de acciones ilegítimas el registro de un bien que no se posee.

Cómo **segunda categoría**, se alcanzará el tema de, **la concurrencia de acreedores**; El código Civil (1984), se establece bajo el principio preferido, en la situación de los bienes inmuebles, a favor del confiable de buena fe, cuyo título fue inscrito, regla que concuerda con el artículo 2014. Frente a ello pareciera que existiera cierta concordancia con la fe pública registral y la concurrencia de acreedores, no obstante, acreedores únicamente se da una

vez que el dueño se ha comprometido a dar un mismo bien así sea favor de 2 o más interesados y previamente estaríamos frente inicialmente de un problema gracias a los actos de mala fe que conlleva a que existan varios concurrentes frente a el registro de un bien inmueble.

Asimismo Fernández (2022), se puede observar que, al contrario de la concurrencia de acreedores, la fe pública registral, se aplica solo cuando existan múltiples actos de transferir bienes muebles a terceros y en consecuencia uno aquellos es anulado y resulta recibida o cancelada buscando, evitar que esté acto afecte de forma directa a las sucesivas transferencias; por ello, el acto de dar fe pública registral, determina que dicha anulación no afecte a las siguientes adquisiciones; siempre y cuando, está se hayan llevado a cabo bajo el título oneroso, registrándose de bajo el principio de buena fe se hayan registrado de “buena fe”.

Según lo referido anteriormente, se estipula cómo **subcategoría 1, la tutela del adquirente**, Moreno (2020), indica que con el afán de dar claridad conceptual al oponibilidad contractual y con el fin de satisfacer los vacíos dejados por el ordenamiento jurídico, qué de forma indirecta indican que terceros tendrían el derecho a oponerse sobre la titularidad del poseedor, de un bien inmueble, se expone que ante esta asignación consecencial jurídica, qué pone en desventaja al sujeto qué cuenta con la titularidad del derecho y que detenta la posesión del bien inmueble y lo que hace es establecer un parámetro de impedimento de oponibilidad buscando resguardar a quien tenga la posesión del bien inmueble.

La **subcategoría 2**, se mencionara **el modus operandi del acreedor**, Linares (2021), establece que existe un concepto de punibilidad que se encuentra inmerso dentro del negocio jurídico con el fin de llevar a cabo un registro apropiado de los bienes inmuebles y que estos se encuentren vinculados a una fuerza inmersa frente al derecho de Propiedad y que esté derecho asignado debe ser respetado por aquellas personas que no cuentan con la posesión del bien y que sin embargo en algunos casos este acto jurídico es producente para las partes y en caso los terceros, por excepción.

3.3 Escenario de estudio

De acuerdo a Pastor (2022), después de llevar a cabo un análisis e identificación del estado situacional de determinado espacio, se podrá establecer con veracidad, cual es el escenario del presente estudio, teniendo en cuenta los valores específicos planteados por los objetivos establecidos, con el fin de determinar el escenario donde se desarrolla nuestro presente trabajo; de lo expuesto, procederemos a determinar las características de los profesionales que serán entrevistados; en consecuencia, se realizará en juzgados civiles, notarias y especialistas registrales.

3.4 Participantes

Nuestros encuestados fueron seleccionados de acuerdo a su experticia en el tema de investigación, por sus conocimientos procesales civiles y su experiencia como litigantes en los procedimientos civiles; también se tomó en cuenta su destacada trayectoria laboral en el ámbito civil – contractual, del ámbito registral y notarial.

Partiendo de lo antes mencionado, se escogieron tres abogados litigantes expertos en derecho civil, tres especialistas registrales y un notario, que desempeñan sus funciones en lima.

Tabla N° 1 – Participantes del presente estudio

DESCRIPCIÓN	PARTICIPANTES
REGISTRADOR PÚBLICO	-Iris Mabel Rodríguez Jaramillo -Carmen Alicia Valdivia Silva -Jessica Giselle Sosa Vivanco
NOTARIO	-Bucaner Bailón Calderón
ABOGADO CIVIL	-Daniel Clever Aira Garzón -Oscar Frank Napan Polo

Fuente: Elaboración propia

3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Los estándares del enfoque cualitativo, la recolección de datos, está enmarcada dentro del recabo de información específica de contextos, personas, suceso, interrelaciones sociales y personales y conductas observables y adquiridas; por ello en la presente investigación, ha sido primordial la recolección de datos en dirección a las categorías y subcategorías que Determinar la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble.

Para este estudio, se utilizó la metodología de la entrevista, la cual se aplicó a expertos en el campo del derecho; tales como en Derecho Civil, Derecho Procesal Civil, Derecho Registral y Notarios; llevando a cabo la guía de entrevistas, que consta de 9 preguntas; Referido a ello, se tiene en consideración que todo trabajo de investigación conlleva a una recolección de datos, por lo que, se pudo conseguir información relevante, que sirvió como soporte para la problemática de estudio.

Entrevista: Una técnica empleada para recolectar datos, en el enfoque cualitativo, es la entrevista; que en palabras de Folgueiras (2016) es una de las más importantes ya que su diseño es sistematizado, poseyendo caracteres propios de dicho método (p. 2). Tal es así que, el fin de esta es la obtención de datos oralmente; y, especialmente personalizados con respecto a sucesos, vivencias y/o posturas de los entrevistados.

Guía de entrevista: Este instrumento de investigación es trascendental para obtener respuestas claras y concretas sobre el mismo; por tal motivo es que, en el desarrollo de la entrevista lo más importante es que el investigador tenga un diseño estructurado y esquematizado para que tenga abordado los puntos centrales y de esa manera evitar futuros inconvenientes. En ese orden de ideas, Amaya-Placencia y Troncoso-Pantoja (2017) determinaron que, ello se puede materializar si se tiene una guía de entrevista (p. 330).

Tabla N° 2 – Validación del instrumento denominada “Guía de entrevista”

VALIDACIÓN DE NUESTRA GUÍA DE ENTREVISTA		
Expertos	Cargos	Porcentaje
La Torre Guerrero Ángel Fernando	Metodólogos de la Universidad Cesar Vallejo – Sede Lima Norte	95%
Mogollón Longa Jhonny William		95%
Reyna Ferreyros José Antonio		95%
Promedio total		95%

Fuente: Elaboración propia

Análisis de documentos: Por medio de esta técnica se desarrollará los objetivos principales del presente estudio es así como permitirá al investigador llevar a cabo una edificación de los principales ejes temáticos dentro de los estudios que anteceden a la presente investigación dando como resultado el análisis de los objetivos organizados dentro del contexto general.

Ficha de análisis de fuente documental: Asimismo se llevará a cabo un análisis de la jurisprudencia y del planteamiento que ofrece ya sea bajo el contexto internacional nacional o local buscando dilucidar cada uno de los objetivos planteados en la presente investigación, basándonos a la aplicación de este instrumento relacionado al ámbito procesal civil y coligiendo jurisprudencia en el extranjero que se encuentre vinculada al tema de investigación.

Tabla N° 3 – Validación del instrumento denominado “Ficha de análisis de fuente documental”

VALIDACIÓN DE NUESTRA FICHA DE ANALISIS DOCUMENTAL		
Experto	Cargo	Porcentaje
Dr. Pedro Pablo Santiesteban Llontop	Metodólogos de la Universidad Cesar Vallejo – Sede Lima Norte	95%
Promedio total		95%

Fuente: Elaboración propia

3.6 Procedimiento

La recopilación de información científica para este trabajo de investigación se realizó utilizando diversos recursos, tales como repositorios universitarios, proyectos de investigación, tesis, libros, revistas indexadas, artículos de periódicos, informes demográficos, tablas con datos de incremento, jurisprudencia nacional e internacional, casaciones y sentencias vinculantes, así como legislación comparada, entre otros. A través de estos recursos, se pudo identificar la problemática objeto de estudio en esta investigación y plantear posibles soluciones.

TABLA 1: Cuadro de Categorías y Subcategorías usadas en la Investigación

CATEGORIA 1	CATEGORIA 2
La oponibilidad contractual	La concurrencia de acreedores
SUBCATEGORIA 1	SUBCATEGORIA 1
La inscripción registral	La tutela del adquirente
SUBCATEGORIA 2	SUBCATEGORIA 2
La posesión	El modus operandi del acreedor

Fuente: Elaboración propia

3.7 Rigor científico

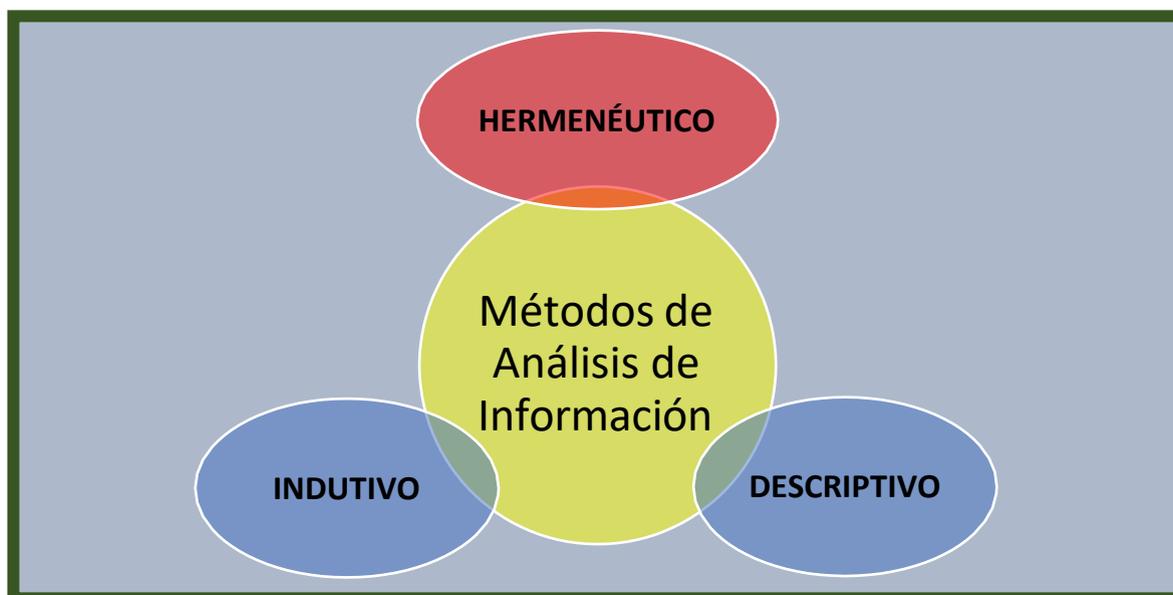
La presente sesión, busca señalar el rigor científico al momento del desarrollo de la investigación científica y a su vez, indicar la importancia ya que considerar al soporte de la tesis, ante ello referimos que es un sistema donde

se establece un orden y esquema metodológico; que nos acercara al resultado final. Por último, es preciso indicar el instrumento es válido para este estudio, dado que ha sido observado por expertos en la materia metodológica, ante un previo análisis sobre las preguntas que se encuentran relacionadas con los objetivos que se plantean y así se enriqueció la calidad de las preguntas.

3.8 Método de análisis de información

Dentro del examen de procedimientos comunicativos el objetivo principal de esta investigación es aplicar el análisis comunicativo dentro del enfoque inductivo debido a que este se basa en llevar a cabo impuestas relacionadas con ciertas circunstancias que hayan sido superadas por los entrevistados partiendo siempre de lo particular hacia lo general detentando como resultado final la deducción de aquellos resultados obtenidos de los procesos de entrevista, para ella se llevó a cabo la entrevista a nueve especialistas con el objetivo de recabar información con el afán de absolver los objetivos planteados y obtener conclusiones y recomendaciones relevantes para el trabajo de investigación.

Figura N°1 – Gráfico sobre los métodos de análisis de información



Fuente: Elaboración propia

3.9 Aspectos éticos

Dándole la presente investigación científica se aplicaron en totalidad los caracteres éticos respetando las normas internacionales al momento de citar a la jurisprudencia marco normativo o autores juristas asimismo se señala qué

dichas citas fueron parafraseadas dentro de los caracteres metodológicos analíticos llegando a identificar y nombrar al autor y el año buscando respetar lo normado por nuestra constitución política que en el artículo 2 numeral 8 señala la libertad de creación intelectual artística técnica y científica y así mismo a la protección de dicha propiedad, también sí estuvo bien considerar la ley N°. 28289 ley de propiedad intelectual y el articulado N°. 219, del código penal; finalmente agregar que dentro del cumplimiento de las resoluciones de ética y se encuentra dentro de los estándares del manual APA.

El presente trabajo de investigación ha pasado por los filtros de detección de plagio, como Turnitin. Sin embargo, más allá de cumplir con las leyes y los códigos, es necesario abordar la ontología del Derecho y encontrar en la ética los deberes y principios que guían nuestra profesión. En este sentido, compartimos la preocupación de nuestro profesor de Metodología de la Investigación Científica de adquirir nuevos conocimientos a través del exhaustivo examen de trabajos anteriores al nuestro, siempre con un estricto respeto por la ética y la moral involucran el desarrollo físico y psíquico de los investigadores, así como acompañado de los gastos de servicios de comunicación e internet.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Presente capítulo buscar a plasmar y llevar a cabo el análisis de toda la data recopilada a través del instrumento de la guía de la entrevista, donde recabaremos la información tanto de la entrevista como de la ficha de análisis documental.

Realizando así en alusión a nuestro **Objetivo General** “Determinar la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima, 2022”.

Resultados obtenidos por parte de nuestros expertos entrevistados

De acuerdo a lo esbozado en nuestra **primera interrogante** en el instrumento de guía de entrevista; esto es: “De acuerdo a su experiencia, ¿Cuál es la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble?” la respuesta que nos brindaron, fue la siguiente:

Rodríguez (2023), Sosa (2023), Valdivia (2023), indica que lo oponible contractual, es un derecho que le asiste al acreedor a interponerse ante la concurrencia acreedores debido a que lo que busca, es dar protección a quienes constituyeron un contrato de compraventa, ante la concurrencia de acreedores esto es debido a que frente a intereses de terceros se vulnera el derecho de registrar el bien inmueble de quien de buena fe compro el terreno alegando tener los demás acreedores el mismo derecho registral por ello la oponibilidad contractual es un derecho fundamental que debe ser protegido y respetado.

Napa (2023), Aira (2023); de igual forma, sostienen que la oponibilidad contractual frente a terceros, garantiza una protección para adquirente otorgándole seguridad a aquellas personas que han llevado a cabo un contrato de compraventa y que busca proteger su bien inmueble adquirido de forma legal por medio de una compraventa y con ello tienen como demostrar frente a terceros la titularidad de su bien adquirido.

Si embargo, para Bailón (2023), establece que la Oponibilidad es poco frecuente en sede notarial más concurren a sede judicial, igual concurrencia de acreedores, porque no es deliberante el notario no resuelve, solo aplica la norma.

Ante esto podríamos, señalar oponible contractual como derecho cumple la función de resguardar y velar los intereses del acreedor que cuenta con mayores derechos registrales ante los intereses de terceros que concurren con el fin de poder suscribir un bien inmueble legitimando su derecho de acreedor esto implica que la oponibilidad contractual se convierta en una herramienta que proteja y salvaguarde aquellos adquirentes que de buena fe dieron un bien inmueble y que ante la concurrencia de acreedores se ven desprotegidos sin embargo este hecho solo se vería plasmado en una instancia jurisdiccional ya que por la vía notarial el notario se ve imposibilitado ya que no resuelve sino sólo aplica lo que indica la norma.

De acuerdo a lo que se propone en nuestra **segunda pregunta** dentro de la guía de la entrevista: “En su opinión, ¿Cómo se puede hacer valer la oponibilidad contractual de la titularidad de un inmueble frente a alguien que alega tener la titularidad que resulta incompatible?”; los especialistas respondieron lo siguiente:

Para, Rodríguez (2023), Sosa (2023), Valdivia (2023), Napa (2023) y Aira (2023), Indican que, se puede llevar a cabo la demostración de la titularidad frente a la concurrencia de acreedores, presentando el correcto registro; con el fin, de acreditar una titularidad de un bien frente a terceros; para ello, debe de contar con un contrato de compraventa; así mismo, el bien debe de estar inscrito en registros públicos; En algunas circunstancias se podía hacer valer la oponibilidad contractual, buscando que el acreedor que cuente con contrato de compra y venta del bien inmueble con fecha más antigua pueda proceder a registrar el bien a su nombre en la institución competente, buscando protegerlo ante tercero, que también desean llevar a cabo el proceso registral; esto se puede llevar a cabo a un registro previo, consignando en Sunarp, donde se inscribe a quien cuente con mayor derecho registral con el afán de protegerse ante terceros que resultan incompatibles para poder registrar.

Mientras que para Bailón (2023), sostiene que, se puede hacer valer la oponibilidad contractual de la titularía de un bien inmueble frente a un tercero que alegue tener la titularidad que resulta ser incompatible, en primera instancia en sede administrativa mediante conciliación, transacción la otra vía es la sede judicial por mejor derecho de propiedad o algo parecido.

La forma más legítima de selva le da la posibilidad contractual de la titularidad de un bien inmueble adquirido bajo un contrato de compra y venta frente a un tercero que a su vez alega tener la titularidad y que esta resulte incompatible por no haber tenido un contrato de mayor antigüedad o que en su caso infiera sobre la posesión o el uso y goce del bien inmueble en disputa se podrá aplicar en determinadas circunstancias donde hacer valer la posibilidad contractual estará basada en que el acreedor cuente con el contraste compra y venta del bien inmueble registrados nombres en la institución competente buscando así proteger su propiedad y habiendo hecho uso de su derecho a registro previo en la SUNARP y que esta le dará seguridad al brindarle mecanismos para protegerse frente a la concurrencia de acreedores.

Asimismo, frente a la **tercera pregunta**, expuesta en nuestra guía de entrevista; donde indica: “De acuerdo a su perspectiva, ¿Usted considera que la concurrencia

de acreedores llegaría a disminuir si se regula la falsa promesa de entrega de un bien ajeno?”, los entrevistados respondieron:

De acuerdo a las respuestas de Rodríguez (2023), Sosa (2023), Valdivia (2023), Bailón (2023), Napa (2023) y Aira (2023); coincidieron que sí se regulara la falsa promesa de entrega de un bien ajeno, disminuiría la concurrencia de acreedores dentro de nuestro marco normativo, debido a que se vería disminuido la objeción de terceros por detentar un derecho registral sobre un bien inmueble y de esta forma se le otorgaría mayor protección a los acreedores que quieren registrar sus bienes en la institución correspondiente, pero tendría que ser un proceso riguroso porque en nuestra actualidad aún estamos lidiando con muchos procesos ficticios que han sido creados simplemente para evadir obligaciones y no cargar con responsabilidades.

Sin embargo para, Bailón (2023), Napa (2023) y Aira (2023); establecen que, en la práctica, hay muchos procesos judiciales de contratos ficticios, solo con la finalidad de evadir obligaciones y responsabilidades debería ser parte del interés del legislador regular el marco normativo correspondiente; sin embargo, no podría imposibilitar a terceros de poder buscar tener un mejor derecho registral y evadir las falsas promesas sobre algún bien ajeno.

En base a los hallazgos obtenidos, se concluye que la oponibilidad contractual en el contexto de la concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble constituye tanto un derecho como una herramienta para abordar la disputa sobre el mejor derecho registral. Esta situación plantea un desafío con respecto al principio de buena fe que sustenta un contrato de compra y venta de un bien inmueble. Como consecuencia, existe el riesgo de que el derecho de oponerse a terceros que reclamen derechos registrales sobre el mismo bien inmueble se vea comprometido.

Análisis e interpretación de las categorías apriorísticas y emergentes

Respecto al objetivo general:

Analizar de qué manera se determinó la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima, 2022

En cuanto al primer apartado, se nos dio a conocer el hallazgo de la **categoría emergente** las cuales aparecen de la recolección de información, las cuales son categorías que no han sido mencionadas en la tesis, pero al ser encontradas con las respuestas de los expertos nacen estas categorías, por ello es fundamental contestar el objetivo general, ya que la función de la oponibilidad contractual que prima el **orden de prelación** buscando con ello brindar **seguridad jurídica** a los interesados en poder obtener la **titularidad y derechos** de un bien inmueble.

Resultados obtenidos de nuestra ficha de análisis de fuente documental

Ubicamos en relación a nuestro objetivo principal dos fuentes documentales donde se pudo extraer lo que a continuación mostramos.:

En primer lugar, a la **pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil del 28 y 29 de abril de 2022**, establece que, frente a casos donde se puede evidenciar que existe un grado de incompatibilidad de los titulares del derecho a registrar, debido a que varios adquirentes señalan, a su vez, tener el derecho al bien; se establecerá, que existe una noción más álgida de la oponibilidad y que están vinculadas directamente a todos aquellos derechos reales, marcados dentro de su ámbito de aplicación debido a que estaríamos frente a una concurrencia de adquirentes; en consecuencia, que ante la oponibilidad, se puede presentar frente a casos donde los titulares del derecho, de forma subjetiva, están vinculados a todos los derechos personales ligados a la adquisición de un bien inmueble.

Seguidamente la **Sentencia del tribunal constitucional en vínculo con la inscripción registral, el expediente 0018-2015-PI/TC**, prevé que, dentro del Derecho civil cuando se lleva a cabo un análisis del efecto relativo de los contratos y la conexidad contractual el especialista devoto indica que dentro de cualquier tipo de negocio único siempre estará suscrito una excepción esta debe ser sobreentendida que guarda una relación directa al relativismo del contrato y en consecuencia a la futura posibilidad de la oponibilidad de los terceros que y directamente se ven involucrados por las titularidad de las acciones expresa de forma directa en el vínculo contractual.

Siendo así y en alusión a nuestro **Objetivo Específico 1** “Determinar la función

de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores”.

Resultados obtenidos por parte de nuestros expertos entrevistados

De lo planteado en nuestra **cuarta pregunta** de la guía de entrevista; En su parecer: ¿Cuál es la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?” donde respondieron:

Según, las respuestas planteadas por Rodríguez (2023), Napa (2023) y Aira (2023), se puede determinar que, La función de la inscripción registral como oponibilidad contractual, es un mecanismo de protección que establece y determina quien detenta el mayor derecho registral; con el fin de suscrito el bien inmueble a su nombre y en consecuencia evitar la concurrencia de acreedores; además es importante ya que nos garantiza la protección del derecho registral; así mismo crea la publicidad, ante ello disminuye que terceros intenten registrar un bien inmueble a su nombre.

Además, sostiene Valdivia (2023) y Bailón (2023), llevar a cabo el registro de la propiedad o su inscripción registral, lo que se hace es, extinguir la concurrencia de acreedores, que busca desvirtuar el contrato que se tiene entre el acreedor y el deudor de un bien inmueble y que este acto más que un derecho es una obligación, mediante el cual todos tenemos acceso a la información registral y en consecuencia, ah tomar conocimiento de estado real en lo que se encuentra el bien inmueble antes de adquirirlo o registrarlo.

Por ello, es posible determinar que la función de la inscripción registral como punibilidad contractual ante la concurrencia de acreedores evita que terceros concurren con el fin de obtener derecho a registrarle sobre un bien inmueble y que la inscripción en registros públicos otorga una oposición ante terceros que buscan desvirtuar el contrato que se tiene entre el acreedor que cuenta con el mejor derecho registral. Por otro lado, frente a nuestra **quinta pregunta** de la guía de entrevista; donde indica que: “¿cuál es la importancia de dar protección a la inscripción registral y como ayudaría en la oponibilidad contractual sobre inmuebles frente a terceros?” los entrevistados precisaron que:

Rodríguez (2023), Sosa (2023), Valdivia (2023) y Aira (2023), Consideran que es muy importante brindar protección a la inscripción registral, debido a que esto, evitaría que terceros busquen registrar bienes en los cuales no tienen derecho registral, impidiendo que existan futuros procesos civiles, donde se deba determinar por parte de un juez, cuál de los acreedores que concurren, se pueda establecer cual detenta un mejor derecho registral; Así mismo la oponibilidad contractual, impide que terceros puedan obtener bienes inmuebles que no les pertenecen; además de otorgar protección a la hora de llevar a cabo el registro, permitirá que el acreedor pueda oponerse ante la concurrencia de acreedores y de esta forma se pueda proteger su bien inmueble que ha sido obtenida de manera regular.

Así mismo, remarca Bailón (2023) y Napa (2023), que no solo es importancia otorgar protección a la inscripción registral, sino que además, Es fundamental, ya que gracias a ello, se refuerza el mercado inmobiliario generando una estabilidad económica en el país, debido a que las personas que puedan y deseen adquirir un bien, sientan la seguridad y garantía de no encontrarse ante terceros que buscan registrar su bien inmueble o intenten posesionarlo; por ello el registro debe de ser obligatoria y constitutivo para todos los actos jurídicos y no facultativos como ahora, así se ayudaría evitar la concurrencia de acreedores.

Ante ello podemos indicar que es muy importante otorgarle una protección dentro de la inscripción registral debido a que siempre cuando existe concurrencia de acreedores se buscara determinar cuál de ellos tiene el mejor derecho registral por eso ayudaría mucho a la oponibilidad contractual, evitando que existan futuros procesos civiles donde se pueda determinar por parte de un juez que detenta un mejor derecho registral de esta forma la oponibilidad contractual ayuda a que terceros puedan obtener bienes inmuebles que no les pertenecen.

Continuando frente a nuestra **sexta pregunta** de nuestro instrumento de guía de entrevista; donde señala que: “En su convicción, ¿Por qué es necesario detentar el uso de la posesión del bien inmueble para tener disfrute del derecho registral?” Exponiendo los entrevistados lo siguiente:

De acuerdo a los que afirman Rodríguez (2023), Sosa (2023) y Napa (2023), Es importante considerar que ante la posesión de un bien inmueble donde, se cuenta

con un contrato de compra venta y se detenta un registro de posesión real; esto ayudara, no solo a proteger de forma inmediata el bien inmueble, sino que además, faculta a que no sea usado o posesionado por un tercero; debido a que, la posesión evitara que terceros intenten oponerse ante el derecho registral, debido al tener la posesión real conlleva a que haya un acto de buena fe, en consecuencia daría mayor derecho ante el posesionario para poder requerir el registro de su bien inmueble.

A su vez, para Valdivia (2023), Bailón (2023) y Aira (2023), afirman que la posesión en nuestra legislación es tener el uso del bien inmueble como posesión real, otorgando mayor derecho registral consignando mejores características para llevar a cabo el registro, frente a la concurrencia de acreedores, esto en consecuencia podrá hacer que el acreedor tenga uso y goce de su derecho contractual y que no sea vulnerado o puesto en riesgo por un tercero; además, es uno de los requisitos que debe de cumplir la persona que desee detentar mejor derecho registral ante terceros; así mismo, al ver vivencia o permanencia en un bien inmueble, es menos probable que exista un intento de posesión por un tercero.

Tras el análisis realizado, se determina que la protección otorgada por la función de inscripción registral como oponibilidad contractual en el marco de la concurrencia de acreedores presenta deficiencias en nuestro sistema jurídico. Existe una falta de adecuada protección para aquellos individuos que adquirieron de buena fe un bien inmueble, lo cual obstaculiza el correcto funcionamiento del sistema de intercambio de bienes. Se observa que solo se garantiza la protección a aquellos que cumplen con los requisitos establecidos, mientras que se ignora a aquellos que adquirieron un bien sin cumplir con dichos requisitos. Esta situación conlleva un riesgo significativo en el contexto de la concurrencia de acreedores, ya que se podría impedir la realización de un registro oportuno y adecuado

Análisis e interpretación de las categorías apriorísticas y emergentes

Respecto al objetivo específico 1:

Determinar como la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores.

En razón al apartado, identificamos la aparición de diversas **categorías emergentes** proporcionadas por nuestros expertos para así poder dar respuesta al objetivo específico 1, que nos menciona que la **inscripción registral como oponibilidad contractual** busca **garantizar la validez** de la titularidad de un bien inmueble otorgándole a las personas poder obtener el **derecho de propiedad** así mismo brindándoles la **protección** ante cualquier hecho de concurrencia de acreedores.

Resultados obtenidos de nuestra ficha de análisis de fuente documental

De acuerdo a los planteado por nuestro primer objetivo específico 1 situamos las 2 fuentes documentales; que se presentan a continuación:

Citamos, al **Anteproyecto de modificaciones del Decreto Legislativo N° 295 Código Civil**, donde se indica que la oponibilidad contractual, es un derecho que debe ser protegido ante la defensa de terceros que tienen a su vez derecho suficiente para disponer de un bien debido a que también cuentan con elementos suficientes para probar su derecho registral y de propiedades Este acto será dentro de los aspectos fundamentales de la oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores es el de garantizar al adquirente que tenga la certeza de que el derecho que adquirió no tenga más acreedores permitiendo que cuando se da la concurrencia de acreedores la norma legal aplicable nos permita corregir y mantener la seguridad de que solo exista un adquirente sin la presencia de nuevos acreedores; Dónde además podemos indicar que un determinado sujeto a valer su titularidad frente a otro en consecuencia hacer efectivo su derecho registral y de propiedad frente a un tercero que puede resistirse porque también puede fundamentar o indica que tiene también derecho de titularidad.

En concordancia con nuestro **Objetivo Específico 2** “Determinar la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores”.

Resultados obtenidos por parte de nuestros expertos entrevistados

Así mismo, en nuestra **séptima pregunta** de la guía de entrevista; donde se señala que: “A su punto de vista, ¿Cuál es la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?” planteando los entrevistados lo

sucesivo:

Rodríguez (2023), Sosa (2023), Valdivia (2023) y Bailón (2023), indican que la función de posesión es muy importante, debido a que, quien posee un bien podrá con mayor derecho oponerse ante terceros, que desean usurpar el bien adquirido, en consecuencia, se estimara el mejor derecho registral; debido a que al ser posesionario de un bien inmueble es la forma más practica de probar el mejor derecho registral e impedir que en la concurrencia de acreedores se pueda reclamar posesión.

Además, para Napa (2023) y Aira (2023), a manera de reforzar lo antes señalado, refieren que la función de la posesión es darle facultades a la persona y así mismo obtiene mayor derecho hacia el bien, que se encuentre poseyendo y evita la concurrencia de acreedores ya que al ver a una persona en posesión de un bien no es muy dable que otro quiera poseer.

Ante lo señalado frente a la concurrencia de acreedores la función de posición como punibilidad contractual es muy importante debido a que la posesión de un bien inmueble que se encuentra en disputa ante la posesión se observará de forma fehaciente que se ha otorgado el principal derecho registral debido a que el acreedor que cuente con posesionar del inmueble otorgará un acto de buena fe suscrito dentro de un beneficio de posesionario y le permita oponerse ante terceros que quieran usurpar El bien adquirido en consecuencia la posición es la única forma de probar un día derecho fehaciente y que todo acreedor pueda reclamar y accionar jurídicamente la protección y la oposición contra contratos de terceros.

En mención con nuestra **octava pregunta** de la guía de entrevista; esto es: “En su posición, ¿Considera que nuestro ordenamiento jurídico está protegiendo de manera correcta a los terceros de buena fe o simplemente está privando el sistema de intercambio de bienes?” sostuvieron los entrevistados lo siguiente:

Rodríguez (2023), Sosa (2023), Valdivia (2023), Bailón (2023), Napa (2023) y Aira (2023), consideran que nuestro ordenamiento jurídico no protege a los terceros de buena fe y que de modo flagrante está privando el sistema de intercambio de bienes, porque muchos de ellos se ven inmersos en una oponibilidad contractual

debido a que quizás no cuenten con el mejor derecho registral, debido a que en nuestro ordenamiento jurídico, solo protege de forma correcta a los titulares de mejor derecho registral dejando de lado a aquellos terceros que de buena fe, obtuvieron un bien inmueble; sin embargo, se pueda prever que exista un cambio en el ordenamiento que pueda ayudar a la protección de estos, con el fin de asegurar los contratos basados al principio de buena fe.

Sin embargo, Bailón (2023) y Napa (2023), acotan que es riesgoso porque existe una tangible vulnerabilidad de la información y que todo no está sistematizado; en consecuencia, fácilmente uno puede ser engañado con bienes litigiosos o adquirirlos con documentos falsos, exponiendo a los terceros de buena fe al momento de llevar a cabo un registro de los bienes inmuebles, que han adquirido por parte de un contrato legítimo y los pone en riesgo ante una posible concurrencia de acreedores.

Nuestros entrevistados sostienen que nuestro ordenamiento jurídico no protege de forma correcta a los terceros de buena fe y en consecuencia está privando el sistema de intercambio de bienes debido a que solo garantiza la protección de los que estén cumpliendo con los requisitos solicitados y desconocen a los que tuvieron un bien sin cumplir con lo que establece la ley poniéndolos en alto riesgo ante la concurrencia acreedores debido a que se verían impedidos de llevar a cabo un registro.

Por último y en virtud de nuestra **novena pregunta** de la guía de entrevista; esto es: “A su criterio: ¿Cuál sería la forma correcta que debe actuar el acreedor que cuenta con la posesión del inmueble para poder realizar su adecuado registro frente a terceros que quieren oponerse a la titularidad del mismo inmueble?” Los entrevistados sostuvieron lo siguiente:

La forma correcta que se debe actuar cuando un acreedor cuente con la posición de un bien inmueble y quiere llevar a cabo el registro frente a terceros que se oponen a la titularidad del mismo según, Rodríguez (2023), Valdivia (2023), Napa (2023) y Aira (2023), indican que lo primero que debe llevar a cabo el acreedor, es notificar al deudor sobre su intención de registrar la posesión del bien inmueble; posteriormente, llevar a cabo la inscripción llenando la solicitud que se encuentra

dentro del marco administrativo de la Sunarp; después, cuando es por parte de escritura pública, el documento tiene que estar acreditado legítimamente por parte de un notario y que este a su vez, validara como un proceso correcto el registrar el bien inmueble ante la Sunarp, así tendrá la garantía de poder acreditar la titularidad de su bien.

Sin embargo, para Sosa (2023) y Bailón (2023), En caso de que quieran llevar a cabo el registro de su bien inmueble de forma notarial deberá buscar elevar el contrato de compra venta a la notaría de su preferencia, adjuntando todos los documentos que se consigne; a su vez, tendrá que ser notificado el acreedor, con el fin de poner en conocimiento su intención de querer registrar el bien inmueble; con el fin de poder acreditar su posesión y demostrar que es dueño del terreno así mismo que es un posesionario de buena fe así acreditaría que tiene las obligaciones ya que no están registrados a registros públicos.

Tras el análisis realizado, se concluye que la función de la posesión como oponibilidad contractual en el contexto de la concurrencia de acreedores desempeña un papel crucial en la protección de los derechos dentro del ámbito de la inscripción registral. En situaciones donde varios acreedores reclaman derechos sobre un mismo bien, es necesario determinar quién ostenta el mejor derecho registral. En este sentido, la posesión como elemento de oponibilidad contractual juega un papel fundamental al evitar la posibilidad de futuros litigios en los cuales un juez deba determinar cuál de los acreedores tiene un mejor derecho registral.

Análisis e interpretación de las categorías apriorísticas y emergentes

Respecto al objetivo específico 2:

Determinar como la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores.

En cuanto al objetivo específico 2 los expertos dan a conocer la aparición de la **categoría emergente** en base a sus respuestas obtenidas fueron elaboradas en esta investigación lo cual es importante señalar que la **posesión como oponibilidad contractual**, puede brindar una garantía y así mismo un

reconocimiento de los derechos ante los terceros originando con esto una **excepción legal** donde asegura **la titularidad** y la obtención de seguridad jurídica ante una posible concurrencia de acreedores.

Resultados obtenidos de nuestra ficha de análisis de fuente documental

En concordancia del segundo objetivo específico 2, situamos las 2 fuentes documentales; que se exponen a continuación:

Según lo expuesto por el **anteproyecto de reforma del código civil peruano de 1984**, en relación con el objetivo específico 2, hace la referencia a la oponibilidad de la excepción de incumplimiento contractual la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores; Se menciona que la Ley N.º 19.983 establece que el deudor del bien inmueble puede oponer al titular del crédito todas las excepciones, tanto personales como reales, lo que significa que puede alegar incumplimiento contractual frente al cesionario del título. No obstante, el cesionario sólo puede oponer las excepciones reales y no las personales, por lo que no podría hacer uso de la excepción de incumplimiento en este caso debido que cuenta en posesión del bien en disputa.

DISCUSIÓN

Haremos uso del método de triangulación, con el fin de llevar a cabo el presente apartado para ello contrastaremos la información contenida dentro de nuestro instrumento llamado guía de entrevista, así como también todos aquellos aportes analizados de nuestras fichas documentales y la información recabada en la presente investigación de origen nacional como internacional plasmadas dentro de nuestro marco teórico.

Ante ello, concerniente a nuestro objetivo general mostraremos a través de la siguiente tabla el análisis y discusión del mismo:

Tabla N°5 – De la discusión del Objetivo General

OBJETIVO GENERAL
Analizar la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima, 2022.
SUPUESTO GENERAL
La oponibilidad contractual, ante la concurrencia de varios acreedores, debe no solo ser sumida a quien tenga un mejor derecho registral, esto es debido a que todo sujeto que cuente con un contrato de fecha previa a la inscripción tiene la capacidad y el derecho de registrar, debido que es posible que se presenten escenarios en los que, por distintas circunstancias, exista un contrato previo a la inscripción, pero la inscripción en sí misma se retrase. Excluir a estos sujetos de la oponibilidad contractual implicaría una restricción de sus derechos y tendría un impacto negativo en la seguridad jurídica en el contexto de las operaciones comerciales

Fuente: Elaboración propia

Con el fin de iniciar a desarrollar el presente punto, es preciso dilucidar la **primera**

pregunta para ello; Rodríguez (2023), Sosa (2023), Valdivia (2023), concluyeron que la oponibilidad contractual es un derecho que le asiste al acreedor a interponerse ante la concurrencia acreedores debido a que lo que busca es dar protección a quienes constituyeron un contrato de compraventa ante la concurrencia de acreedores esto es debido a que frente a intereses de terceros se vulnera el derecho de registrar el bien inmueble de quien de buena fe compro el terreno; Ante esto podríamos, señalar oponibilidad contractual como derecho cumple la función de resguardar y velar los intereses del acreedor que cuenta con mayores derechos registrales ante los intereses de terceros que concurren con el fin de poder suscribir un bien inmueble legitimando su derecho de acreedor esto implica que la oponibilidad contractual se convierta en una herramienta que proteja y salvaguarde aquellos adquirentes que de buena fe dieron un bien inmueble y que ante la concurrencia de acreedores se ven desprotegidos

Si embargo, para Bailón (2023), establece que la Oponibilidad es poco frecuente en sede notarial más concurren a sede judicial, igual concurrencia de acreedores, porque no es deliberante, el notario no resuelve, solo aplica la norma; sin embargo, este hecho solo se vería plasmado en una instancia jurisdiccional, ya que por la vía notarial el notario se ve imposibilitado de resolver ante la concurrencia de acreedores.

En alusión a la **segunda pregunta**; Rodríguez (2023), Sosa (2023), Valdivia (2023), Napa (2023) y Aira (2023), explican que se puede llevar a cabo la demostración de la titularidad frente a la concurrencia de acreedores presentando el correcto registro, con el fin de acreditar una titularidad de un bien inmueble, frente a terceros; En algunas circunstancias se podía hacer valer la oponibilidad contractual buscando que el acreedor que cuente con contrato de compra y venta del bien inmueble con fecha más antigua pueda proceder a registrar el bien a su nombre en la institución competente buscando protegerlo ante tercero que también desean llevar a cabo el proceso registral.

Sin embargo, Bailón (2023), sostiene que se puede hacer valer la oponibilidad contractual de la titularía de un bien inmueble frente a un tercero que alegue tener la titularidad que resulta ser incompatible, en primera instancia en sede

administrativa mediante conciliación, transacción la otra vía es la sede judicial por mejor derecho de propiedad.

Ahora bien, en **tercera pregunta**; a lo que de acuerdo a las respuestas de Rodríguez (2023), Sosa (2023), Valdivia (2023), Bailón (2023), Napa (2023) y Aira (2023); coincidieron que sí se regulara la falsa promesa de entrega de un bien ajeno, disminuiría la concurrencia de acreedores dentro de nuestro marco normativo, debido a que se vería disminuido la objeción de terceros por detentar un derecho registral sobre un bien inmueble y de esta forma se le otorgaría mayor protección a los acreedores que quieren registrar sus bienes en la institución correspondiente

Caso contrario, es lo que sucede con Bailón (2023), Napa (2023) y Aira (2023); que establecen que, en la práctica, hay muchos procesos judiciales de contratos ficticios, solo con la finalidad de evadir obligaciones y responsabilidades debería ser parte del interés del legislador regular el marco normativo correspondiente; sin embargo, no podría imposibilitar a terceros de poder buscar tener un mejor derecho registral y evadir las falsas promesas sobre algún bien ajeno.

Frente a lo expuesto en los párrafos anteriores, referidos a las respuestas de los entrevistados, donde se plasma que la oponibilidad contractual frente a la concurrencia de acreedores, deberá no ser solo sumida por quien tenga un mejor derecho registral; sino que también, puede ser presentada ante cualquier sujeto que con contrato de fecha previa a la inscripción tenga la capacidad y el derecho de registrar un bien inmueble, es por ello que de igual manera la **ficha de análisis documental**, vinculada a nuestro **objetivo principal**, robustece lo antes mencionado por los entrevistados, donde han establecido que, la oponibilidad contractual puede ser presentada por todo aquel que tenga la capacidad y el derecho de registrar un bien inmueble y esto se ve reforzado por el **pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil del 28 y 29 de abril de 2022**, establece que, frente a casos donde se puede evidenciar que existe un grado de incompatibilidad de los titulares del derecho a registrar, debido a que varios adquirentes señalan, a su vez, tener el derecho al bien; se establecerá, que existe una noción más álgida de la oponibilidad y que están vinculadas directamente a

todos aquellos derechos reales, marcados dentro de su ámbito de aplicación debido a que estaríamos frente a una concurrencia de adquirentes; en consecuencia, que ante la oponibilidad, se puede presentar frente a casos donde los titulares del derecho, de forma subjetiva, están vinculados a todos los derechos personales ligados a la adquisición de un bien inmueble. Asimismo con el afán de continuar el orden lógico de las ideas establecidas se alude a la **Sentencia del tribunal constitucional en vínculo con la inscripción registral, el expediente 0018-2015-PI/TC**, prevé que, dentro del Derecho civil cuando se lleva a cabo un análisis del efecto relativo de los contratos y la conexidad contractual el especialista devoto indica que dentro de cualquier tipo de negocio único siempre estará suscrito una excepción esta debe ser sobreentendida que guarda una relación directa al relativismo del contrato y en consecuencia a la futura posibilidad de la oponibilidad de los terceros que y directamente se ven involucrados por las titularidad de las acciones expresa de forma directa en el vínculo contractual.

De forma complementaria a la presente secuencia mostraremos como hallazgo dentro de nuestro marco teórico la aportación de Moreno (2020), que concluye indicando que modernidad en el derecho colombiano está vinculado directamente al derecho francés y que éste cumple dentro de los ejes temáticos donde, contempla que la oponibilidad y su teoría no buscan que exista cierta distinción entre terceros y las partes que buscan operar dentro de aquellos hechos jurídicos que dilucidan existen causales para ejercerse por ello son precederos de la oponibilidad y la inoponibilidad (p. 60).

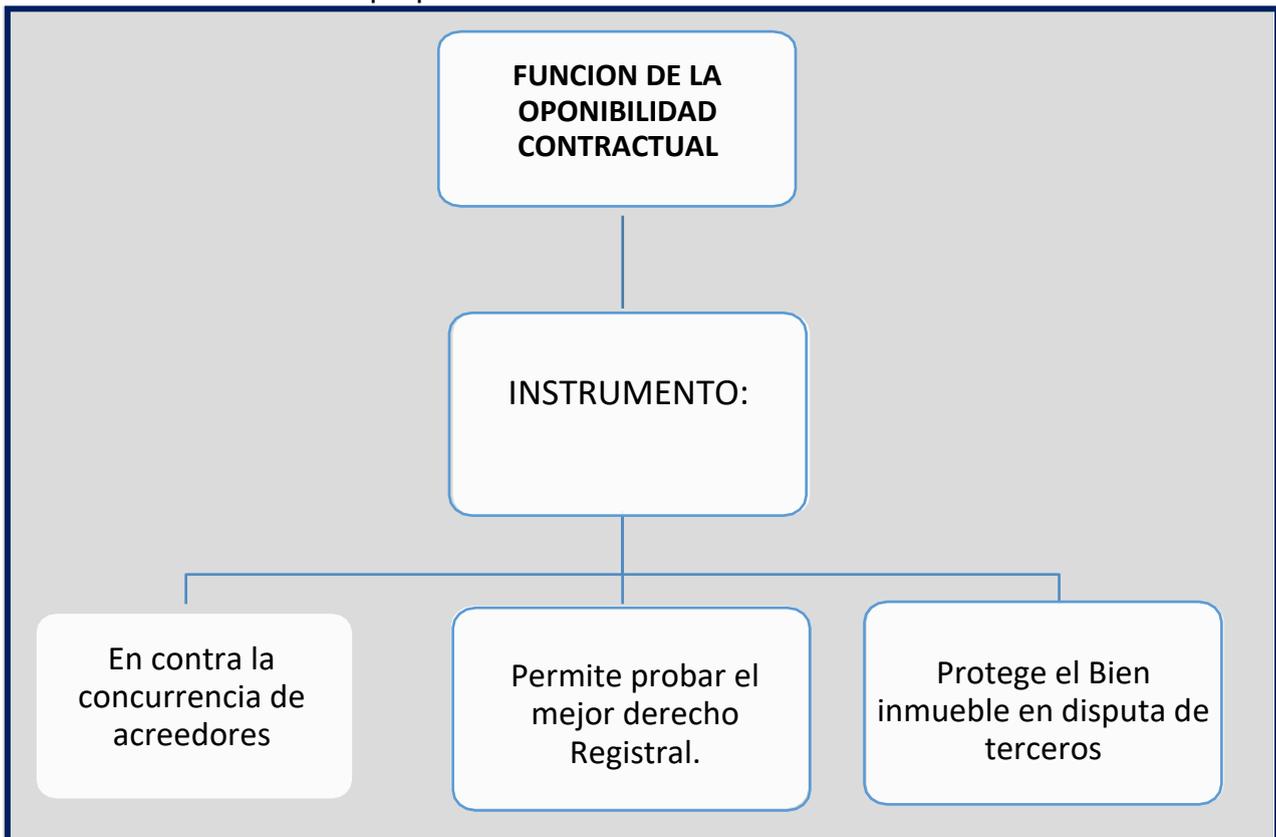
Basándonos a nuestro hallazgo en el marco teórico y a las respuestas dentro de la guía las entrevistas y el análisis documental dentro de la dirección del **objetivo general** de nuestra tesis, llegamos a la presente **conclusión**, de que la oponibilidad contractual es un derecho y a la vez una herramienta frente a la concurrencia de acreedores que buscan legitimar quién tiene el mejor derecho registral y que ponen en disputa el principio de buena fe en el cual se suscribió un contrato de compra y venta de bien inmueble y que en consecuencia pone en riesgo el derecho de oponerse ante terceros que alegren tener derechos registrales sobre un mismo bien inmueble.

Finalmente debemos de precisar que se pudo comprobar el **supuesto general** planteado, dónde la oponibilidad contractual, ante la concurrencia de varios acreedores, debe no solo ser sumida a quien tenga un mejor derecho registral, esto es debido a que todo sujeto que cuente con un contrato de fecha previa a la inscripción tiene la capacidad y el derecho de registrar, debido que es posible que se presenten escenarios en los que, por distintas circunstancias, exista un contrato previo a la inscripción, pero la inscripción en sí misma se retrase. Excluir a estos sujetos de la oponibilidad contractual implicaría una restricción de sus derechos y tendría un impacto negativo en la seguridad jurídica en el contexto de las operaciones comerciales; ante está secuencia.

A modo de sintetizar lo antes mencionado, se elaboró el siguiente gráfico:

Figura N°2 – Gráfico sobre la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble

Fuente: Elaboración propia



Continuamente y bajo la correlación con el objetivo específico 1, plasmamos la

presente tabla:

Tabla N°6 – De la discusión del Objetivo Específico 1

OBJETIVO ESPECÍFICO 1
Determinar la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores
SUPUESTO ESPECÍFICO 1
la función de la concurrencia de acreedores, debe de ser determinada, de acuerdo a quien tenga el mejor derecho registral y no atente el contrato con fecha más antigua podría generar incertidumbre y perjudicar la confianza en el sistema legal. La inscripción es un mecanismo fundamental para otorgar publicidad y oponibilidad a los derechos contractuales, ya que permite que terceros tengan conocimiento de la existencia de un contrato y sus condiciones.

Fuente: Elaboración propia

De acuerdo con la **cuarta pregunta**; Rodríguez (2023), Napa (2023) y Aira (2023), indicaron que, se puede determinar que, La función de la inscripción registral como oponibilidad contractual, es un mecanismo de protección que establece y determina quien detenta el mayor derecho registral; con el fin de suscrito el bien inmueble a su nombre y en consecuencia evitar la concurrencia de acreedores; además es importante ya que nos garantiza la protección del derecho registral; así mismo crea la publicidad, ante ello disminuye que terceros intenten registrar un bien inmueble a su nombre.

Continuando con lo argumentado, Valdivia (2023) y Bailón (2023), desdicen de lo antes mencionado; todavez que, llevar a cabo el registro de la propiedad o su inscripción registral, lo que se hace es, extinguir la concurrencia de acreedores, que busca desvirtuar el contrato que se tiene entre el acreedor y el deudor de un bien inmueble y que este acto más que un derecho es una obligación, mediante el cual todos tenemos acceso a la información registral y en consecuencia, ah tomar conocimiento de estado real en lo que se encuentra el bien inmueble antes de

adquirirlo o registrarlo.

Dentro de nuestra **quinta pregunta**; Rodríguez (2023), Sosa (2023), Valdivia (2023) y Aira (2023), Consideran que es muy importante brindar protección a la inscripción registral, debido a que esto, evitaría que terceros busquen registrar bienes en los cuales no tienen derecho registral, impidiendo que existan futuros procesos civiles, donde se deba determinar por parte de un juez, cuál de los acreedores que concurren, se pueda establecer cual detenta un mejor derecho registral; Así mismo la oponibilidad contractual, impide que terceros puedan obtener bienes inmuebles que no les pertenecen; además de otorgar protección a la hora de llevar a cabo el registro, permitirá que el acreedor pueda oponerse ante la concurrencia de acreedores y de esta forma se pueda proteger su bien inmueble que ha sido obtenida de manera regular.

No obstante, Bailón (2023) y Napa (2023), afirma que no solo es importancia otorgar protección a la inscripción registral, sino que además, Es fundamental, ya que gracias a ello, se refuerza el mercado inmobiliario generando una estabilidad económica en el país, debido a que las personas que puedan y deseen adquirir un bien, sientan la seguridad y garantía de no encontrarse ante terceros que buscan registrar su bien inmueble o intenten posesionarlo; por ello el registro debe de ser obligatoria y constitutivo para todos los actos jurídicos y no facultativos como ahora, así se ayudaría evitar la concurrencia de acreedores.

De la misma forma, en la **sexta pregunta**; afirman Rodríguez (2023), Sosa (2023) y Napa (2023), concuerdan que es importante considerar que ante la posesión de un bien inmueble donde, se cuenta con un contrato de compra venta y se detenta un registro de posesión real; esto ayudara, no solo a proteger de forma inmediata el bien inmueble, sino que además, faculta a que no sea usado o posesionado por un tercero; debido a que, la posesión evitara que terceros intenten oponerse ante el derecho registral, debido al tener la posesión real conlleva a que haya un acto de buena fe, en consecuencia daría mayor derecho ante el posesionario para poder requerir el registro de su bien inmueble.

En cambio, Valdivia (2023), Bailón (2023) y Aira (2023), afirman que la posesión en nuestra legislación es tener el uso del bien inmueble como posesión real,

otorgando mayor derecho registral consignando mejores características para llevar a cabo el registro, frente a la concurrencia de acreedores, esto en consecuencia podrá hacer que el acreedor tenga uso y goce de su derecho contractual y que no sea vulnerado o puesto en riesgo por un tercero; además, es uno de los requisitos que debe de cumplir la persona que desee detentar mejor derecho registral ante terceros; así mismo, al ver vivencia o permanencia en un bien inmueble, es menos probable que exista un intento de posesión por un tercero.

Ante lo expuesto, estamos de acuerdo que es necesario detentar el uso de la posesión del bien inmueble, con el fin de tener el disfrute del derecho registral, por detentar la posesión real; a su vez, ayudará a enfrentarnos frente a la concurrencia acreedores y posteriormente probar un mejor derecho registral frente a terceros. Ante esto con el fin de complementar lo señalado, dentro de la **ficha de análisis documental** de nuestro **objetivo específico 1**, donde muestra al **Anteproyecto de modificaciones del Decreto Legislativo N° 295 Código Civil**, donde se indica que la oponibilidad contractual, es un derecho que debe ser protegido ante la defensa de terceros que tienen a su vez derecho suficiente para disponer de un bien debido a que también cuentan con elementos suficientes para probar su derecho registral y de propiedades Este acto será dentro de los aspectos fundamentales de la oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores es el de garantizar al adquirente que tenga la certeza de que el derecho que adquirió no tenga más acreedores permitiendo que cuando se da la concurrencia de acreedores la norma legal aplicable nos permita corregir y mantener la seguridad de que solo exista un adquirente sin la presencia de nuevos acreedores; Dónde además podemos indicar que un determinado sujeto a valer su titularidad frente a otro en consecuencia hacer efectivo su derecho registral y de propiedad frente a un tercero que puede resistirse porque también puede fundamentar o indica que tiene también derecho de titularidad.

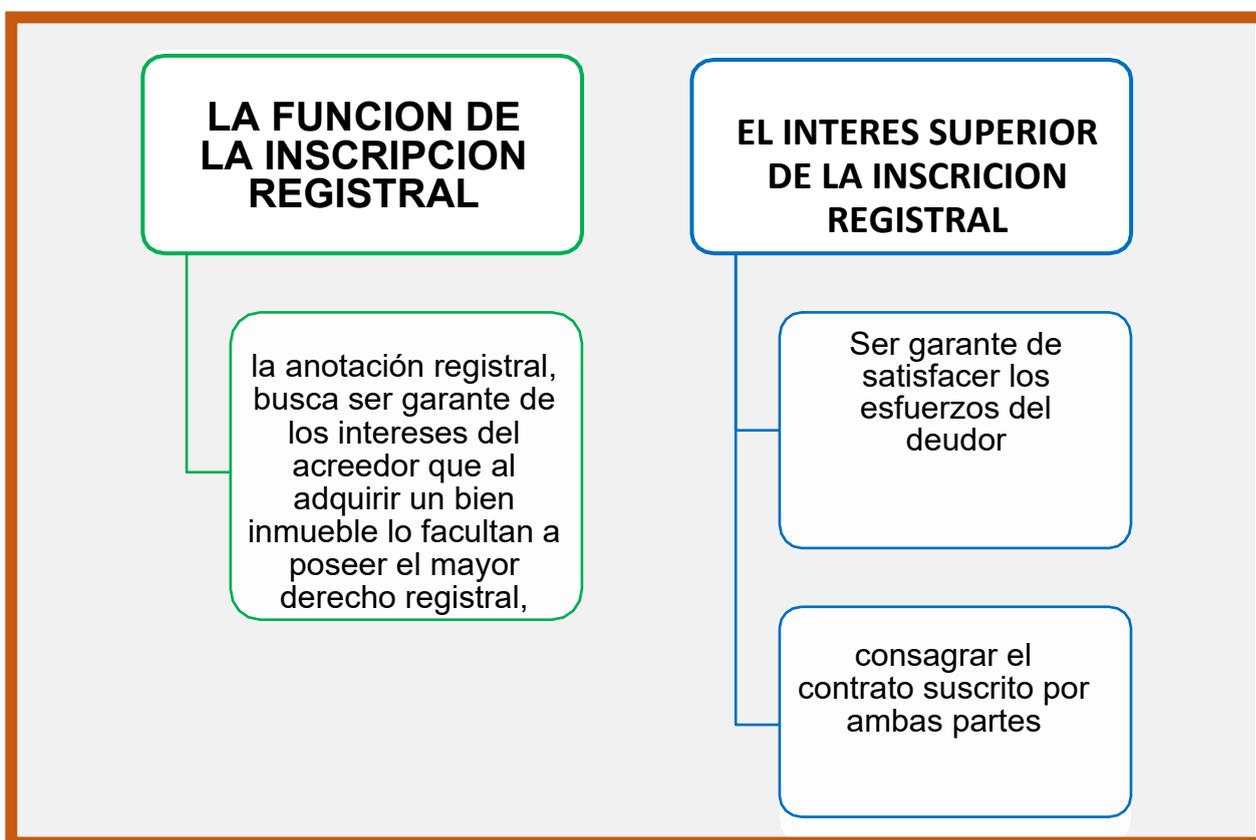
Así mismo, con el fin de afirmar lo referido en las sentencias que anteceden y dentro de lo referido a las respuestas de los entrevistados, es menester resaltar que dentro de nuestro **marco teórico** pudimos hallar como aportación principal lo señalado por Balbín (2023), indica que, en nuestra legislación nacional vigente, encontramos esta garantía real basada a la ley de garantía mobiliaria, donde para

llevar a cabo la celebración de manera prudente lateral dentro de su constitución entre el vendedor y el comprador, será un acto realizado exclusivamente por el comprador, sin participación alguna del vendedor esto otorgará que exista la habilidad frente a terceros gracias a la inscripción del registro correspondiente (p. 129).

En síntesis, en lo aludido al **objetivo específico 1**, los entrevistados mencionan que, es posible determinar que la función de la inscripción registral como punibilidad contractual ante la concurrencia de acreedores evita que terceros concurren con el fin de obtener derecho a registrarle sobre un bien inmueble y que la inscripción en registros públicos otorga una oposición ante terceros que buscan desvirtuar el contrato que se tiene entre el acreedor que cuenta con el mejor derecho registral. Ante ello podemos indicar que es muy importante otorgarle una protección dentro de la inscripción registral debido a que siempre cuando existe concurrencia de acreedores se buscara determinar cuál de ellos tiene el mejor derecho registral por eso ayudaría mucho a la oponibilidad contractual, evitando que existan futuros procesos civiles donde se pueda determinar por parte de un juez que detenta un mejor derecho registral de esta forma la oponibilidad contractual ayuda a que terceros puedan obtener bienes inmuebles que no les pertenecen.

Afirmando el **supuesto específico 1**, que, la función de la concurrencia de acreedores, debe de ser determinada, de acuerdo a quien tenga el mejor derecho registral y no atente el contrato con fecha más antigua podría generar incertidumbre y perjudicar la confianza en el sistema legal. La inscripción es un mecanismo fundamental para otorgar publicidad y oponibilidad a los derechos contractuales, ya que permite que terceros tengan conocimiento de la existencia de un contrato y sus condiciones.

Figura N°3 – Gráfico sobre la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores



Fuente: Elaboración propia

Finalmente, y en base a el objetivo específico 2, se consigna la actual tabla:

Tabla N°7 – De la discusión del Objetivo Específico 2

OBJETIVO ESPECÍFICO 2
Determinar la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores
SUPUESTO ESPECÍFICO 2
La función de posesión ante la concurrencia de acreedores, cómo acto fundamental para tener mejor derecho registral, debido a que detentar el uso y disfrute del bien daría un mejor derecho registral, que promueve la seguridad jurídica y se evitan disputas innecesarias. Esto se debe a que la posesión efectiva otorga una ventaja

tangible sobre otros acreedores, ya que demuestra una conexión real con el bien y la capacidad de ejercer los derechos que le corresponden.

Fuente: Elaboración propia

En relación con la **séptima pregunta**; esto es, Rodríguez (2023), Sosa (2023), Valdivia (2023) y Bailón (2023), indican que la función de posesión es muy importante, debido a que, quien posee un bien podrá con mayor derecho oponerse ante terceros, que desean usurpar el bien adquirido, en consecuencia se estimara el mejor derecho registral; debido a que al ser posesionario de un bien inmueble es la forma más practica de probar la mejor derecho registral e impedir que en la concurrencia de acreedores se pueda reclamar posesión.

Mientras que, Napa (2023) y Aira (2023), a manera de reforzar lo antes señalado, refieren que la función de la posesión es darle facultades a la persona y así mismo obtiene mayor derecho hacia el bien, que se encuentre poseyendo y evita la concurrencia de acreedores ya que al ver a una persona en posesión de un bien no es muy dable que otro quiera poseer.

Asi mismo, en **octava pregunta**; Rodríguez (2023), Sosa (2023), Valdivia (2023), Bailón (2023), Napa (2023) y Aira (2023), consideran que nuestro ordenamiento jurídico no protege a los terceros de buena fe y que de modo flagrante está privando el sistema de intercambio de bienes, porque muchos de ellos se ven inmersos en una oponibilidad contractual debido a que quizás no cuenten con el mejor derecho registral, debido a que en nuestro ordenamiento jurídico, solo protege de forma correcta a los titulares de mejor derecho registral dejando de lado a aquellos terceros que de buena fe, obtuvieron un bien inmueble; sin embargo, se pueda prever que exista un cambio en el ordenamiento que pueda ayudar a la protección de estos, con el fin de asegurar los contratos basados al principio de buena fe.

No obstante, Bailón (2023) y Napa (2023), acotan que es riesgoso porque existe

una tangible vulnerabilidad de la información y que todo no está sistematizado; en consecuencia, fácilmente uno puede ser engañado con bienes litigiosos o adquirirlos con documentos falsos, exponiendo a los terceros de buena fe al momento de llevar a cabo un registro de los bienes inmuebles, que han adquirido por parte de un contrato legítimo y los pone en riesgo ante una posible concurrencia de acreedores.

Por último, en nuestra **novena pregunta**; La forma correcta que se debe actuar cuando un acreedor cuente con la posición de un bien inmueble y quiere llevar a cabo el registro frente a terceros que se oponen a la titularidad del mismo según, Rodríguez (2023), Valdivia (2023), Napa (2023) y Aira (2023), indican que lo primero que debe llevar a cabo el acreedor, es notificar al deudor sobre su intención de registrar la posesión del bien inmueble; posteriormente, llevar a cabo la inscripción llenando la solicitud que se encuentra dentro del marco administrativo de la Sunarp; después, cuando es por parte de escritura pública, el documento tiene que estar acreditado legítimamente por parte de un notario y que este a su vez, validara como un proceso correcto el registrar el bien inmueble ante la Sunarp, así tendrá la garantía de poder acreditar la titularidad de su bien.

Sin embargo, Sosa (2023) y Bailón (2023), En caso de que quieran llevar a cabo el registro de su bien inmueble de forma notarial deberá buscar elevar el contrato de compra venta a la notaría de su preferencia, adjuntando todos los documentos que se consigne; a su vez, tendrá que ser notificado el acreedor, con el fin de poner en conocimiento su intención de querer registrar el bien inmueble; con el fin de poder acreditar su posesión y demostrar que es dueño del terreno así mismo que es un posesionario de buena fe así acreditaría que tiene las obligaciones ya que no están registrados a registros públicos.

Finalizando debemos de presentar conformidad ante lo expresado por los entrevistados especialistas, debido a que la forma correcta que se debe actuar como acreedor que cuente con la posesión del bien inmueble y que busque realizar un adecuado registro frente a terceros que quieren oponerse a la titularidad del mismo inmueble es llevar a cabo una acreditación respectiva de la titularidad del bien y de su posesión demostrando así que es dueño del bien inmueble y que se

encuentra registrado en su municipio como poseionario del mismo bajo los estándares de la buena fe, buscando determinar que el bien inmueble no se encuentra registrado en registros públicos. En adhesión a esto, la **ficha de análisis documental del objetivo específico 2**, propone el **anteproyecto de reforma del código civil peruano de 1984**, en relación con el objetivo específico 2, hace la referencia a la oponibilidad de la excepción de incumplimiento contractual la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores; Se menciona que la Ley N.º 19.983 establece que el deudor del bien inmueble puede oponer al titular del crédito todas las excepciones, tanto personales como reales, lo que significa que puede alegar incumplimiento contractual frente al cesionario del título. No obstante, el cesionario sólo puede oponer las excepciones reales y no las personales, por lo que no podría hacer uso de la excepción de incumplimiento en este caso debido que cuenta en posesión del bien en disputa.

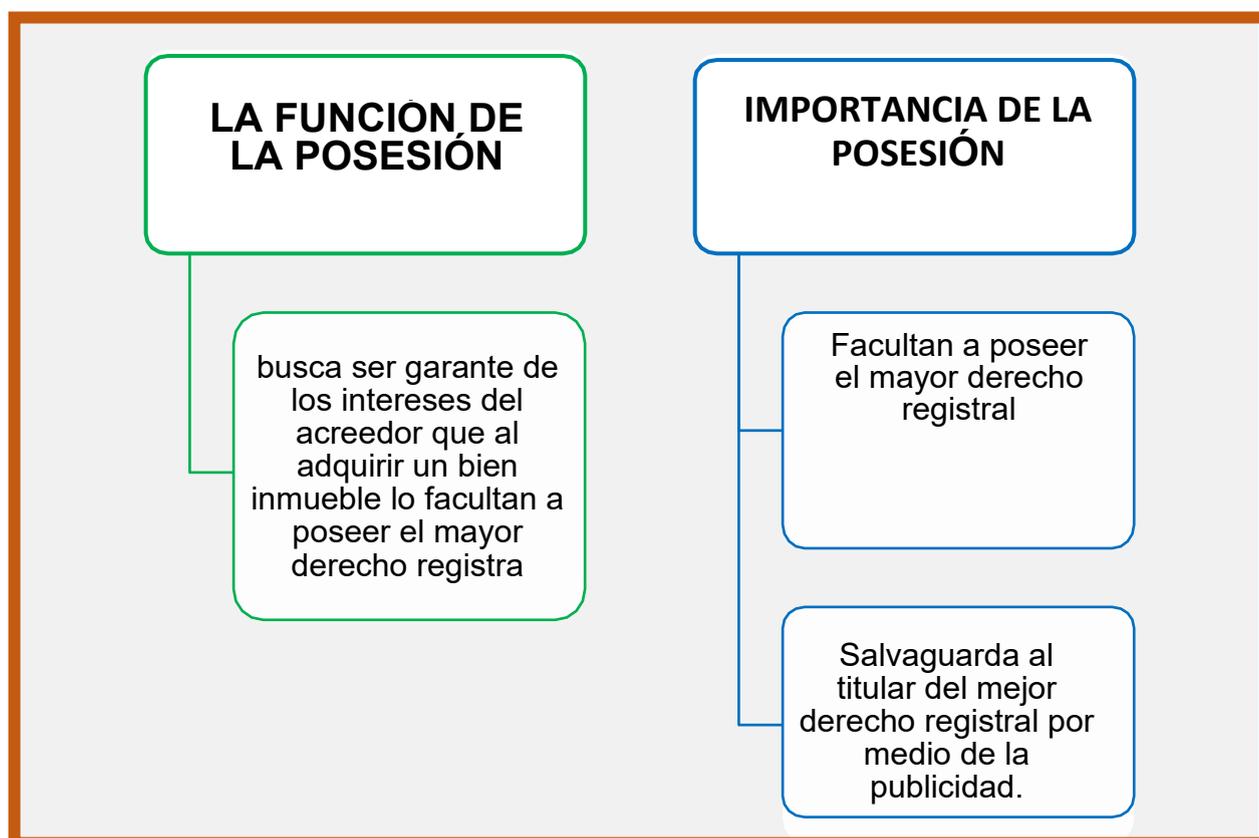
finalmente, para subrayar lo señalado con anterioridad, es oportuno exhibir el hallazgo de nuestro **objetivo específico 2**; el proyecto de investigación de Zuluaga (2021), donde exclama en su investigación a fin de darle salvaguarda al titular del mejor derecho registral por medio de la publicidad del registro del bien inmueble, se consigna mediante registro una anotación preventiva, buscando la restricción de terceros por registrar o consignar el bien como propio, por ello generaría un asiento registral protegido ante la oponibilidad de terceros. (p. 18).

Para finalizar en el **objetivo específico 2** de nuestro trabajo de investigación, Se puede concluir que la función de posición como punibilidad contractual en la concurrencia de acreedores dentro de nuestro ordenamiento jurídico no se ve protegido de forma correcta a aquellos luceros que de buena fe tuvieron un bien inmueble y en consecuencia están privando al sistema de intercambio de bienes debido a que solo garantizan la protección de los que estén cumpliendo con los requisitos solicitados y desconocen a los que tuvieron un bien sin cumplir poniendo en alto riesgo ante la concurrencia acreedores debido a que se verían impedidos de llevar a cabo un registro oportuno.

Ante ello, se confirmó el **supuesto específico 2**, es decir que, Que se debe tener en consideración la función de posesión ante la concurrencia de acreedores, cómo

acto fundamental para tener mejor derecho registral, debido a que detentar el uso y disfrute del bien daría un mejor derecho registral, que promueve la seguridad jurídica y se evitan disputas innecesarias. Esto se debe a que la posesión efectiva otorga una ventaja tangible sobre otros acreedores, ya que demuestra una conexión real con el bien y la capacidad de ejercer los derechos que le corresponden.

Figura N°4 – Gráfico sobre la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores



Fuente: Elaboración propia

CONCLUSIONES

Primera. – Se pudo determinar que la función de oponibilidad contractual, frente a la concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble; es tanto un derecho como una herramienta frente a la presencia de acreedores que buscan establecer quién posee el mejor derecho registral esto genera una controversia respecto al principio de buena fe, en el que se basa un contrato de compra y venta de un bien inmueble, existe el riesgo de que se vea comprometido el derecho a oponerse ante terceros que reclamen derechos registrales sobre el mismo bien inmueble, la oponibilidad contractual respalda el principio de buena fe en las transacciones comerciales, que se basa en la honestidad, lealtad y confianza en las relaciones jurídicas, al permitir que los individuos que han celebrado un contrato de fecha previa a la inscripción puedan oponerse a terceros que reclamen derechos registrales.

Segunda. – se llegó a determinar que la función de inscripción registral como oponibilidad contractual, dentro de nuestro sistema jurídico, no se brinda de manera adecuada a aquellos individuos que, de buena fe, adquirieron un bien inmueble como resultado, se está obstaculizando el funcionamiento del sistema de intercambio de bienes, ya que solo se garantiza la protección a aquellos que cumplen con los requisitos establecidos, mientras se ignora a aquellos que adquirieron un bien sin cumplir con dichos requisitos, esto plantea un riesgo significativo frente a la concurrencia de acreedores, ya que se les podría impedir llevar a cabo un registro oportuno, además tenemos en cuenta el resultado de nuestras entrevistas, donde se determina que es fundamental promover la igualdad de oportunidades y la equidad en la concurrencia de acreedores

Tercera. – se determinó que la función de la posesión, como oponibilidad contractual dentro de la concurrencia de acreedores, resulta de suma importancia porque brinda, una protección adecuada dentro del ámbito de la inscripción registral en situaciones en las que existe concurrencia de acreedores, se busca determinar cuál de ellos posee el mejor derecho registral en este sentido, la posesión como oponibilidad contractual desempeña un papel fundamental, ya que evita la posibilidad de futuros procesos civiles en los que un juez tenga que determinar quién tiene un mejor derecho registral.

RECOMENDACIONES

Primera. – A la presidencia del congreso de la república, disponer la modificación e implementación del marco normativo civil, en su articulado N° 1135, donde se establece, el principio de preferencia, frente a la temática referida a los bienes inmuebles, a favor del acreedor de buena fe, donde el titular del derecho a suscrito en la ficha registral, en concordancia según lo establecido por el artículo 2014 del código civil, donde se pueda establecer un orden de prioridad entre los acreedores en función de la fecha y hora de inscripción de sus derechos en el registro correspondiente. de esta manera, se establece un criterio objetivo para determinar quién tiene un mejor derecho registral en caso de concurrencia.

Segunda. – Reelaborar el Sistema Nacional de Registros Públicos, en materia vinculada al Artículo N° 2014 del Código Civil, donde en dicho sistema de registro de bienes sea eficiente y confiable, que permita identificar de manera clara y precisa los derechos de los acreedores sobre determinados bienes garantizando la actualización y veracidad de la información registral, así como la seguridad jurídica en la inscripción de los derechos. se puede establecer un orden de prioridad entre los acreedores en función de la fecha y hora de inscripción de sus derechos en el registro correspondiente. de esta manera, se establece un criterio objetivo para determinar quién tiene un mejor derecho registral en caso de concurrencia.

Tercera. – Consideramos que, dado el transcurso de tiempo desde la promulgación de nuestro código civil, es oportuno llevar a cabo una exhaustiva revisión de este cuerpo legal con el propósito de efectuar reformas en determinados aspectos y evaluar la aplicación práctica de muchas de sus disposiciones. únicamente mediante la confrontación entre la legislación y la realidad será posible alcanzar estos objetivos, fomentando el uso de mecanismos de resolución de disputas, como la mediación o el arbitraje, para resolver conflictos entre acreedores de manera más ágil y eficiente, evitando así la prolongación de los procesos judiciales.

REFERENCIAS

- Álvaro R. (2006). *El Efecto Absoluto De Los Contratos*. Revista Chilena de Derecho Privado, (6) ,51-85. [Fecha de Consulta 17 de octubre de 2022].
ISSN: 0718-0233. Disponible en:
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=370840819003>
- Andrieu G., (2021), “*Equity crowdfunding success for female entrepreneurs: French evidence*”, Economics Bulletin, Vol. 41 No. 2, pp. 417-431.
- Arias, M (2020). *Transferencia de propiedad de bien mueble. (Coord.)*. Código Civil Comentado. Tomo V (4ª edición). Lima: Gaceta Jurídica.
- Avendaño J. (2017). *Derechos Reales*. Lima: Perú, Pontificia Universidad Católica del Perú. Recuperado de:
https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cijjuris/s_cij_jurisprudencia_nuevo/as_jurisprudencia_sistematizada/as_resoluciones_relevantes/as_Civil/as_Principio_de_Buena_Fe_Publica_Registral/
- Avendaño J. (2017). *Derechos Reales*. Lima: Perú, Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Balbín J. C. (2021). *El sistema de transferencia de propiedad y su protección constitucional en el Perú*, Lima 2022 [Tesis para optar el Grado Académico de Magíster en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial]. Repositorio institucional de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
https://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/18664/Balb%C3%ADn_rj.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Barbi, M. (2019) “*Human capital, investor trust, and equity crowdfunding*”, *Research in International Business and Finance*, Vol. 49, pp. 1-12, doi: 10.1016/j.ribaf.2019.02.005.

Barchi, L. (2020). Concurrencia de acreedores de un bien mueble. *Código Civil Comentado. Tomo VI (4ª edición)*. Lima: Gaceta Jurídica.

Bazanl, S. (2022). *Efectos jurídicos de la obligación de enajenar la propiedad inmueble en el Perú*. Recuperado de <https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/31608/Bazan%20Roncal%20Shirley%20Carolina.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Begoña, M. (s.f.), *“Técnicas y métodos en Investigación cualitativa”*. Recuperado de: <https://core.ac.uk/download/pdf/61903317>.

Bernal, Y. (2021). *Análisis del proceso de transferencia de la propiedad inmueble intervivos y su obligatoriedad de la inscripción registral en el código Civil, Arequipa -Perú-2021*, [Tesis para optar el título profesional de Abogado]. Repositorio institucional de la Universidad de Cesar vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/76308>

Bernal, Y. (2021). *Análisis del proceso de transferencia de la propiedad inmueble intervivos y su obligatoriedad de la inscripción registral en el código Civil, Arequipa -Perú-2021*, [Tesis para optar el título profesional de Abogado]. Repositorio institucional de la Universidad de Cesar vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/76308>

Bernal, Y. (2021). *Análisis del Proceso de Transferencia de la Propiedad Inmueble Intervivos y su Obligatoriedad de la Inscripción Registral en el Código, Lima 2021* [Tesis para obtener el título de Abogado]. Repositorio institucional de la Universidad Cesar Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/76308>

Casasola, J. (2021). *La hipoteca inmobiliaria voluntaria en el concurso de acreedores* [Tesis Doctoral, Universidad de Malaga – España]. <https://hdl.handle.net/10630/24215>

Chanduví, D. (2017), “*Consensualismo de los Contratos de Compraventa de Bienes Inmuebles vs Seguridad Jurídica*”.

Recuperado de: <https://1library.co/document/zlrm9o2z-consensualismo-contratos-compraventa-bienes-inmuebles-vs-seguridad-juridica.html>

Coakley, J.(2022), “*Equity crowdfunding founder teams: campaign success and venture failure*”, British Journal of Management, Vol. 33, pp. 286-305, doi: 10.1111/1467-8551.12494.

Creación del COFOPRI. Recuperado de:

<https://www.gob.pe/institucion/cofopri/noticias/176090-cofopri-cumple-23-anos-decreacion-entregando-titulos-de-propiedad-al-servicio-de-los-peruanos-mas-pobres>

Cumming, D, (2019) “*Investors’ choices between cash and voting rights: evidence from dual-class equity crowdfunding*”, Research Policy, Vol. 48 No. 8, p. 103740, doi: 10.1016/j.respol.2019.01.014.

Crescenzo, V., (2020) “*Exploring the viability of equity crowdfunding as a fundraising instrument: a configurational analysis of contingency factors that lead to crowdfunding success and failure*”, Journal of Business Research, Vol. 115, pp. 348-356, doi: 10.1016/j.jbusres.2019.09.051.

Diseño de la investigación no experimental, recuperado de:

<https://www.questionpro.com/blog/es/investigacion-no-experimental/>

Dority, B., (2021), “*Equity crowdfunding: us title ii offerings using sentiment analysis*”, Studies in Economics and Finance, Vol. 38 No. 4, pp. 807-835, doi: 10.1108/SEF-04-2020-0097.

Enríquez, N. (2018). *Necesidad de inscripción registral pública para la formalidad de los contratos de compra venta inmobiliarios, Lima 2017* [Tesis para optar el título

profesional de Abogado]. Repositorio institucional de la Universidad de Alas Peruanas. <https://hdl.handle.net/20.500.12990/9210>

Enríquez, N. (2018). *Necesidad de inscripción registral pública para la formalidad de los contratos de compra venta inmobiliarios, Lima 2017* [Tesis para optar el título profesional de Abogado]. Repositorio institucional de la Universidad de Alas Peruanas. <https://hdl.handle.net/20.500.12990/9210>

Fernández, J. [José Carlos Fernández]. (2020, junio 14). 31. *Transmisión de Inmuebles: 1135 y 2022 | Curso de Derechos Reales*. [Archivo de video]. https://www.youtube.com/watch?v=GSeM_8hjly0&t=500s

Fernández, J. (2020). *Transmisión de muebles | Curso de Derechos Reales*. [Archivo de video] https://www.youtube.com/watch?v=8PjzBt3ZySI&ab_channel=Jos%C3%A9CarlosFern%C3%A1ndez

Fernández, L. (2022). *Metodología de la investigación epidemiológica*. Editorial El Manual Moderno. Recuperado de <https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=y16CEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=Metodolog%C3%ADa+de+la+Investigaci%C3%B3n&ots=paSdqwthzu&sig=vEjd5h8bvsp7uDtqqL7n6gC7Jlk#v=onepage&q=Metodolog%C3%ADa%20de%20la%20Investigaci%C3%B3n&f=false>

Ghestin, J. (2017). La fuerza obligatoria del Contrato. IUS ET VERITAS, 24(50), 72-84. Recuperado a partir de: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/14806>

Jiayuan, D (2022). "Las consecuencias de la entrega de bien inmueble en la compraventa en derecho civil chino." Recuperado de: <http://hdl.handle.net/10366/150756>

Lagunas, D. (2018) *Propuesta de regulación de la desestimación de la personalidad jurídica de las sociedades mercantiles*. Tesis de Maestría en Derecho.

Cuernavaca: Universidad Autónoma del Estado de Morelos, 2018, 163 p.
<http://riaa.uaem.mx/handle/20.500.12055/409>

Mamonov, R. (2019) “*Success factors in Title II equity crowdfunding in the United States*”, *Venture Capital*, Vol. 21 Nos 2/3, pp. 223-241,
<https://doi.org/10.1108/MRR-09-2021-0672>

Marroquín, R. (2012). *Matriz operacional de la variable y matriz de consistencia*. [Diapositiva de PowerPoint]. Repositorio de la Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle. <https://www.une.edu.pe/diapositivas3-matriz-de-consistencia-19-08-12.pd>

Morales, A. (2018), “*La Formalización de la Transferencia del Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles y la Vulneración al Carácter Absoluto del Derecho Real de Propiedad y la Seguridad Jurídica del Adquiriente*”.

Recuperado de:

<http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/AUTONOMA/614>

Moreno, J. (2020). *Aproximaciones al Principio de Oponibilidad de los Negocios Jurídicos en el Derecho Colombiano* [Tesis para optar el título profesional de Abogado, Universidad EAFIT; Medellín – Colombia].
https://repository.eafit.edu.co/xmlui/bitstream/handle/10784/17730/Eduardo_MorenoGiraldo_2020.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Moreno, K. (2022). *Diseño Instruccional basado en aprendizaje STEM para Metodología de la Investigación en Desarrollo de Negocios*. Recuperado de https://www.utj.edu.mx/wpcontent/uploads/2022/09/Metodologia_Investigacion-en-Desarr_Negocios.pdf

Oña (2021) *Tutela Judicial integral, eficaz y oportuna el arrendador en procesos de libre contratación de inmuebles*. Recuperado de <http://repositorio.umsa.bo/xmlui/handle/123456789/28105>

Neisel, E. R. (2018). *Necesidad de inscripción registral pública para la formalidad de los contratos de compra venta inmobiliarios, Lima 2017* [Tesis para obtener el título de Abogado]. Repositorio institucional de la Universidad Alas Peruanas. <https://hdl.handle.net/20.500.12990/9210>

Pasco Arauco, A. (26 de enero de 2016). Enfoque Derecho. (Themis, Productor) Recuperado el 6 de Junio de 2019, de <https://www.enfoquederecho.com/2016/01/26/viii-pleno-casatorio-venta-de-biensocial-por-un-solo-conyuge-que-esta-realmente>

Pereyra, L. E. (Ed.). (2022). *Metodología de la investigación*. Edit. Klik.

Recuperado de <https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=6e-KEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=Metodolog%C3%ADa+de+la+Investigaci%C3%B3n&ots=WGJS4JFCds&sig=9pVrgnNxS5KQJGsD88muJ7cvpx4#v=onepage&q=Metodolog%C3%ADa%20de%20la%20Investigaci%C3%B3n&f=false>.

Ramos. J. (2019). *¿Lo que pasa en la relación obligatoria se queda solo en la relación obligatoria? La oponibilidad del crédito frente a terceros y el principio de relatividad contractual* [Tesis para optar el título profesional de Abogado, Universidad de Lima]. Repositorio institucional de la Universidad de Lima. <https://hdl.handle.net/20.500.12724/12740>

Santo, S. (2022). Metodología de la investigación en la enseñanza-aprendizaje del español como segunda lengua (L2)/lengua extranjera (LE). *marco elerevista de didáctica*, (34), 1. Recuperada de [https://www.researchgate.net/profile/Julian-Munoz-Pérez/publicación/359231254-RESENA Santos Gargallo I y Pastor Cesteros S dirs 2022 Metodologia de la investigacion en la ensenanza-aprendizaje del espanol como segunda lengua L2 lengua extranjera LE/links/62306f81f82dc24a5c1ec256/RESENA-Santos-Gargallo-I-y- Pastor-Cesteros-S-dirs-2022-Metodologia-de-la-investigacion-en-la-ensenanza-](https://www.researchgate.net/profile/Julian-Munoz-P%C3%A9rez/publicaci%C3%B3n/359231254-RESENA-Santos-Gargallo-I-y-Pastor-Cesteros-S-dirs-2022-Metodologia-de-la-investigacion-en-la-ensenanza-aprendizaje-del-espanol-como-segunda-lengua-L2-lengua-extranjera-LE/links/62306f81f82dc24a5c1ec256/RESENA-Santos-Gargallo-I-y-Pastor-Cesteros-S-dirs-2022-Metodologia-de-la-investigacion-en-la-ensenanza-)

[aprendizaje-del-espanol-como-segunda-lengua-L2-lengua- extranjera-LE.pdf](#)

Santos G, (2022). *Metodología de la investigación en la enseñanza-aprendizaje del español como segunda lengua (L2) /lengua extranjera (LE)*. marcoELEREVISTA DE DIDÁCTICA, (34), 1. Recuperada de

<https://www.researchgate.net/profile/Julian-Munoz>

[Perez/publication/359231254_RESENA_Santos_Gargallo_I_y_Pastor_Cestero_s_S_dirs_2022_Metodologia_de_la_investigacion_en_la_ensenanza-aprendizaje_del_espanol_como_segunda_lengua_L2_lengua_extranjera_LE/links/62306f81f82dc24a5c1ec256/RESENA-Santos-Gargallo-I-y-Pastor-Cesteros-S-dirs-2022-Metodologia-de-la-investigacion-en-la_ensenanza-aprendizaje-del-espanol-como-segunda-lengua-L2-lengua-extranjera-LE.pdf](#)

Tinoco, D. (2018). *Prelación Actual en La Transferencia de Propiedad de Bienes Muebles* [Tesis para optar el título profesional de Bachiller en Derecho].

Repositorio institucional de la Universidad Peruana de las Américas.
<http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/handle/upa/283>

Usman, S. (2019), “Does the role of media and founder’s past success mitigate the problema of information asymmetry? Evidence from a UK crowdfunding platform”, *Sustainability* (Switzerland), Vol. 11 No. 3, p. 692, doi: 10.3390/su11030692.

Vismara, S. (2016), “Equity retention and social network theory in equity crowdfunding”, *Small Business Economics*, Vol. 46 No. 4, pp. 579-590, doi: 10.1007/s11187-016-9710-4.

Vismara, S. (2019), “Sustainability in equity crowdfunding”, *Technological Forecasting and Social Change*, Vol. 141, pp. 98-106, ISSN 0040-1625, doi: 10.1016/j.techfore.2018.07.014.

Vismara, S., (2021), “Information manipulation in equity crowdfunding markets”,

Journal of Corporate Finance, Vol. 67, p. 101866, ISSN 0929-1199, 10.1016/j.jcorpfin.2020.101866. Montysko-Kuzma, A. (2018), t“Crowdfunding and sustainable development”, Sustainability (Switzerland),Vol. 10 No. 12, p. 4650, doi: 10.3390/su10124650.

Vrontis, D., (2021), *“Intellectual capital, knowledge sharing and equity crowdfunding”*, Journal of Intellectual Capital, Vol. 22 No. 1, pp. 95-121, doi:10.1108/JIC- 11-2019-0258

Xiao, L. (2020), *“How lead investors build trust in the specific context of a campaign: a case study of equity crowdfunding in China”*, International Journal of Entrepreneurial Behavior & Research, Vol. 26, No. 2, pp. 203- 223, doi: 10.1108/IJEER-05-2019-0265.

Zapata, J. (2022). *Complemento a la teoría del levantamiento del velo corporativo en Colombia desde el principio de la buena fe y el abuso del derecho*. En: Entramado. Julio-diciembre, 2022 vol. 18, no. 2 e-8517 p. 1-18 <https://doi.org/10.18041/1900-3803/entramado.2.8517>

Zhang, D, (2018), *¿“Online or not? What factors affect equity crowdfunding platforms to launch projects online in the pre-investment stage?”*, Entrepreneurship Research Journal, Vol. 9, doi: 10.1515/erj-2017-0176.

Zuluaga, M. (2021). *La inscripción en el registro de predios del contrato de compromiso de contratar: ¿Es viable en el ordenamiento jurídico peruano?*, Lima 2021 [Tesis para optar a la Segunda Especialidad en Derecho Registral]. Repositorio institucional de la Pontificia Universidad Católica del Perú. https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/22900/ZULUAGA_GUERRA_MARCO%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y

ANEXOS

ANEXO 1 MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN APRIORÍSTICA

FACULTAD DE DERECHOS y HUMANIDADES

NOMBRE DEL ESTUDIANTE:

Minaya Alejos Juleysi - Viera Casas Andre

ESCUELA: Escuela Profesional de Derecho

AMBITO TEMATICO: Contratos y Resolución de Conflictos Código Civil

TÍTULO	
Oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima 2022	
PROBLEMAS	
Problema General	¿Cuál es la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble?
Problema Específico 1	¿Cuál es la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?
Problema Específico 2	¿Cuál es la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?
OBJETIVOS	
Objetivo General	Analizar la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima, 2022.
Objetivo Específico 1	Determinar la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores
Objetivo Específico	Determinar la función de la posesión como oponibilidad contractual en la

2	conurrencia de acreedores
SUPUESTOS	
Supuesto General	La oponibilidad contractual, ante la concurrencia de varios acreedores, debe no solo ser sumida a quien tenga un mejor derecho registral, esto es debido a que todo sujeto que cuente con un contrato de fecha previa a la inscripción tiene la capacidad y el derecho de registrar.
Supuesto Especifico 1	La función de la concurrencia de acreedores, debe de ser determinada, de acuerdo a quien tenga el mejor derecho registral y no atente el contrato con fecha más antigua podría generar incertidumbre y perjudicar la confianza en el sistema legal. La inscripción es un mecanismo fundamental para otorgar publicidad y oponibilidad a los derechos contractuales, ya que permite que terceros tengan conocimiento de la existencia de un contrato y sus condiciones
Supuesto Especifico 2	Debe ser considerada la función de posesión ante la concurrencia de acreedores, cómo acto fundamental para tener mejor derecho registral, debido a que detentar el uso y disfrute del bien daría un mejor derecho registral.
CATEGORIZACIÓN	
Categoría 1: OPONIBILIDAD CONTRACTUAL	Subcategoría 1: Inscripción registral Subcategoría 2: Posesión
Categoría 2: CONCURRENCIA DE ACREEDORES	Subcategorías 1: Tutela del Adquiriente Subcategorías 2: Modus Operandi del Acreedores
MÉTODOLOGÍA	

Tipos y Diseño de investigación	Enfoque: Cualitativo Diseño: Teoría Fundamentada Tipo de investigación: Básica Nivel de la investigación: Descriptivo
Muestreo	Escenario de estudio: Juzgado civil Especialistas registrales Notaria Participantes: 3 abogados expertos en derecho civil 3 especialistas registrales 1 notario Muestra: no probabilística Tipo: De expertos Muestra orientada: Por conveniencia
Técnica e instrumento de recolección de datos	Técnica: Entrevista y análisis de documentos. Instrumento: Guía de entrevista y ficha de análisis documental (sentencia del tribunal constitucional, anteproyectos, pleno jurisdiccional y casación)
Método de análisis de información	Hermenéutico, inductivo y descriptivo

ANEXO 2

GUÍA DE ENTREVISTA ESPECIALISTAS

Título: Oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble,
Lima 2022

Entrevistado/a:

Cargo/profesión/grado académico:.....

Institución:

Fecha:.....

Objetivo General

Determinar la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima, 2022.

1.- De acuerdo a su experiencia, ¿Cuál es la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble?

.....

.....

.....

.....

.....

2. En su opinión, ¿Cómo se puede hacer valer la oponibilidad contractual de la titularidad de un inmueble frente a alguien que alega tener la titularidad que resulta

incompatible?

.....

.....

.....

.....

.....

3. De acuerdo a su perspectiva, ¿Usted considera que la concurrencia de acreedores llegaría a disminuir si se regula la falsa promesa de entrega de un bien ajeno?

.....

.....

.....

.....

.....

Objetivo Específico 1

Determinar la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores.

4.- En su parecer: ¿Cuál es la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?

.....

.....

.....

.....

.....

5. En su conocimiento: ¿cuál es la importancia de dar protección a la inscripción registral y como ayudaría en la oponibilidad contractual sobre inmuebles frente a terceros?

.....

.....

.....

.....

.....

6. En su convicción, ¿Por qué es necesario detentar el uso de la posesión del bien inmueble para tener disfrute del derecho registral?

.....

.....

.....

.....

.....

Objetivo específico 2
Determinar la función de la posesión como oponibilidad contractual en la
conurrencia de acreedores

7.- A su puno de vista, ¿Cuál es la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?

.....

.....

.....

.....

.....

8.- En su posición, ¿Considera que nuestro ordenamiento jurídico está protegiendo de manera correcta a los terceros de buena fe o simplemente está privando el sistema de intercambio de bienes?

.....

.....

.....

.....

.....

9.- A su criterio: ¿Cuál sería la forma correcta que debe actuar el acreedor que cuenta con la posesión del inmueble para poder realizar su adecuado registro frente a terceros que quieren oponerse a la titularidad del mismo inmueble?

.....

.....

.....

.....

.....

FIRMA Y SELLO

ANEXO 3
INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima 2022

Entrevistado/a: Bucner Bailon calderon

Cargo/profesión/grado académico: Notario Publico

Institución: Notaria Bucner Bailon calderon

Objetivo General

Determinar la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima, 2022.

1.- De acuerdo a su experiencia, ¿Cuál es la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble?

Oponibilidad es poco frecuente en sede notarial más concurren a sede judicial, igual concurrencia de acreedores, porque no es deliberante el notario no resuelve solo aplica la norma

2. En su opinión, ¿Cómo se puede hacer valer la oponibilidad contractual de la titularidad de un inmueble frente a alguien que alega tener la titularidad que resulta incompatible?

Primero en sede administrativa mediante conciliación, transacción la otra vía es la sede judicial por mejor derecho de propiedad o algo parecido.

3. De acuerdo a su perspectiva, ¿Usted considera que la concurrencia de acreedores llegaría a disminuir si se regula la falsa promesa de entrega de un bien ajeno?

Si, porque en la práctica hay muchos procesos judiciales y contratos ficticios, solo con la finalidad de evadir obligaciones y responsabilidades.

Objetivo Específico 1

Determinar la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores.

4.- En su parecer: ¿Cuál es la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?

La publicidad mediante el cual todos tenemos acceso a tomar conocimiento de lo real en lo que se encuentra el bien.

5. En su conocimiento: ¿cuál es la importancia de dar protección a la inscripción registral y como ayudaría en la oponibilidad contractual sobre inmuebles frente a terceros?

Debe ser obligatoria y constitutiva para todos los actos jurídicos y no facultativa como ahora, así se ayudaría cumplir a los terceros.

6. En su convicción, ¿Por qué es necesario detentar el uso de la posesión del bien inmueble para tener disfrute del derecho registral

La posesión en nuestra legislación y normativa mayoritaria, regulan a la posesión como el derecho que la ley nos otorga cuando defendemos, por ser la única forma de demostrar el derecho.

Objetivo específico 2

Determinar la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores

7.- A su punto de vista, ¿Cuál es la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?

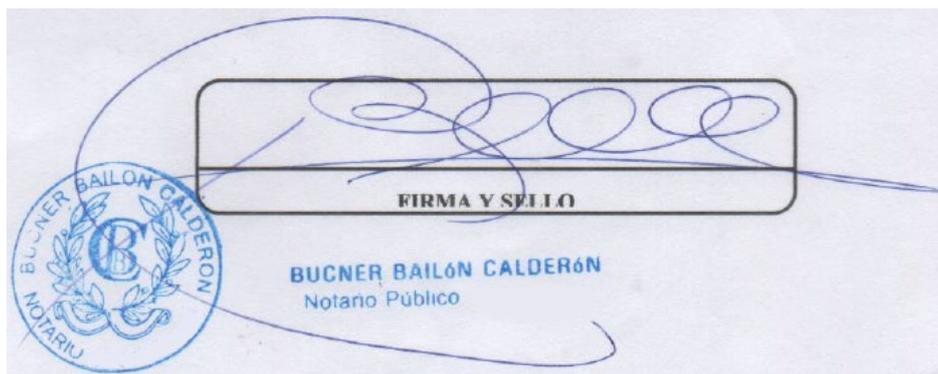
Estar en una posesión de un bien es la única forma de probar la posesión para poder tener el derecho y que los acreedores puedan reclamar o accionar jurídicamente

8.- En su posición, ¿Considera que nuestro ordenamiento jurídico está protegiendo de manera correcta a los terceros de buena fe o simplemente está privando el sistema de intercambio de bienes?

No, es un riesgo porque la vulnerabilidad de la información y que todo no está sistematizado y fácilmente uno puede ser engañado con bienes litigiosos o adquirirlos con documentos falsos.

9.- A su criterio: ¿Cuál sería la forma correcta que debe actuar el acreedor que cuenta con la posesión del inmueble para poder realizar su adecuado registro frente a terceros que quieren oponerse a la titularidad del mismo inmueble?

Acreditar su posesión y demostrar que es dueño del terreno así mismo que es un posesionario de buena fe así acreditaría que tiene las obligaciones ya que no están registrados a registros públicos.



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima 2022

Entrevistado/a: Daniel Clever Aira Garzón

Cargo/profesión/grado académico: Abogado civil

Objetivo General

Determinar la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima, 2022.

1.- De acuerdo a su experiencia, ¿Cuál es la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble?

La función de la oponibilidad contractual es brindar seguridad a las personas que llevan a cabo una compraventa y les protege ante la presencia de terceros con intereses de vulnerar su derecho.

2. En su opinión, ¿Cómo se puede hacer valer la oponibilidad contractual de la titularidad de un inmueble frente a alguien que alega tener la titularidad que resulta incompatible?

La titularidad se puede demostrar con el correcto registro ante la Sunarp así puedes tener una manera de poder defenderte ante terceros que tengan malas intenciones.

3. De acuerdo a su perspectiva, ¿Usted considera que la concurrencia de acreedores llegaría a disminuir si se regula la falsa promesa de entrega de un bien ajeno?

Considero que sí, ya que así podría imposibilitar a terceros de poder buscar tener un mejor derecho registral y continuar con falsas promesas sobre algún bien ajeno.

Objetivo Específico 1

Determinar la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores.

4.- En su parecer: ¿Cuál es la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?

La función de la inscripción registral es la garantía que obtiene una persona que adquiere un bien ya que con ello puede oponerse ante cualquier amenaza a su bien adquirido.

5. En su conocimiento: ¿cuál es la importancia de dar protección a la inscripción registral y como ayudaría en la oponibilidad contractual sobre inmuebles frente a terceros?

Es de fundamental importancia ya que al proteger la garantía de una persona la cual llega ser la inscripción registral le ayuda a poder determinar su mayor derecho ante los terceros y puede oponerse ante cualquier amenaza.

6. En su convicción, ¿Por qué es necesario detentar el uso de la posesión del bien inmueble para tener disfrute del derecho registral?

Porque es uno de los requisitos que debe cumplir la persona aparte de eso al ver permanencia en un bien inmueble es menos probable a un intento de posesión de otro tercero.

Objetivo específico 2

Determinar la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores

7.- A su punto de vista, ¿Cuál es la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?

La función de la posesión es darle facultades a la persona y así mismo obtiene mayor derecho hacia el bien que se encuentre poseyendo y evita la concurrencia de acreedores ya que al ver a una persona en posesión de un bien no es muy dable que otro quiera poseer.

8.- En su posición, ¿Considera que nuestro ordenamiento jurídico está protegiendo de manera correcta a los terceros de buena fe o simplemente está privando el sistema de intercambio de bienes?

No protege de manera oportuna ya que se basan más en sus registros que mantiene de las personas que realizan los registros de sus bienes mas no a las personas que se pueden encontrar en una posesión y aún no han podido llegar a registrar sus bienes corren el riesgo de la concurrencia de acreedores.

9.- A su criterio: ¿Cuál sería la forma correcta que debe actuar el acreedor que cuenta con la posesión del inmueble para poder realizar su adecuado registro frente a terceros que quieren oponerse a la titularidad del mismo inmueble?

Lo que actualmente se valida como un proceso correcto es lo de registrar el bien inmueble ante la Sunarp así tendrá la garantía de poder acreditar la titularidad de su bien.



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima 2022

Entrevistado/a: Oscar Frank napan polo

Cargo/profesión/grado académico: Abogado civil

Objetivo General

Determinar la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima, 2022.

1.- De acuerdo a su experiencia, ¿Cuál es la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble?

La oponibilidad contractual garantiza una protección a adquirentes de bienes inmuebles de manera legal por medio de una compraventa y con ello tienen como demostrar frente a terceros la titularidad de su bien adquirido.

2. En su opinión, ¿Cómo se puede hacer valer la oponibilidad contractual de la titularidad de un inmueble frente a alguien que alega tener la titularidad que resulta incompatible?

Para acreditar una titularidad de un bien frente a terceros es contando con un contrato de compraventa así mismo el bien se encuentre inscrito en registros públicos.

3. De acuerdo a su perspectiva, ¿Usted considera que la concurrencia de acreedores llegaría a disminuir si se regula la falsa promesa de entrega de un bien ajeno?

Si, pero tendría que ser un proceso riguroso porque en nuestra actualidad aún estamos lidiando con muchos procesos ficticios que han sido creados simplemente para evadir obligaciones y no cargar con responsabilidades.

Objetivo Específico 1

Determinar la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores.

4.- En su parecer: ¿Cuál es la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?

Su función es importante ya que nos garantiza la protección del derecho registral así mismo crea la publicidad ante ello disminuye la concurrencia de acreedores.

5. En su conocimiento: ¿cuál es la importancia de dar protección a la inscripción registral y como ayudaría en la oponibilidad contractual sobre inmuebles frente a terceros?

Es fundamental ya que gracias a ello las personas que puedan adquirir un bien sientan la seguridad y garantía de que no tendrán la presencia de terceros busquen registrar o así mismo intentar posesionar un bien.

6. En su convicción, ¿Por qué es necesario detentar el uso de la posesión del bien inmueble para tener disfrute del derecho registral?

Necesario e importante ya que esto trae consigo que ningún tercero pueda llegar a oponerse ya que se puede probar una posesión real y una actuación de buena fe donde con ello el poseionario demuestra su mayor derecho.

Objetivo específico 2

Determinar la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores

7.- A su punto de vista, ¿Cuál es la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?

El rol que cumple la posesión es otorgar un beneficio al poseionario que cumpla con los requisitos que este lo solicita y así pueda oponerse ante terceros que quieran usurpar el bien adquirido.

8.- En su posición, ¿Considera que nuestro ordenamiento jurídico está

protegiendo de manera correcta a los terceros de buena fe o simplemente está privando el sistema de intercambio de bienes?

Considero que no, ya que nuestro ordenamiento jurídico garantiza más protección a los que estén cumpliendo con los requisitos que ellos solicitan y desconocen a los que obtuvieron un bien sin cumplir lo que la ley les solicita.

9.- A su criterio: ¿Cuál sería la forma correcta que debe actuar el acreedor que cuenta con la posesión del inmueble para poder realizar su adecuado registro frente a terceros que quieren oponerse a la titularidad del mismo inmueble?

Debería primeramente inscribir en registros públicos con ello tendría una manera de como probar que es el titular del bien, en caso contrario acudir al notario donde de igual manera tendría como probar su posesión ante terceros.



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima 2022

Entrevistado/a: Jessica Giselle Sosa Vivanco.

Cargo/profesión/grado académico: Registrador publico

Institución: Zona registral N° IX-SEDE LIMA

Objetivo General

Determinar la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima, 2022.

1.- De acuerdo a su experiencia, ¿Cuál es la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble?

Mas que una función la oponibilidad contractual es un derecho que tiene todo acreedor para poder oponerse ante la concurrencia de terceros buscando legitimar su derecho a registrar su bien inmueble

2. En su opinión, ¿Cómo se puede hacer valer la oponibilidad contractual de la titularidad de un inmueble frente a alguien que alega tener la titularidad que resulta incompatible?

Cuando estamos frente a un tercero que alega tener una titularidad y esta titularidad resulta incompatible por no tener un contrato de fecha anterior al que se ha presentado como el titular ante esto la oponibilidad contractual es muy importante porque hace valer su derecho a que otro no registre el bien que ha obtenido de forma lícita.

3. De acuerdo a su perspectiva, ¿Usted considera que la concurrencia de acreedores llegaría a disminuir si se regula la falsa promesa de entrega de un bien ajeno?

Considero que si podría llegar a disminuir mucho que terceros tengan un derecho registral sobre un bien inmueble del cual no tiene el derecho primigenio

debido que frente a la concurrencia de acreedores se pone en discusión quien tiene el mejor derecho y en consecuencia al regular este aspecto conllevará a disminuir la entrega de bienes a falsas promesas.

Objetivo Específico 1

Determinar la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores.

4.- En su parecer: ¿Cuál es la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?

Al llevar el registro o la inscripción de registros públicos se otorga una oposición contractual ante terceros que concurren con el fin de obtener derechos registrales sobre un bien inmueble

5. En su conocimiento: ¿cuál es la importancia de dar protección a la inscripción registral y como ayudaría en la oponibilidad contractual sobre inmuebles frente a terceros?

Es muy importante otorgarle protección a la hora de llevar a cabo el registro ya que esto ayuda al acreedor que tiene mayores derechos pueda oponerse ante la concurrencia de acreedores y de esta forma se pueda proteger su bien inmueble que ha sido obtenida de manera regular.

6. En su convicción, ¿Por qué es necesario detentar el uso de la posesión del bien inmueble para tener disfrute del derecho registral?

Es necesaria tener la posesión del bien inmueble esto conllevará a que pocos terceros intenten oponerse ante el derecho registral debido al tener la posesión real conlleva a que haya un acto de buena fe en consecuencia daría mayor derecho ante el posesionario para poder requerir el registro de su bien inmueble.

Objetivo específico 2

Determinar la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores

7.- A su punto de vista, ¿Cuál es la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?

Tener posesión de un bien inmueble por parte de un acreedor es muy importante debido que esta ayudara a oponerse ante terceros que también indiquen que tienen derecho a posesionar de dicho bien en disputa.

8.- En su posición, ¿Considera que nuestro ordenamiento jurídico está protegiendo de manera correcta a los terceros de buena fe o simplemente está privando el sistema de intercambio de bienes?

Considero que no, primero que nuestro ordenamiento jurídico solo protege de forma correcta a los titulares de mejor derecho registral dejando de lado a aquellos terceros que de buena fe obtuvieron un bien inmueble sin embargo se pueda prever que exista un cambio en el ordenamiento que pueda ayudar a la protección de estos con el fin de asegurar los contratos basados al principio de buena fe.

9.- A su criterio: ¿Cuál sería la forma correcta que debe actuar el acreedor que cuenta con la posesión del inmueble para poder realizar su adecuado registro frente a terceros que quieren oponerse a la titularidad del mismo inmueble?

En caso de que quieran llevar a cabo el registro de su bien inmueble de forma notarial deberá buscar elevar el contrato de compra venta a la notaría de su preferencia adjuntando todos los documentos que se consigne a su vez tendrá que ser notificado el acreedor con el fin de poner en conocimiento su intención de querer registrar el bien inmueble.



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima 2022

Entrevistado/a: Carmen Alicia Valdivia Silvia

Cargo/profesión/grado académico: Registrador público

Institución: Zona Registral N° IX-SEDE LIMA

Objetivo General

Determinar la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima, 2022.

1.- De acuerdo a su experiencia, ¿Cuál es la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble?

Es ser una herramienta frente a la oponibilidad de terceros que concurren ante el mismo derecho registral en consecuencia la oponibilidad conllevara poder hacer defensa legal del registro de quienes no cuenten con el mejor derecho registral.

2. En su opinión, ¿Cómo se puede hacer valer la oponibilidad contractual de la titularidad de un inmueble frente a alguien que alega tener la titularidad que resulta incompatible?

Esto se puede llevar a cabo a un registro previo llevado aparte de la Sunarp donde se inscribe a quien cuente con mayor derecho registral con el afán de protegerse ante terceros que resultan incompatibles para poder registrar.

3. De acuerdo a su perspectiva, ¿Usted considera que la concurrencia de acreedores llegaría a disminuir si se regula la falsa promesa de entrega de un bien ajeno?

Considero que si disminuiría la entrega de un bien inmueble ante terceros que no cuentan con los derechos para poder llevar a cabo el registro oportuno debido a que ante la concurrencia de acreedores solo podrá registrar quien cuente con el derecho necesario para poder llevar a cabo este procedimiento.

Objetivo Específico 1

Determinar la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores.

4.- En su parecer: ¿Cuál es la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?

Al llevar a cabo el registro lo que se hace es oponerse ante la concurrencia de acreedores que buscan desvirtuar el contrato que se tiene entre el acreedor y el deudor de un bien inmueble.

5. En su conocimiento: ¿cuál es la importancia de dar protección a la inscripción registral y como ayudaría en la oponibilidad contractual sobre inmuebles frente a terceros?

Es muy importante otorgarle una protección dentro de la inscripción registral debido a que siempre cuando existe concurrencia de acreedores se busca determinar cuál de ellos tiene el mejor derecho registral por eso ayudaría mucho a la oponibilidad contractual.

6. En su convicción, ¿Por qué es necesario detentar el uso de la posesión del bien inmueble para tener disfrute del derecho registral?

Tener el uso del bien inmueble como posesión real ayuda a que la hora de llevar a cabo el registro del mismo se pueda resguardar los derechos de quien consigne tener las mejores características para llevar a cabo el registro esto en consecuencia podrá hacer que el acreedor tenga uso y goce de su derecho contractual y que no sea vulnerado o puesto en riesgo por un tercero.

Objetivo específico 2

Determinar la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores

7.- A su punto de vista, ¿Cuál es la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?

La posesión de un bien inmueble que se encuentra en disputa frente a la concurrencia de acreedores es muy importante porque será además de una oposición fehaciente ante contrato otorgados a terceros con el fin de establecer quien tiene un mejor derecho a registrar un bien inmueble en la oficina correspondiente

8.- En su posición, ¿Considera que nuestro ordenamiento jurídico está protegiendo de manera correcta a los terceros de buena fe o simplemente está privando el sistema de intercambio de bienes?

Considero que lamentablemente nuestro ordenamiento jurídico no protege a los terceros de buena fe al momento de llevar a cabo un registro de los bienes inmuebles que han adquirido por parte de un contrato legítimo y los pone en riesgo ante una posible concurrencia de acreedores.

9.- A su criterio: ¿Cuál sería la forma correcta que debe actuar el acreedor que cuenta con la posesión del inmueble para poder realizar su adecuado registro frente a terceros que quieren oponerse a la titularidad del mismo inmueble?

Lo que normalmente corresponde es que un acreedor notifique a su deudor que lleve a cabo el registro del bien inmueble que tiene en posesión para ello recabara todos los documentos necesarios para proceder a hacer el registro de la escritura pública en la Sunarp identificando los requisitos previos para efectuar.



CARMEN ALICIA VALDIVIA SILVA
Registrador Público
Zona Registral N° IX Sede Lima

FIRMA Y SELLO

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima 2022

Entrevistado/a: Iris Mabel Rodríguez Jaramillo.

Cargo/profesión/grado académico: Registrador Público

Institución: Zona Registral IX sede Lima

Objetivo General

Determinar la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima, 2022.

1.- De acuerdo a su experiencia, ¿Cuál es la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble?

La oponibilidad contractual busca dar protección a quienes constituyeron un contrato de compraventa ante la concurrencia de acreedores esto es debido a que frente a intereses de terceros se vulnera el derecho de registrar el bien inmueble de quien de buena fe compro el terreno alegando tener los demás acreedores el mismo derecho registral por ello la oponibilidad contractual es un derecho fundamental que debe ser protegido y respetado.

2. En su opinión, ¿Cómo se puede hacer valer la oponibilidad contractual de la titularidad de un inmueble frente a alguien que alega tener la titularidad que resulta incompatible?

En algunas circunstancias se podía hacer valer la oponibilidad contractual buscando que el acreedor que cuente con contrato de compra y venta del bien inmueble con fecha más antigua pueda proceder a registrar el bien a su nombre en la institución competente buscando protegerlo ante tercero que también desean llevar a cabo el proceso registral.

3. De acuerdo a su perspectiva, ¿Usted considera que la concurrencia de

acreedores llegaría a disminuir si se regula la falsa promesa de entrega de un bien ajeno?

Considero que sí, se vería disminuido la concurrencia de acreedores si se llevara a cabo La regulación de la falsa promesa de entrega de un bien ajeno debido a que al ser regulada esta se evitaría que terceros busquen tener mejor derecho registral.

Objetivo Específico 1

Determinar la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores.

4.- En su parecer: ¿Cuál es la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?

La función de la inscripción registral como oponibilidad contractual es un mecanismo de protección que establece y quien detenta el mayor derecho registral a suscrito el bien inmueble a su nombre y en consecuencia evita la concurrencia de acreedores.

5. En su conocimiento: ¿cuál es la importancia de dar protección a la inscripción registral y como ayudaría en la oponibilidad contractual sobre inmuebles frente a terceros?

Es muy importante dar protección a la inscripción registral debido a que esto evitaría que terceros busquen registrar bienes en los cuales no tienen derecho registral evitando que existan futuros procesos civiles donde se pueda determinar por parte de un juez que detenta un mejor derecho registral de esta forma la oponibilidad contractual ayuda a que terceros puedan obtener bienes inmuebles que no les pertenecen.

6. En su convicción, ¿Por qué es necesario detentar el uso de la posesión del bien inmueble para tener disfrute del derecho registral?

Es importante considerar que ante la posesión de un bien inmueble donde se ha llevado un contrato de compra venta llega un registro de posesión real y que esto ayudara a no solo proteger de forma inmediata el bien inmueble, sino que además ayudara a que este no sea usado o posesionado por un tercero

Objetivo específico 2

Determinar la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores

7.- A su punto de vista, ¿Cuál es la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?

Es muy importante debido a que quien posee un bien podrá con mayor derecho oponerse ante terceros que desean usurpar el bien adquirido en consecuencia se estimara el mejor derecho registral

8.- En su posición, ¿Considera que nuestro ordenamiento jurídico está protegiendo de manera correcta a los terceros de buena fe o simplemente está privando el sistema de intercambio de bienes?

Considero que nuestro ordenamiento jurídico no protege a los terceros de modo fe que de modo flagrante está privando el sistema de intercambio de bienes por que muchos de ellos se ven inmersos en una oponibilidad contractual debido a que quizás no cuenten con el mejor derecho registral.

9.- A su criterio: ¿Cuál sería la forma correcta que debe actuar el acreedor que cuenta con la posesión del inmueble para poder realizar su adecuado registro frente a terceros que quieren oponerse a la titularidad del mismo inmueble?

Lo primero que debe llevar a cabo el acreedor es notificar al deudor sobre su intención de registrar la posesión del bien inmueble posteriormente llevar a cabo la inscripción dentro de la solicitud que se encuentra dentro de la oficina de Sunarp después cuando es por parte de escritura pública el documento tiene que estar acreditado legítimamente por parte de un notario.



IRIS MABEL RODRIGUEZ JARAMILLO
Registrador Público
ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA

FIRMA Y SELLO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN



VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y Nombres: *Manchinoses Ramos Ledis Lucrecia*
- 1.2 Cargo e institución donde labora: *UCV Docente UCV*
- 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: *Guía de entrevista*
- 1.4 Autor(a) del Instrumento: *Minaya Alejos Juleysi Isabel, Viera Casas Andre Ronald.*

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

I. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

II. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%

Lidia Manchinoses R
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI N

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y Nombres: Dr. SANTISTEBAN LLONTOP, PEDRO PABLO
- 1.2 Cargo e institución donde labora: UCV
- 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de entrevista**
- 1.4 Autor(a) del Instrumento: Minaya Alejos Juleysi Isabel, Viera Casas Andre Ronald.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

I. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

II. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI No: 09803311 Telf: 983278657



VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y Nombres: *Reyna Ferreros José Antonio*
 1.2 Cargo e institución donde labora: UCV
 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de entrevista**
 1.4 Autor(a) del Instrumento: Minaya Alejos Juleysi Isabel, Viera Casas Andre Ronald.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													X
5. SUFFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													X
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													X
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													X

I. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

II. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%

José Antonio Reyna Ferreros
 JOSÉ ANTONIO REYNA-FERREYROS
 ABOGADO
 REG. C.A.C. 6999

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI No: *07499803* Telf: *991560479*



VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y Nombres: *Dr. La Torre Guerrero Angel Fernando*
- 1.2 Cargo e institución donde labora:
- 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de entrevista**
- 1.4 Autor(a) del Instrumento: Minaya Alejos Juleysi Isabel, Viera Casas Andre Ronald.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

I. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

<i>Si</i>

II. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

<i>95%</i>

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No: *09961844* Telf: *980-7589441*



VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

III. DATOS GENERALES

1.4 Apellidos y Nombres: *Mogollón Longa Johnny William*

1.5 Cargo e institución donde labora: *Docente tiempo completo UCV*

1.6 Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Ficha de Recojo**

1.4 Autor(a) del Instrumento: *Minaya Alejos Juleysi Isabel, Viera Casas Andre Ronald.*

IV. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos											X		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

--

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No: *43324648* Telf. *954763340*
cal. 37535.

I. DATOS GENERALES

- 1.1** Apellidos y Nombres: **Dr. Santisteban Llontop, Pedro**
1.2 Cargo e institución donde labora: Docente de Metodología UCV
1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Ficha de Análisis de fuente de Documentos**
1.4 Autor de Instrumento: Minaya Alejos Juleysi Isabel, Viera Casas Andre Ronald

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MÍNIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Considera información actualizada acorde a las necesidades reales de la investigación.												X	
4. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.												X	
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los objetivos y supuestos jurídicos.												X	
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%

Los Olivos, 21 de mayo de 2023.



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
Dr. Santisteban Llontop Pedro
DNI N° 09803311 Telf.: 983278657

ANEXO 5

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS FICHA DE ANÁLISIS DE FUENTE DE DOCUMENTOS

Título de la investigación: Oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima 2022

Objetivo general

Analizar la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima, 2022.

I. ANÁLISIS DE PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL CIVIL Y PROCESAL CIVIL 28 Y 29 DE ABRIL

Ficha de análisis de fuente documental – Pleno Jurisdiccional	
Identificación de la fuente: PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL CIVIL Y PROCESAL CIVIL 28 Y 29 DE ABRIL DE 2022: https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/PLENO%20JURISDICCIONAL%20CIVIL%20&%20PROCESAL%20CIVIL%202022_LALEY.pdf	
Texto relevante	Análisis del Contenido
<p>En el pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil 28 y 29 de abril de 2022, con respecto a nuestro objetivo general la oponibilidad contractual se plantean múltiples problemas jurídicos a afrontar.</p> <p>El principal es la supuesta incompatibilidad con el principio del efecto relativo de los contratos, que, desde una visión clásica, colisiona de lleno con su aplicación. Pero para la superación de este obstáculo, se debe apelar a una revisión del principio del efecto relativo, cuya concepción tradicional ha mutado: La concepción clásica de “partes” y “terceros” se morigerar el producto del reconocimiento de la conexidad contractual</p>	<p>Es así, que frente a casos donde se puede evidenciar que existe un grado de incompatibilidad de los titulares del derecho a registrar, debido a que varios adquirentes señalan, a su vez, tener el derecho al bien; se establecerá, que existe una noción más álgida de la oponibilidad y que están vinculadas directamente a todos aquellos derechos reales, marcados dentro de su ámbito de aplicación debido a que estaríamos frente a una concurrencia de adquirentes; en consecuencia, que ante la oponibilidad, se puede presentar frente a casos donde los titulares del derecho, de forma subjetiva, están vinculados a todos los derechos personales ligados a la adquisición de un bien inmueble.</p>
Ponderamiento	
<p>En resumen, para el pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil 28 y 29 de abril de 2022, podemos concluir que de acuerdo con la oponibilidad contractual entre los concurrentes se generaron un conflicto, debido a que cada uno de ellos era la forma más viable y obtener mayores beneficios en la entrega del bien mueble eso conlleva a que exista un conflicto de intereses entre los acreedores. El primer nivel de oponibilidad, hace referencia al acto de no perturbar directamente al titular del uso y disfrute del derecho; en consecuencia, nadie podrá usurpar del bien inmueble o registrarlo debido a la oposición contractual que se haga uso.</p>	

**INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS
FICHA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL**

Título de la investigación: Oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima 2022

**Objetivo específico 1:
Determinar la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores**

II. ANÁLISIS DE ANTEPROYECTO DE MODIFICACIONES DEL
DECRETO LEGISLATIVO N° 295 CÓDIGO CIVIL

Ficha de análisis de fuente documental – Anteproyecto	
Identificación de la fuente: Anteproyecto de modificaciones del Decreto Legislativo N° 295 Código Civil, https://www.gob.pe/institucion/minjus/informes-publicaciones/429560anteproyecto-de-modificaciones-del-decreto-legislativo-n-295-codigo-civil	
Texto relevante	Análisis del Contenido
En función a lo fijado por el Anteproyecto de modificaciones del Decreto Legislativo N° 295 Código Civil , y en relación a nuestro objetivo específico 1; en los siguientes artículos nos dice que: Artículo 2038.- Al tercero que de buena fe y a título oneroso ha contratado sobre la base del mandato o poder inscrito y vigente en cualquier oficina registral, no le es oponible la modificación, sustitución, delegación, revocatoria o extinción del mandato o poder no inscrito. 2. Esta disposición también es aplicable cuando se contrata con los representantes que aparecen inscritos y vigentes en los registros que conforman el Registro de Personas Jurídicas.	Indica que la oponibilidad como derecho contra terceros que se presenten ante la titularidad de una propiedad está vinculada al derecho de gozar de la misma y en consecuencia disponer del bien teniendo en cuenta que éstas no pueden ser limitadas siempre y cuando lo establezca por la ley y sea inscrito en el registro público.
Ponderamiento	
Por ello, en el Anteproyecto de modificaciones del Decreto Legislativo N° 295 Código Civil , se indica que la oponibilidad contractual, es un derecho que debe ser protegido ante la defensa de terceros que tienen a su vez derecho suficiente para disponer de un bien debido a que también cuentan con elementos suficientes para probar su derecho registral y de propiedades Este acto será dentro de los aspectos fundamentales de la oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores es el de garantizar al adquirente que tenga la certeza de que el derecho que adquirió no tenga más acreedores permitiendo que cuando se da la concurrencia de acreedores la norma legal aplicable nos permita corregir y mantener la seguridad de que solo exista un adquirente sin la presencia de nuevos acreedores; Dónde además podemos indicar que un determinado sujeto a valer su titularidad frente a otro en consecuencia hacer efectivo su derecho registral y de propiedad frente a un tercero que puede resistirse porque también puede fundamentar o indica que tiene también derecho de titularidad.	

**INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS
FICHA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL**

Título de la investigación: Oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima 2022

**Objetivo específico 2:
Determinar la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores**

III. ANALISIS DE ANTEPROYECTO DE REFORMA DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO

Ficha de análisis de fuente documental – Anteproyecto

Identificación de la fuente:

ANTEPROYECTO DE REFORMA DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984
https://static.legis.pe/wpcontent/uploads/2019/08/Anteproyecto-de-Reforma-alC%C3%B3digoCivilPeruanoLegis.pe_.pdf?fbclid=IwAR35kM_4DKRclgil0kf123aZWXvH461cvMOZsFG1q3O2PdXTInrSm1q_xF0

Texto relevante

Análisis del Contenido

Según lo expuesto por el **anteproyecto de reforma del código civil peruano de 1984**, en relación con el objetivo específico 2; nos señala que:

El Grupo de Trabajo propone restablecer la versión original del artículo 920, pues con la modificación se permite hacer justicia por propia mano durante 15 días desde la “toma de conocimiento” de la desposesión, se extiende la defensa posesoria a los propietarios y se declara improcedente la defensa posesoria contra el propietario de un inmueble. Además, en la práctica, las autoridades no reconocen la “autorización” que confiere la ley para “tomar” la posesión, habiendo considerado los actos como configurativos del delito de usurpación.

. Se indica que dicha excepción es siempre oponible al tenedor del título, del bien o de la posesión del mismo, cuando no ha sido cedido, es decir, cuando se trata del deudor original y no ha habido transferencia de un bien inmueble a un tercero. Sin embargo, una vez que el título circula y es cedido a un tercero, el consumidor ya no puede oponer la excepción de incumplimiento contractual.

Se menciona que la Ley N.º 19.983 establece que el deudor del bien inmueble puede oponer al titular del crédito todas las excepciones, tanto personales como reales, lo que significa que puede alegar incumplimiento contractual frente al cesionario del título. No obstante, el cesionario sólo puede oponer las excepciones reales y no las personales, por lo que no podría hacer uso de la excepción de incumplimiento en este caso debido que cuenta en posesión del bien en disputa.

Ponderamiento

De esta forma, el **ANTEPROYECTO DE REFORMA DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984**; nos dirige a concluir la importancia de la oponibilidad de la excepción de incumplimiento contractual en el ámbito de los bienes inmuebles, facturas y los títulos valores, y cómo esta puede verse afectada por la circulación del título y la cesión del crédito y de la posesión del mismo. Se hace énfasis en las diferencias entre las excepciones personales y reales, y cómo estas pueden afectar la capacidad del deudor y del cesionario para hacer uso de la excepción de incumplimiento

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

FICHA DE ANÁLISIS DE FUENTE DE DOCUMENTOS

Título de la investigación: Oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima 2022

Objetivo general:

Analizar la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima, 2022.

IV. ANALISIS DE SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Ficha de análisis de fuente documental – Sentencia del Tribunal Constitucional

Identificación de la fuente:

Sentencia del Tribunal Constitucional 5 de marzo de 2020.

<https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/00018-2015-AI.pdf>

Texto relevante	Análisis del Contenido
<p>Respecto al análisis de la Sentencia del Tribunal Constitucional, considerando los fundamentos de derecho con relación a nuestra categoría la inscripción registral, se menciona:</p> <p>El artículo 31 del Reglamento de la Ley 30313, aprobado por el Decreto Supremo 10-2016-JUS, se advierte que el administrado está facultado para oponerse al procedimiento de inscripción registral en trámite a fin de que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante Sunarp) ordene la tacha del título por falsificación de documentos o suplantación de identidad.</p>	<p>Dentro del Derecho civil cuando se lleva a cabo un análisis del efecto relativo de los contratos y la conexidad contractual el especialista devoto indica que dentro de cualquier tipo de negocio único siempre estará suscrito una excepción esta debe ser sobreentendida que guarda una relación directa al relativismo del contrato y en consecuencia a la futura posibilidad de la oponibilidad de los terceros que y directamente se ven involucrados por las titularidad de las acciones expresa de forma directa en el vínculo contractual.</p>
Ponderamiento	
<p>En síntesis, para la Sentencia del tribunal constitucional en vínculo con la inscripción registral, el expediente 0018-2015-PI/TC es importante tener en cuenta el efecto relativo de los contratos y la conexidad contractual. Se menciona que, en cualquier negocio, siempre existe una excepción que está relacionada con el relativismo del contrato y la posible oponibilidad de terceros involucrados en el vínculo contractual, se destaca la importancia de comprender la relación entre los contratos y los terceros involucrados para una correcta interpretación y aplicación del Derecho Civil.</p>	

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

FICHA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título de la investigación: Oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima 2022

Objetivo específico 1:
Determinar la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores

V. ANÁLISIS DE ANTEPROYECTO DE MODIFICACIONES DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 295 CÓDIGO CIVIL

Ficha de análisis de fuente documental – Anteproyecto	
Identificación de la fuente: Anteproyecto de modificaciones del Decreto Legislativo N° 295 Código Civil, https://www.gob.pe/institucion/minjus/informes-publicaciones/429560anteproyecto-de-modificaciones-del-decreto-legislativo-n-295-codigo-civil	
Texto relevante	Análisis del Contenido
En función a lo fijado por el Anteproyecto de modificaciones del Decreto Legislativo N° 295 Código Civil , y en relación a nuestro objetivo específico 1; en los siguientes artículos nos dice que: Artículo 2038.- Al tercero que de buena fe y a título oneroso ha contratado sobre la base del mandato o poder inscrito y vigente en cualquier oficina registral, no le es oponible la modificación, sustitución, delegación, revocatoria o extinción del mandato o poder no inscrito. 2. Esta disposición también es aplicable cuando se contrata con los representantes que aparecen inscritos y vigentes en los registros que conforman el Registro de Personas Jurídicas.	Refiere, de forma directa, a las modificaciones propuestas en el Anteproyecto del Decreto Legislativo N° 295 del Código Civil. El objetivo específico mencionado es el primero, aunque no se proporciona información sobre cuál es ese objetivo en particular; ante ello señala que el artículo 2038 mencionado en el texto aborda la protección de terceros que han celebrado contratos de buena fe y a título oneroso basados en mandatos o poderes inscritos y vigentes en oficinas registrales, esto implica que la protección de terceros de buena fe se extiende a los contratos realizados con representantes de personas jurídicas que estén debidamente inscritos y vigentes en los registros correspondientes.
Ponderamiento	
Por ello, en el Anteproyecto de modificaciones del Decreto Legislativo N° 295 Código Civil , se debe de considerar porque se resalta la importancia de proteger a los terceros que han celebrado contratos de buena fe y a título oneroso basados en mandatos o poderes inscritos y vigentes en oficinas registrales. Esta disposición busca evitar que los terceros sufran perjuicios debido a cambios o revocaciones no inscritas en los mandatos o poderes; es por ello que, se hace énfasis en la necesidad de mantener la seguridad jurídica y la confianza en los registros. Al establecer que los terceros pueden confiar en los mandatos o poderes inscritos y vigentes, se busca garantizar la estabilidad y validez de los contratos realizados sobre esa base, evitando así la incertidumbre y posibles conflictos legales.	

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

FICHA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título de la investigación: CASACIÓN N° 55 - 2017 LA LIBERTAD
Prescripción Adquisitiva de Dominio

Objetivo específico 2:

Determinar la función de la posesión como oponibilidad contractual en la
conurrencia de acreedores

ANÁLISIS DE CASACIÓN N° 55 - 2017 LA LIBERTAD Prescripción Adquisitiva
de Dominio

Ficha de análisis de fuente documental – Anteproyecto	
Identificación de la fuente: CASACIÓN N° 55 - 2017 LA LIBERTAD Prescripción Adquisitiva de Dominio https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2019/01/Casaci%C3%B3n-55-2017-La-Libertad-Legis.pe_.pdf	
Texto relevante	Análisis del Contenido
<p>Según lo expuesto por el CASACIÓN N° 55 - 2017 LA LIBERTAD Prescripción Adquisitiva de Dominio, en relación con el objetivo específico 2; nos señala que:</p> <p>“(…) la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve, además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas. Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria)”</p>	<p>La usucapión es el mecanismo legal mediante el cual una persona que posee un bien (como propiedad o usufructo) adquiere el derecho real correspondiente a su relación con ese bien. Este proceso se logra al mantener la posesión de manera continua durante el período de tiempo establecido por la ley. La usucapión también tiene como objetivo garantizar la seguridad jurídica, evitando que las personas estén expuestas a reclamaciones infundadas o derechos extinguidos hace mucho tiempo. Es necesario establecer un límite a las reclamaciones legales antiguas. Según nuestras leyes civiles, la adquisición de la propiedad de un inmueble a través de la usucapión extraordinaria requiere una posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.</p>
Ponderamiento	
<p>De esta forma, el CASACIÓN N° 55 - 2017 LA LIBERTAD Prescripción Adquisitiva de Dominio; indica que la usucapión cumple un papel importante en la seguridad jurídica y la protección de derechos adquiridos. Se menciona que la usucapión permite al poseedor adquirir el derecho real sobre la cosa, ya sea propiedad o usufructo, mediante la continuación de la posesión durante el tiempo establecido por ley. Esto contribuye a la seguridad jurídica al limitar las pretensiones jurídicas sobre derechos que han envejecido y que carecen de fundamento. Asimismo, se menciona que la usucapión protege a las personas de reclamaciones infundadas o extinguidas, al establecer un límite temporal para ejercer dichas pretensiones. El texto resalta la importancia de la usucapión como mecanismo para garantizar la estabilidad y certeza en las relaciones jurídicas.</p>	

Problemas de investigación	Guía de entrevista Rodríguez, Sosa, Valdivia, Bailón, Napa y Aira	Guía de entrevista a E1, E2, E3, E4, E5 y E6	Guía de entrevista a: A1, A2, A3, A4.	Categorías descubiertas	Categorías emergentes	Semejanzas	Diferencias	Conclusiones
<p>Problema General ¿Cuál es la función de la oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima, 2022?</p>	<p>La Oponibilidad del contrato, es el derecho de asistir a los acreedores a intervenir antes de su consentimiento, pues tiene por objeto proteger a quienes celebran un contrato de compraventa antes de su consentimiento, debido a la intervención oportuna de un tercero en los bienes del comprador. la tierra. cree El derecho a registrarse, a reclamar que otros acreedores tengan el mismo derecho a registrarse, por lo que la exigibilidad de un contrato es un derecho fundamental que debe ser protegido y respetado.</p>	<p>Teniendo esto en cuenta, se puede afirmar que la Oponibilidad del contrato, es un derecho que cumple la función de proteger y garantizar los intereses de los acreedores, quienes tienen mayor derecho a inscribir antes que el consentimiento de los intereses de terceros con el fin de poder firmar por bienes inmuebles, para legalizar sus derechos de acreedor, lo que significa que la impugnación del contrato se convierte en una herramienta para la protección y defensa de los compradores que ofrecen bienes inmuebles de buena fe y que son vulnerables con el consentimiento del acreedor. Sin embargo, este hecho se reflejará únicamente en la estructura de jurisdicción, porque a través de un notario, un notario no puede hacer esto porque no resuelve, sino que solo aplica lo que determina el pliego.</p>	<p>Según lo establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 28 y 29 de abril de 2022, cuando se presenta una situación en la que varios adquirentes afirman tener derechos contradictorios sobre un bien y existe una incompatibilidad entre ellos, se puede observar una mayor relevancia de la oponibilidad. Esto se relaciona directamente con los derechos reales y su ámbito de aplicación, ya que estaríamos frente a una concurrencia de adquirentes. En consecuencia, la oponibilidad puede surgir en casos en los que los titulares de derechos, de manera subjetiva, están vinculados con todos los derechos personales relacionados con la adquisición de un bien inmueble.</p>	<p>Derecho a la Oponibilidad Derecho a la protección Derechos contradictorios ante la incompatibilidad Derecho real Distribución de los créditos sobre el mismo inmueble en caso de insolvencia o liquidación.</p>	<p>Garantiza la validez Reconocimiento de los derechos contractuales Orden de prelación</p>	<p>En el caso de la oponibilidad contractual, se trata de asegurar el reconocimiento y respeto de los derechos establecidos en un contrato, mientras que en la concurrencia de acreedores se busca determinar el orden de prelación de los créditos sobre un mismo inmueble.</p>	<p>La oponibilidad contractual se refiere a la capacidad de hacer valer un contrato o acuerdo frente a terceros, de modo que los derechos y obligaciones establecidos en dicho contrato sean reconocidos y respetados por todas las partes involucradas. Por otro lado, la concurrencia de acreedores se refiere a la situación en la que existen múltiples acreedores que reclaman el pago de una deuda sobre un mismo bien o patrimonio del deudor.</p>	<p>En resumen, tanto la oponibilidad contractual como la concurrencia de acreedores son temas fundamentales dentro del ámbito legal. La oponibilidad contractual busca asegurar la validez y el cumplimiento de los derechos establecidos en un contrato, garantizando que todas las partes involucradas reconozcan y respeten sus obligaciones. Por su parte, la concurrencia de acreedores se refiere a la situación en la que varios acreedores reclaman el pago de una deuda sobre un mismo bien o patrimonio. Ambos aspectos requieren una adecuada protección y regulación legal para evitar conflictos y asegurar un equilibrio en las relaciones contractuales y crediticias. Es necesario que existan mecanismos y normativas claras que permitan resolver estas situaciones de manera justa y equitativa, protegiendo los derechos de todas las partes involucradas. La revisión y actualización de las leyes vigentes en este ámbito es fundamental para garantizar una aplicación efectiva y acorde a la realidad actual, proporcionando un marco jurídico sólido que promueva la seguridad y la confianza en las transacciones comerciales y crediticias.</p>

ANEXO 6 Matriz de triangulación de datos

Problemas de investigación	Guía de entrevista	Guía de entrevista a E1, E2, E3, E4, E5 y E6	Guía de entrevista a: A1, A2, A3, A4.	Categorías descubiertas	Categorías emergentes	Semejanzas	Diferencias	Conclusiones
<p>¿Cuál es la función de la inscripción registral como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?</p>	<p>Es posible determinar que la función de la inscripción registral como punibilidad contractual ante la concurrencia de acreedores evita que terceros concurren con el fin de obtener derecho a registrarle sobre un bien inmueble y que la inscripción en registros públicos otorga una oposición ante terceros que buscan desvirtuar el contrato que se tiene entre el acreedor que cuenta con el mejor derecho registral.</p>	<p>La función de la inscripción registral como oponibilidad contractual se puede entender como un mecanismo de protección que busca establecer y determinar quién tiene el derecho registral preponderante sobre un bien inmueble. Su objetivo principal es asegurar que el titular del derecho registrado sea reconocido como el propietario del inmueble y, por lo tanto, prevenir la concurrencia de acreedores. Esta función adquiere relevancia debido a que garantiza la protección del derecho registral y crea un sistema de publicidad que disminuye la posibilidad de que terceros intenten registrar un bien inmueble a su nombre. En resumen, la inscripción registral como oponibilidad contractual tiene la finalidad de establecer la prioridad de los derechos registrales y evitar conflictos y disputas en relación con la propiedad inmueble.</p>	<p>En relación al Anteproyecto de modificaciones del Decreto Legislativo N° 295 Código Civil, se destaca que la oponibilidad contractual es un derecho que debe ser protegido en casos donde terceros alegan tener suficiente derecho sobre un bien y cuentan con elementos probatorios de su derecho registral y de propiedad. En este sentido, uno de los aspectos fundamentales de la concurrencia de acreedores es garantizar al adquirente la certeza de que el derecho que adquirió no está afectado por la presencia de otros acreedores. Es importante que la normativa legal aplicable permita corregir y mantener la seguridad de que solo exista un adquirente sin la intervención de nuevos acreedores. Asimismo, es relevante señalar que la oponibilidad contractual implica que un sujeto pueda hacer valer su titularidad frente a otro y hacer efectivo su derecho registral y de propiedad en oposición a un tercero que también pueda alegar tener derecho de titularidad. En resumen, la oponibilidad contractual busca proteger los derechos del adquirente y garantizar la seguridad jurídica en casos de concurrencia de acreedores.</p>	<p>Mecanismo de protección que determina quién tiene el mayor derecho registral sobre un bien inmueble</p> <p>Garantizar la seguridad jurídica y la certeza del adquirente de que su derecho no se vea afectado por la presencia de otros acreedores.</p> <p>importancia de que un sujeto pueda hacer valer su titularidad y ejercer sus derechos registrales</p>	<p>Protección del derecho registral</p> <p>Derecho de propiedad</p> <p>Seguridad jurídica</p> <p>Titularidad y derechos de los sujetos</p>	<p>se destaca la importancia de la protección del derecho registral y la seguridad jurídica en relación con los derechos de los adquirentes de bienes inmuebles.</p> <p>Se menciona la necesidad de establecer quién detenta el mayor derecho registral y evitar la presencia de múltiples acreedores que puedan afectar los derechos de los adquirentes</p> <p>Se resalta la importancia de contar con una normativa legal que regule la oponibilidad contractual y la concurrencia de acreedores para garantizar la certeza y validez de los derechos de los adquirentes.</p>	<p>Se hace referencia a la función de la inscripción registral como mecanismo de oponibilidad contractual y protección del derecho registral, mientras que en el segundo párrafo se menciona la importancia de la oponibilidad contractual como derecho a ser protegido ante terceros con derechos suficientes. Además, se presenta a la publicidad registral como elemento que disminuye la posibilidad de que terceros intenten registrar un bien a su nombre, sin embargo, el anteproyecto n° 295 Código civil se enfoca en la necesidad de corregir y mantener la seguridad de que solo exista un adquirente sin la presencia de nuevos acreedores y señala, que la oponibilidad contractual permite hacer efectivo el derecho registral y de propiedad frente a terceros que pueden resistirse.</p>	<p>Se puede concluir que tanto la función de la oponibilidad contractual como la concurrencia de acreedores son conceptos relevantes en el marco normativo de la propiedad inmueble. Ambos conceptos se relacionan con la protección de los derechos de los adquirentes y la garantía de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. Tanto la oponibilidad contractual como la concurrencia de acreedores buscan establecer quién tiene el mayor derecho registral sobre un bien inmueble y evitar situaciones en las que múltiples personas reclamen derechos sobre el mismo bien. Ambos conceptos están vinculados a la necesidad de proteger el derecho registral y garantizar la certeza y exclusividad de los derechos de los adquirentes.</p>

Matriz de triangulación de datos

Problemas de investigación	Guía de entrevista	Guía de entrevista a E1, E2, E3, E4, E5 y E6	Guía de entrevista a: A1, A2, A3, A4.	Categorías descubiertas	Categorías emergentes	Semejanzas	Diferencias	Conclusiones
<p>¿Cuál es la función de la posesión como oponibilidad contractual en la concurrencia de acreedores?</p>	<p>Los entrevistados argumentan que el marco legal vigente en nuestro sistema jurídico no brinda una protección adecuada a los terceros de buena fe, lo cual tiene como consecuencia un impacto negativo en el sistema de intercambio de bienes. Se sostiene que la protección legal solo se garantiza a aquellos que cumplen con los requisitos establecidos, dejando en desventaja a aquellos que adquirieron un bien sin cumplir con dichos requisitos legales. Esto los expone a un alto riesgo en caso de concurrencia de acreedores, ya que se les impediría realizar el registro correspondiente. Se señala que frente a la concurrencia de acreedores la función de posición como punibilidad contractual es muy importante debido a que la posesión de un bien inmueble que se encuentra en disputa ante la posesión se observará de forma fehaciente que se ha otorgado el principal derecho registral debido a que el acreedor que cuente con posesionar del inmueble otorgará un acto de buena fe suscrito dentro de un beneficio de posesionario y le permita oponerse ante terceros que quieran usurpar El bien adquirido en consecuencia la posición es la única forma de probar un día derecho fehaciente y que todo acreedor pueda reclamar y accionar jurídicamente la protección y la oposición contra contratos de terceros.</p>	<p>De acuerdo con las disposiciones presentes en el anteproyecto de reforma del Código Civil peruano de 1984, en relación con el objetivo específico 2, se aborda el tema de la oponibilidad de la excepción de incumplimiento contractual y se destaca el papel de la posesión como elemento de oponibilidad contractual en situaciones de concurrencia de acreedores. Según lo establecido en la Ley N.º 19.983, el deudor del bien inmueble tiene la facultad de oponer al titular del crédito tanto excepciones personales como reales, lo que implica que puede alegar incumplimiento contractual frente al cesionario del título. Sin embargo, el cesionario únicamente puede oponer excepciones reales y no personales, lo que significa que no podría utilizar la excepción de incumplimiento en este caso específico debido a su posesión del bien en disputa.</p>	<p>De acuerdo con las disposiciones presentes en el anteproyecto de reforma del Código Civil peruano de 1984, en relación con el objetivo específico 2, se aborda el tema de la oponibilidad de la excepción de incumplimiento contractual y se destaca el papel de la posesión como elemento de oponibilidad contractual en situaciones de concurrencia de acreedores. Según lo establecido en la Ley N.º 19.983, el deudor del bien inmueble tiene la facultad de oponer al titular del crédito tanto excepciones personales como reales, lo que implica que puede alegar incumplimiento contractual frente al cesionario del título. Sin embargo, el cesionario únicamente puede oponer excepciones reales y no personales, lo que significa que no podría utilizar la excepción de incumplimiento en este caso específico debido a su posesión del bien en disputa.</p>	<p>Oponibilidad contractual Terceros de buena fe Protección de los que cumplen con los requisitos Excepción de incumplimiento contractual Excepciones personales y reales</p>	<p>Protección de terceros de buena fe Excepciones legales Relación entre posesión y oponibilidad contractual</p>	<p>Ambos abordan temas relacionados con la protección de terceros en situaciones de concurrencia de acreedores y la oponibilidad contractual. Ambos tratan sobre los derechos y las garantías legales que deben existir para resguardar los intereses de los terceros involucrados en transacciones y disputas de bienes; además se mencionan disposiciones legales específicas, como el Anteproyecto de Reforma del Código Civil peruano y la Ley N.º 19.983. Ambos párrafos utilizan estas referencias normativas para respaldar y fundamentar sus argumentos. Y destacan la importancia de abordar situaciones en las cuales exista una concurrencia de acreedores, es decir, varios titulares de derechos que reclaman el mismo bien. En ambos casos, se menciona cómo la oponibilidad contractual y las excepciones legales son relevantes para resolver este tipo de conflictos.</p>	<p>Entre el comentario de la entrevista y lo descubierto; el primero, se centra en la falta de protección de terceros de buena fe en el ordenamiento jurídico, haciendo énfasis en los requisitos legales y el riesgo que enfrentan en caso de concurrencia de acreedores. Por otro lado, el segundo, se enfoca en la oponibilidad de la excepción de incumplimiento contractual y la función de la posesión en dicho contexto, haciendo referencia a disposiciones legales específicas.</p>	<p>En conclusión, se puede resaltar la importancia de proteger los derechos de terceros en situaciones de concurrencia de acreedores, pero se debe de enfocar en diferentes aspectos y perspectivas. Es necesario tener en cuenta tanto los principios generales de protección como las regulaciones específicas para abordar de manera efectiva esta problemática en el marco legal; así demostrando que, el tema de la protección de terceros y la concurrencia de acreedores es complejo y abarca diferentes aspectos legales y normativos. Para abordar adecuadamente esta problemática, es necesario considerar tanto los aspectos generales de protección de terceros de buena fe como las disposiciones legales específicas que regulan la oponibilidad contractual y la posesión en casos de concurrencia de acreedores.</p>



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, SANTISTEBAN LLONTOP PEDRO PABLO, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "Oponibilidad contractual y concurrencia de acreedores en la propiedad inmueble, Lima 2022", cuyos autores son MINAYA ALEJOS JULEYSI ISABEL, VIERA CASAS ANDRE RONALD, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 10.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

LIMA, 01 de Julio del 2023

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
SANTISTEBAN LLONTOP PEDRO PABLO DNI: 09803311 ORCID: 0000-0003-0998-0538	Firmado electrónicamente por: PSANTISTEBANL el 01-07-2023 22:53:47

Código documento Trilce: TRI - 0563527