



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La Seguridad Jurídica y la oponibilidad de un tercero en el
derecho de propiedad no inscrito en Majes 2021.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORAS:

Flores Lopez, Ruth Yanet (orcid.org/0000-0002-5171-296X)

Zambrano Cueva, María José (orcid.org/0000-0002-8398-9488)

ASESOR:

Dr. Garcia Becerra, Paul Gustavo (orcid.org/0000-0002-7919-3399)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

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

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

LIMA - PERÚ

2023

Dedicatoria

Dedico este trabajo a mi familia que gracias a su apoyo pude concluir mi carrera, a mi madre por su apoyo y confianza por brindarme su incondicional apoyo.

María José Zambrano

Dedico este presente trabajo de investigación a Dios en primer lugar a mis familiares y amigos que me han motivado día a día, para alcanzar mis objetivos.

Flores López, Ruth

Agradecimiento

A la vida, por otorgarnos la dicha de habernos conocido en esta ardua travesía y, por último, a la Universidad César Vallejo por darnos la oportunidad de obtener nuestro, tan ansiado, título profesional.

Índice de contenidos

	Pág.
Carátula.....	I
Dedicatoria.....	II
Agradecimiento.....	III
Índice de contenidos.....	IV
Índice de tablas.....	V
RESUMEN.....	VI
ABSTRACT.....	VII
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	4
III.METODOLOGÍA.....	11
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	11
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización.....	12
3.3. Escenario de estudio.....	12
3.4. Participantes.....	13
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	13
3.6. Procedimiento.....	14
3.7 Rigor Científico.....	15
3.8 Método de análisis de información.....	15
3.9 Aspectos éticos.....	16
IV. RESULTADOS.....	17
4.1. Etapa previa o clarificación de presupuestos.....	17
4.2. Recoger la experiencia vivida.....	17
4.3 Escribir y reflexionar de la experiencia vivida.....	18
IV. DISCUSIÓN.....	23
V. CONCLUSIONES.....	30
VI. RECOMENDACIONES.....	32
REFERENCIAS.....	33
ANEXOS.....	37

Índice de tablas

	Página
Tabla 1: categorías y subcategorías	12
Tabla 2: Identificación de participantes	14
Tabla 3: Análisis de documentos de expedientes de los juzgados de paz letrados de Majes y Chuquibamba itera a Majes	27
Tabla 4: Análisis de documentos de expedientes de los juzgados de paz letrados de Majes y Chuquibamba itera a Majes	28
Tabla 5: Reducción de datos y generación de subcategorías	74
Tabla 6: Matriz de triangulación de abogados	99
Tabla 7: Matriz de triangulación de sentencias	105
Tabla 8: Matriz de triangulación de participantes	107
Tabla 9: Matriz de triangulación de respuestas específicas	112
Tabla 10: Matriz de triangulación de resultados	114

RESUMEN

La investigación tuvo como objetivo general, analizar de qué manera la falta de seguridad jurídica del acreedor, incide en la Oponibilidad de un tercero en el derecho de propiedad no inscrito en Majes, 2021; la investigación tiene un enfoque cualitativo con un tipo de investigación básica y de diseño fenomenológico. En consecuencia, se llegó a la conclusión que existe demora en la publicidad registral y deficiencias normativas vigentes, que no protejan el embargo inscrito a favor del acreedor, frente a un derecho de propiedad no inscrito , o mejor dicho clandestina, generando así, procesos de tercería de propiedad, en donde se configuran derechos de distinta naturaleza, exactamente derecho de propiedad frente al derecho de crédito, el acreedor embargante no pueda ejecutar dicha propiedad y termine perdiendo su crédito que había intentado proteger mediante la medida cautelar. Y como conclusión final, la seguridad jurídica es un principio universal por lo tanto su aplicación es para todos los derechos, sea de la naturaleza que sea, es por ello que cuando se realiza el embargo sobre dicho bien, se daría lugar un derecho real, tal cual lo señala el artículo 881° del C.C, y 885° inc. 10, en tal sentido, el embargo si debería ser amparado otorgándole seguridad jurídica.

Palabras clave: Propiedad, Registros Públicos, Buena Fe, Derechos, Publicidad.

ABSTRACT

The general objective of the investigation was to analyze how the lack of legal certainty of the creditor affects the Opposability of a third party in the property right not registered in Majes, 2021; the research has a qualitative approach with a type of basic research and phenomenological design. Consequently, it was concluded that there is a delay in the registration publicity and current regulatory deficiencies, which do not protect the embargo registered in favor of the creditor, against an unregistered property right, or rather clandestine, thus generating processes of property third party, where rights of a different nature are configured, exactly property right versus credit right, the seized creditor cannot execute said property and ends up losing his credit that he had tried to protect by means of the precautionary measure. And as a final conclusion, legal certainty is a universal principle, therefore its application is for all rights, whatever their nature, which is why when the seizure is made on said asset, a real right would be given, as stated in article 881 of the C.C, and 885 inc. 10, in this sense, the embargo should be protected by granting legal certainty.

Keywords: Property, Public Records, Good Faith, Rights, Advertising.

I. INTRODUCCIÓN

Este trabajo de investigación nos da a conocer que en la actualidad uno de los problemas destacados es, la debilidad o la ausencia de la seguridad jurídica del acreedor embargante, en caso de las inscripciones de embargos en la consecuencia de que el acreedor embargante solicita la inscripción del gravamen en registros públicos sobre un bien inmueble que configuraba como propiedad del deudor, no obstante, aparece un tercero oponiéndose a la medida cautelar alegando que adquirió la propiedad con fecha anterior al registro de dicha medida.

Consecuentemente los derechos del tercerista vienen a ser oponibles al derecho del acreedor embargante en los procesos de tercería de propiedad sobre el bien embargado, siempre que sea acreditado mediante un documento de fecha cierta y que sea de fecha anterior a la inscripción a la medida cautelar y para ello se podrá oficiar mediante notario, juez y/o aquel funcionario que haya emitido dicho documento para que se pueda llegar a conocer la veracidad de tal documento.

Para los autores, (Gavilanez Villamarin, Navarez Moncayo, J. C., & Cleonares Borbor, A. N., 2020). La seguridad como garantía personal no es más que la seguridad que el Estado le da al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violados o, en caso de que esto suceda, serán cubiertos por la agencia de protección y reparación respectivamente.

De acuerdo con Seguridad Jurídica, editada por la Suprema Corte de Justicia del Estado de México, sostiene que la seguridad jurídica “es la certeza que debe tener la persona bajo control de que se respetan personas, su familia, bienes o derechos conforme a autoridad”.

Es menester recordar que, en nuestro ordenamiento jurídico peruano, el sistema de transferencia inmobiliaria que encontramos en el artículo 949 del código civil opera solo con el consentimiento de las partes, “La sola obligación de disponer de ciertos bienes hace del acreedor su propietario, salvo disposición legal o convenio en contrario”.

El Distrito de Majes es uno de los 20 distritos que conforman la Provincia de Caylloma en el Departamento de Arequipa, la cual es administrada por el gobierno regional de Arequipa, en el sur del Perú, es donde realizaremos esta

investigación.

Este informe de investigación tiene como problema general: ¿De qué manera la falta de seguridad jurídica del acreedor, incide en la oponibilidad de un tercero en el derecho de propiedad no inscrito en Majes, 2021?

Problema específico número uno ¿Cómo la seguridad estática incide en la oponibilidad de lo no inscrito en Majes, 2021?, como problema específico número dos ¿Cómo la seguridad dinámica incide en la oponibilidad de lo no inscrito en Majes, 2021? Y para el problema específico número tres, ¿Cómo la seguridad estática incide en la oponibilidad frente a la fe pública registral en Majes, 2021? y por último ¿Cómo la seguridad dinámica incide en la oponibilidad frente a la fe pública registral en Majes, 2021?

Sin embargo, en cuanto a la justificación del estudio, continuaremos explicando las razones teóricas, prácticas y metodológicas que justifican la necesidad de implementación investigación actual.

Justificación Teórica: Surge para evitar que determinados derechos como los embargos inscritos resulten desconocidos registralmente al haberse realizado la transferencia del bien inmueble y que sean tomados como válidos, en tanto llegamos a la finalidad que en esta investigación la oponibilidad de un tercero genera una afectación a la seguridad jurídica del acreedor embargante.

Justificación práctica: Justifica su importancia realmente necesaria porque, son situaciones con las que se tienen que vivir y lidiar cuando se disputan la propiedad de un bien inmueble, generando así esta figura.

Por otro lado, Metodológicamente, En el extenso estudio de esta investigación de interés social, trascendental se busca encaminar una perspectiva desde el enfoque cualitativo con respecto a la trascendencia de la seguridad jurídica y la oponibilidad de un tercero en el derecho de propiedad no inscrito que dan un papel importante utilizando los instrumentos documentos y las entrevistas.

Como objetivo general del presente informe es, Analizar de qué manera la falta de seguridad jurídica del acreedor, incide en la oponibilidad de un tercero en el derecho de propiedad no inscrito en Majes, 2021; teniendo como primer objetivo específico, Identificar como la seguridad estática incide en la oponibilidad de lo no inscrito en Majes, 2021, como segundo objetivo específico, Identificar como la seguridad dinámica incide en la oponibilidad de lo no inscrito

en Majes, 2021 y como tercer objetivo, Identificar como la seguridad dinámica incide en la oponibilidad mediante la fe pública registral en Majes, 2021 y finalmente, como cuarto objetivo, Identificar como la seguridad estática incide en la oponibilidad mediante la fe pública registral en Majes, 2021.

II. MARCO TEÓRICO

Antecedentes a nivel nacional

(Mendoza, 2017) en su tesis llega a la conclusión que el estado garantiza la protección de los bienes inmuebles adquiridos sobre la base de la fe pública, y a su vez permite la protección de quienes, de buena fe, apoyándose en información o evidencia del registro, contratan contraprestación valorativa y derecho registral, para lo cual los elementos de carácter comercial, objetivo y de cierre deben completarse, y que los defectos no consten en los registros.

Por lo tanto, estos están destinados a proteger las adquisiciones realizadas de terceros adquirentes para negocios legales que se producen con base en el contenido del registro.

De la misma forma (Yarasca, 2017) en su tesis arribo a la conclusión que se produzca la oponibilidad de parte de un tercero frente a un embargo, siempre que se demuestre la antigüedad del título de adquisición a una fecha determinada. Vemos que la CASACIÓN N° 3671-2014 LIMA se declaró infundada por no haber indicios, sobre la base de un incumplimiento y mala interpretación de la norma aplicable a un caso particular, el segundo párrafo del artículo 2022 referido al “derecho común” del recurrente debe señalar que no se trata de reglas de principios para resolver conflictos de derechos de los sujetos, por lo que su aplicación es irrelevante en este caso.

(Martin, 2018) en su tesis, llegó a la conclusión de que la oponibilidad del derecho, no procede legalmente porque siempre debe prevalecer lo inscrito independientemente de la naturaleza de los derechos reales o individuales, y, de hecho, dado que permite la reproducción de actos dolosos, el cuerpo legislativo, la ley debe reformar el artículo 2022 del código civil para ser un privilegio registrado de derechos.

Al igual que en el derecho comparado, como el derecho francés, donde prevalece el derecho de crédito a ser protegida por la caducidad porque los derechos de propiedad no registrados son inejecutables, y según el derecho italiano, la objeción no será posible en el caso de que la cesión no se realice por el hecho. deudor, o si se hace en fecha posterior a la ejecución cautelar; así como las opiniones de destacados juristas, quienes argumentaron que los derechos de propiedad no registrados eran inadmisibles frente a un embargo registrado.

(LLave, 2017) en su tesis nos da a conocer que el principio de buena fe y la seguridad jurídica influyen en el derecho de propiedad en la transferencia como en los contratos de compra venta, estándose predispuestos a su aplicación y al repercutir esto se quebrantara la buena fe del legítimo propietario, dando una figura jurídica de un tercero a alegar que la otra actúo de mala fe para proteger su derecho ante un caso de desalojo del bien inmueble. Asu vez tenemos que el principio de buena fe garantiza una seguridad dinámica al tercero viendo que las normas hechas por el legislador no protegen ni contribuyen a brindar seguridad jurídica al propietario legitimo altercando que fue innecesaria su modificatoria ya que perjudico al procedimiento registral.

Antecedentes a nivel internacional

(Blanco, 2015) en su tesis nos da a conocer que el sistema inmobiliario español utiliza el folio real inmobiliario, como ventaja, dado que la información está disponible para los solicitantes a partir de este momento, se garantiza la seguridad jurídica para el propietario, sin embargo, puede dar fe de que se encuentra muchas omisiones y carencias en relación con la veracidad de las escrituras inscritas en el registro, por eso se difiere que no es el sistema más práctico para el país.

El registro guatemalteco fue creado inspirado en el sistema español de registros en respuesta a la necesidad de registrar la propiedad para brindar seguridad jurídica a los titulares de derechos, pero el sistema de Guatemala carecía de la seguridad jurídica necesaria, por lo que tuvo que actualizar el sistema, respetando la pretensión de proteger los derechos inherentes de sus titulares para un sistema más completo y eficaz.

(Guzman, s.f.) en su tesis llega a la conclusión que en la relevancia se afirma que actualmente México cuenta con una legislación basta y completa, regulatoria de una diversidad de supuestos jurídicos vinculados con el régimen de propiedad en condominio, dentro de estos ordenamientos legales se destaca, como marco general, a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a la Ley General de Asentamientos Humanos, a la Ley Federal de Vivienda y a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; ahora bien, bajo el amparo de los anteriores textos legales derivan Códigos, Leyes y Reglamentos aplicables en las jurisdicciones locales de las diversas Entidades Federativas, mismos que regulan específicamente en sus apartados a la modalidad de la

propiedad en comento, ordenamientos jurídicos que consideramos en términos generales apropiados.

Así mismo (Chavera, 2015) en su tesis nos dice que, si bien existen similitudes entre los sistemas registrales peruano y español, tanto en principio como en procedimiento, las cuales están plasmadas en el Reglamento General del Registro Público (Perú) y la Ley Hipotecaria (España), cuando se refiere a la hipótesis de la falsa inscripción de documentos públicos, en el registro público de la propiedad. El sistema legal peruano optó por proteger el verus dominus desde el punto de vista de la protección de los derechos de propiedad sobre una base constitucional, mientras que el sistema legal español optó por proteger a los terceros compradores a través de la "certeza de aspecto legal". otorgada al tráfico inmobiliario, desconociendo que con esta sobreprotección se desnaturalizará el registro, ya que los terceros compradores hoy están protegidos por el sistema registral, mañana pueden ser víctimas del mismo sistema.

Origen de la seguridad jurídica

Tras el fin de la Monarquía, en los primeros tiempos de la República era un privilegio crear, aplicar y comprender el Derecho. Uno de los requisitos básicos de la gente común en la lucha por la igualdad política y la ley es tener acceso al conocimiento de la ley a través de su publicidad.

El año 462 a.c. El nuevo código se grabó en Doce Tablas, de modo análogo, se reputa el origen de la Carta Magna inglesa de 1215. Como en el caso de las Doce Tablas, en la Carta Magna se desarrolló una lucha por la seguridad jurídica que, por la influencia inmediata de la filosofía del contrato y de la Ilustración, se convertiría en presupuesto y función integral del ordenamiento jurídico del Derecho de estado. De esto se puede inferir que todas las leyes y todos los Estados son, por su sola existencia, sistemas jurídicamente ciertos. (Luño, 2000)

Definición de Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica es un concepto de alcance de tal importancia y relevancia para cualquier sistema que sería erróneo pretender abordar en profundidad cada elemento que se deriva de su esencia, o que incluso convergen el tiempo para darle toda su dimensión.

En un sentido amplio la seguridad puede ser definida en palabras del autor

(Carbonell, 2021) como uno de los valores a los que aspira todo ordenamiento jurídico. Aunque se trata de un concepto abstracto, suele expresarse en la práctica en una serie de derechos específicos en torno a los cuales se relacionan los individuos y las autoridades, o entre los individuos de una determinada política, en torno.

Dado el postulado establecido, el uso de la seguridad conduce a la solución de conflictos, con un alcance a cualquier ordenamiento jurídico, entando la ley no debe ignorar, ni mucho menos estar en conflicto con los hechos que se produzcan en nuestra sociedad.

Características de la seguridad jurídica

La legislación debe ser accesible y, en la medida de lo posible, comprensible, clara y previsible. Estas son las principales características de la seguridad jurídica. Por lo tanto, deben atribuirse a cualquier ordenamiento jurídico. (Benedet, 2020)

Por tanto, el Estado debe garantizar y promover a todos los ciudadanos:

- Tener la oportunidad de conocer las leyes y reglamentos vigentes y tener confianza en el ordenamiento jurídico y las instituciones públicas.
- No dudar de la certeza de la acción administrativa o judicial. Además, sepa que cualquier incumplimiento o irregularidad puede ser subsanado por seguridad jurídica.
- Pueden prever las consecuencias que se derivarán de las acciones propias o ajenas, conociendo las consecuencias jurídicas de las mismas.
- Disfrute de la tranquilidad de saber que cuenta con el respaldo de un sistema legislativo y judicial estable.

Dimensiones de la Seguridad Jurídica

La Seguridad Jurídica Estática

Está destinado a proteger al propietario o titulares de derechos contra la manipulación o el ataque de terceros que interfieren o intentan eludir su propiedad.

El sentido de esta regla se dirige a proteger al propietario o tenedor de cualquier derecho real, sea patriarca o fiador. Quien tiene un derecho debe estar protegido contra los que, teniendo una posición de autoridad sobre las cosas, pretenden privarlo de ese derecho.

La Seguridad Jurídica Dinámica

Una seguridad dinámica significa que el adquirente obtiene un derecho y que este no sea infringido o vulnerado por causas que no conoce o debe conocer. Además, la seguridad dinámica, también conocida como seguridad de tráfico, brinda protección a terceros.

(Carrillo, 2019) Para la seguridad dinámica, enfatiza quién tiene autoridad. La seguridad del tráfico legal es la prerrogativa, protegiendo los derechos de quien ha contratado en caso de hacerlo con quien tiene derecho a hacerlo, supuesto fundado en las disposiciones legales.

Previsibilidad

Asimismo, para que sea previsible, son necesarias ciertas condiciones. Si bien es cierto que no hay forma de prever las consecuencias sin un acuerdo sobre la calidad de la situación en la que es probable que la acción la produzca, no se puede negar que depende, para producir la posibilidad de previsibilidad, de la probabilidad de que ocurra. su comprensión jurídica, y de la fiabilidad de quienes tienen derecho a afirmarla. Por lo tanto, se argumenta que la previsión requiere la capacidad de conocer reglas a partir de las cuales se pueda calificar la acción.

La lógica de esta tradición no sólo se invierte, sino que da la clara impresión de que el derecho civil no es tan correcto como el derecho consuetudinario, porque militariza y se opone al propio sistema, en la medida en que provoca propuestas, la acción, el aumento. en litigio, la acumulación de trabajo y la profundización de la lentitud de la Jurisdicción.

Es interesante notar, sin embargo, que la previsión está ligada a los actos judiciales, es decir a las decisiones, pero esta previsión asegura la confianza del público en sus propios derechos. De esta forma, un sistema que no pueda garantizar la previsibilidad no permitirá que los ciudadanos conozcan sus derechos, impidiendo el ejercicio de la ciudadanía. Y no crea que garantizar la previsibilidad de las decisiones judiciales es cosa sólo del common law y no del civil law (Guilherme, s.f.).

Oponibilidad

La oponibilidad, es un concepto que escapa al carácter real u obligatorio de los derechos, en este sentido la doctrina se ha centrado en el tema de la oposición como categoría jurídica que se aplica a distintos tipos de derechos. En

este sentido, en este trabajo analizaremos cómo la doctrina ha abordado la oposición para luego presentar nuestra visión de la oposición ajustada a nuestra realidad jurídica.

(Zevallos, 2021) en sus reseñas, a menudo señala que la “oponibilidad” es un derecho legal que se puede aplicar a diferentes tipos de procesos, ocurre tanto a nivel de derechos reales como la otra parte de derechos individuales.

(Barboza de las Casas, 2016) esta oponibilidad se presenta de dos formas: 1) como la oponibilidad de lo no inscrito, y 2) como la oponibilidad mediante la fe pública registral.

El primero constituye la imposibilidad de reclamar contra un tercero un título no registrado, queriendo invalidar así el título no registrado, debido que el registro tiene por objeto hacer públicos los derechos oponibles para que sean válidos para todos.

El segundo como la complejidad moderna para hacer públicas las titularidades de los ciudadanos sobre los cambios en los derechos de propiedad (reales), han surgido mecanismos para divulgar la propiedad, las tarifas y los gravámenes del derecho de propiedad, constituyendo la publicidad como mecanismo que brindar seguridad en el tráfico jurídico.

Por lo tanto, el análisis del antagonismo se realiza desde diferentes ángulos según el objeto de estudio. Este primer grupo de efectos del registro, esta mínima protección u oponibilidad de lo no inscrito, se produce cuando una persona adquiere un derecho de un titular que figura en el registro y tiene derecho a darlo.

(Urquiza, 2017). El principio de oponibilidad del registro se refiere a que, en caso de competencia por un título o derecho, prevalecerá este último tan pronto como se inscriba primero, siempre que el registro se haya hecho de buena fe. Por ello, el principio de oposición establece la precedencia de los derechos registrados sobre los no registrados.

Sistema de transferencia en el Perú

El artículo 949 del Código Civil sigue claramente la teoría francesa de que un simple acuerdo de voluntad entre un acreedor y un deudor transfiere la propiedad de un edificio. También hay que añadir que el legislador de 1984, como el de 1936, acogió la doctrina de la propiedad relativa y absoluta. El párrafo primero del artículo 949 anterior transfiere la propiedad por simple pacto de

testamento, mientras que el segundo interfiere en la inscripción para asegurar la eficacia absoluta.

Por otro lado, el "método" de transferencia de bienes raíces no puede aceptarse como ley, recordemos que las "condiciones de compra" son siempre hechos jurídicos específicos (entrega o suscripción) relacionados con el deseo de comunicarse y obtener algo.

La propiedad

El texto utilizado en el código actual refleja la comprensión actual de los derechos de propiedad, indicando que es un poder legal que permite el ejercicio de las propiedades en beneficio del titular del poder.

A si pues que Nuestra Constitución Política del Perú de 1993 dispone en su artículo 2° numeral 16 que toda persona tiene derecho a la "propiedad y a la herencia".

La propiedad de los bienes pertenece a una sola persona, no puede pertenecer a varias personas; en todo caso, si son varios, cada uno corresponde a una parte característica, porque no pueden atribuir materialmente su derecho a su objeto, no pueden pertenecer todos a uno solo. (Varsi, 2019).

La propiedad y sus atributos desde el Derecho Civil

- **Uso:** El derecho de uso, también conocido como derecho de aprovechamiento, es el derecho con que el propietario en cuando al goce del inmueble de acuerdo con su naturaleza o destino. Por supuesto, esta propiedad supone la posesión o propiedad, ya que es como el propietario implementa otras propiedades y sin ella no puede beneficiarse de la propiedad.
- **Goce o disfrute:** El derecho a gozar o disfrutar, es el derecho con que el propietario tiene derecho a usar el bien, ya sea del fruto o de sus productos, e incluyendo el consumo, cuando el bien sea consumible.
- **Disposición:** El derecho de disponer, también conocido como derecho de disposición, es el más característico y propio de los bienes del dominio, porque el uso y goce es un acto de gestión, por el cual el propietario tiene la libertad de disponer tanto del inmueble como del bien.
- **Reivindicación:** Así es como los propietarios reclaman justicia alegando que el objeto es de su propiedad y evitando la interferencia ilegal de terceros (por ejemplo, recuperación de activos, reconocimiento de título).

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

Tipo de investigación

Básica:

Es cuando la investigación tiene por objeto la adquisición sistemática de nuevos conocimientos, con el único fin de aumentar el conocimiento de un hecho determinado. (Alvarez, 2020).

Cabe señalar que se utilizó un tipo de investigación básica.

Diseño de investigación

(Roberto, Fernandez, & Baptista, 2014) El término diseño se refiere a él plan o estrategia diseñada para obtener la información deseada para formular el problema.

Nuestro diseño de investigación fue la fenomenología, para así comprender el alcance y el propósito de la fenomenología como método, ya que buscamos descubrir los significados que los participantes nos dieron a conocer de sus experiencias vividas, a través de descripciones veraces de sus relatos, o mediante interpretaciones que nosotras como investigadoras extraíamos de ellas.

Ahora bien, en cuanto al diseño fenomenológico, según los autores (Roberto, Fernandez, & Baptista, 2014) señalan que, la variedad de fenómenos estudiados es ilimitada, Por tanto, se puede estudiar cualquier emoción, experiencia, razonamiento o percepción, es decir. centrándose en el estudio de aspectos de la vida ordinaria en lugar de fenómenos extraordinarios, estos autores dan a conocer una pregunta común en este tipo de investigación es el significado, la estructura y la naturaleza de la experiencia de una persona (individuo), grupo o comunidad (colectivo) en relación con un fenómeno.

Enfoque de investigación

(Roberto, Fernandez, & Baptista, 2014) La investigación es un conjunto de procesos sistemáticos empíricamente importantes aplicados para estudiar un fenómeno o problema. El enfoque cualitativo también se guía por áreas o investigaciones clave.

Este trabajo ha sido desarrollo a través de un enfoque cualitativo, el cual permite la recolección de datos, además busca dar una solución mediante la naturaleza jurídica y esto implica determinar la investigación a través de

interrogantes o revelar nuevas preguntas durante la interpretación.

3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización

El investigador es quien da sentido a los resultados de su investigación, uno de los principales elementos que se debe considerar es la elaboración y separación de los temas a partir de los cuales se recopila y organiza la información. Para ello, se ha diferenciado entre una categoría que representa el tema en sí mismo y subcategorías que describen el tema en micro aspectos.

Estas categorías y las subcategorías pueden ser a priori, es decir, creadas antes del proceso de recolección de datos, o aparecer como resultado del mapeo de referencias significativas en la propia investigación. (Castellanos L. R., Categorización y Triangulación, 2017)

Tabla 1 categorías y subcategorías

Categorías	Definición	Sub Categorías
Seguridad jurídica	La seguridad jurídica indica el compromiso del estado al ciudadano sujeto al principio de legalidad; así como la protección, reparación o indemnización frente a actos contrarios al orden jurídico. (García, 2021).	<ul style="list-style-type: none"> ○ Seguridad estática. ○ Seguridad dinámica.
Oponibilidad	El principio de oponibilidad tiene como característica fundamental proteger para respaldar el derecho de la persona que, apoyándose en lo que los registros han anunciado, ha registrado a la persona negligente que no lo tiene (Gómez, 2019)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Oponibilidad de lo no inscrito. ○ Oponibilidad Mediante la fe pública registral.

Autor: Elaboración propia 2022

3.3. Escenario de estudio

Decidir dónde recopilar datos es fundamental para el éxito de una investigación, así que es muy importante pensar en el mejor lugar o entorno para

recopilar datos.

Un buen escenario se caracteriza por su accesibilidad, es decir, es posible que, a través de una solicitud, se pueda acceder y obtener información, y a si las fuentes de información obtenidas cumplan las condiciones que requiere la investigación.

(Manarriz) nos referimos a un estudio naturalista en el que el investigador forma parte del marco natural de las personas, organizaciones, etc. Esto le permitirá al investigador formular preguntas y encontrar respuestas a partir de los hechos que se estudian sin partir de las ideas preconcebidas del investigador, es decir, comprender los hechos como las personas participan en la concepción de los mismos.

Este Proyecto de Tesis, tiene como escenario al Distrito de Majes, Provincia de Caylloma de la Provincia de Arequipa, donde se recabará toda la información que servirá de base la presente investigación.

3.4. Participantes

El papel de los participantes puede variar desde muy activos (los investigadores) hasta los pasivos (simplemente se les pide que proporcionen información, y les informen sobre los resultados confirmados). (Roberto, Fernandez, & Baptista, 2014).

En el presente estudio se ha contado con la participación de 4 abogados, y 01 Juez Civil que laboran en el Distrito de Majes escenario de estudio.

Tabla 2

Identificación de participantes

Técnica	Instrumento	Sujetos	validez
Entrevista	Guía de entrevista	Juez civil – sede Majes. Abogados privados y públicos.	Validado por dos expertos y por los participantes
Análisis Documentos	Ficha de Análisis de sentencias	sentencias	

Autor: Elaboración propia 2022

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Técnicas de recogida de datos que permitan el cotejo en tiempo real que

desarrollaremos, gracias al uso de herramientas utilizadas en la encuesta.

La aplicación de una técnica que da como resultado la recopilación de información que debe almacenarse en un medio físico para que los datos puedan recuperarse, procesarse, analizarse e interpretarse. Tal medio se llama herramienta. (Arias, 2012).

Entrevista.

(Arias, 2012) se trata de una técnica en la que pueden obtener datos a través de un diálogo cara a cara entre dos entrevistadores, el investigador y el encuestado. La intención es obtener la información que este último tiene.

Guía de entrevista

El propósito de la guía de entrevista es para obtener la información necesaria para responder las preguntas. Del mismo modo, tenga en cuenta que el número de preguntas está relacionado con la duración de la entrevista. (Roberto, Fernandez collado, & Babtista Lucio, 2014).

Se utilizaron discusiones y diálogos con varios abogados profesionales. Derecho civil, derecho registral, con experiencia en litigios relevante para el tema de investigación en el que se utilizaron las herramientas de la guía dado que la entrevista se realiza a través de preguntas abiertas, los encuestados son capaces de expresar completamente sus pensamientos.

Documentos

Son todas estas herramientas utilizadas para recopilar información de documentos escritos relacionados con el objeto de estudio. Un exhaustivo análisis de estos documentos relacionados con el tema de investigación hará que los resultados sean más fidedignos.

3.6. Procedimiento

Dado que es el investigador quien da sentido a los resultados de la investigación, uno de los factores fundamentales a considerar es la elaboración y distinción de la temática sobre la cual se recolecta y organiza la información. Para ello, distinguimos entre una categoría que designa un tema como tal y una subcategoría que elabora sobre este tema con micro aspectos. Estas categorías y las subcategorías pueden ser a priori. Debe estar preparado con anterioridad al proceso de recopilación de información o urgente como resultado de la recopilación de referencias importantes de la investigación misma.

3.7 Rigor Científico

Además de la discusión de criterios y estrategias, cada paso del proceso de investigación está acompañado por el rigor científico de los métodos. Por otro lado, la calidad de la formulación de problemas debe ser un objetivo común de los proyectos de investigación. Una extensión del conocimiento existente Analítica para la recolección y procesamiento de datos e implica no solo el cumplimiento de las normas y reglas establecidas, sino también el mantenimiento y la fidelidad al propósito del trabajo cualitativo.

Según, (Casadevall & Fang), las palabras “preciso” y “cauteloso” que constituyen esta firmeza no describen cómo es hacer ciencia rigurosa. Este rigor va más allá de las nociones de precisión y cuidado en el diseño experimental.

3.8 Método de análisis de información

El análisis cualitativo de datos es un proceso dinámico e innovador para extraer conocimiento de un cuerpo heterogéneo de datos en forma textual o narrativa. Los datos cualitativos pueden provenir de una variedad de fuentes y pueden estar en formato de texto, audio, imagen o video. (Consultores, 2020).

Hay algunas recomendaciones para realizar un análisis cualitativo: Amplíe y modifique su plan de recopilación de datos, centrándose en los objetivos de su investigación, lea la información recopilada repetidamente y considere la literatura sobre el tema a aprender.

La triangulación

El proceso de triangulación hermenéutica” es una actividad en la que toda la información relacionada con el objeto de investigación que se genera en la investigación se recopila y se cruza dialécticamente por medios similares, que básicamente forma el cuerpo de los resultados de la investigación. Por lo tanto, la triangulación de datos es un procedimiento que se lleva a cabo una vez finalizado el trabajo de recopilación de datos. (Castellanos I. R., 2017).

Categorización

La categorización es un elemento clave en el análisis e interpretación de los resultados, un proceso que involucra la identificación de temas importantes, eventos recurrentes y patrones de ideas de los lugares, eventos o personas elegidas para el estudio. (Romero, 2005).

Saturación de categoría

En el campo de la investigación cualitativa, se entiende por saturación el

punto donde ya se ha escuchado cierta diversidad y con cada entrevista u observación adicional ya no aparecen otros elementos. A medida que surge nueva información o nuevas ideas, la búsqueda no debe detenerse. (Martínez, 2011).

Codificación

Función que asigna a cada dispositivo un indicador o código de la categoría a la que pertenece. Es un proceso físico manipulativo para clasificar. Los códigos pueden ser números y abreviaturas verbales. (Mamani, 2018).

3.9 Aspectos éticos

Esta investigación se basa en lineamientos, criterios establecidos por el Manual de Investigación César Universitario Vallejo, confirmado por las autoridades de la casa de investigación de la misma manera, continuamos con los estándares establecidos por la APA Internacional.

(Rosales, 2021), La ética, también conocida como filosofía moral, es el pilar básico de todo ser humano porque permite distinguir el comportamiento correcto o incorrecto de las personas, especialmente para formar una persona íntegra y unida entre sus pensamientos e ideas. actuar, complementar todo esto con su forma de vida.

IV. RESULTADOS

4.1. Etapa previa o clarificación de presupuestos

El trabajo de campo se efectuó en el Distrito de Majes es uno de los 20 distritos que conforman la Provincia de Caylloma en el Departamento de Arequipa, la cual es administrada por el gobierno regional de Arequipa, en el sur del Perú, es donde realizaremos las entrevistas a cuatro abogados y un juez civil (sede Majes), los cuales nos brindaron las entrevistas respectivas mediante grabación de audio.

De acuerdo al cronograma el trabajo de campo se inicia con la realización de las entrevistas con los profesionales ya mencionados dentro del mes de octubre del 2022, antes de realizar las entrevistas con los miembros ya mencionados se les explico la finalidad del trabajo de investigación y como se realizaría las entrevistas de acorde como nos indica la universidad, se sacó citas con los abogados y un juez especialistas en el tema, ya que por su carga laboral están muy ocupados, se presentó la solicitud respectiva para solicitar la participación de la entrevista y así mismo se presentó la carta del consentimiento informado mediante el cual se les informo que la información brindada solo sería utilizado para el estudio y así resguardando la confidencialidad de sus respuestas.

(Cisterna, 2005) Como acto de revisión y discusión que refleja literatura especializada, actualizada y relacionada con el tema en cuestión, es fundamental que sea un marco teórico no solo un marco bibliográfico, sino un recurso más esencial para el conocimiento proceso de construcción que toda investigación debe contribuir a ello.

4.2. Recoger la experiencia vivida

Una vez culminada las entrevistas con los participantes se procedió a transcribir las entrevistas tal como se encuentra en los audios, separándolos por grupos primero los abogados y seguidamente con el Juez Civil, encontrando palabras claves que fueron mencionados en cada uno de las entrevistas, siendo estas palabras codificadas para verificar las semejanzas y coincidencias con el único objetivo de encontrar la interpretación de ambos grupos con las preguntas realizadas en las entrevistas.

Luego de obtener los resultados se procedió con la triangulación del

especialista y los abogados todo para llegar a un solo resultado por cada pregunta en nuestra investigación fue de diez preguntas.

Se efectuó otra triangulación con un grupo de preguntas específicas realizada a los participantes para así llegar a un resultado final y dar respuestas a nuestro problema general y específico.

4.3 Escribir y reflexionar de la experiencia vivida

objetivo general

Analizar de qué manera la falta de seguridad jurídica del acreedor, incide en la oponibilidad de un tercero en el derecho de propiedad no inscrito en Majes, 2021.

Si bien es cierto que la seguridad jurídica se entiende como la garantía que tiene y brinda el estado a las personas con la finalidad de que estas al momento que tengan que realizar alguna actividad comercial o negocio jurídico que estén amparados por lo que dicen los registros públicos, en el distrito de Majes paso un caso suigeneris porque solamente se cuenta con una oficina de mesa de partes que decepciona y brinda información, entonces esta oficina de Registros Públicos, lo que hace es recabar toda la información que tiene en el día y posteriormente es remitida hacia Arequipa, este demora se da apropiadamente de dos días, sin contar el tiempo que pueda tomar la anotación de un inscripción de embargo. Ahora si el acreedor quiere inscribir su embargo se le recomienda viajar a Arequipa y lo presente directamente ante registros públicos y la dilación de este hace que la seguridad jurídica del acreedor se ve vulnerado. Recordemos que el derecho de propiedad está protegido constitucionalmente lo que no sucede con el derecho de crédito en este caso si se justifica la vulneración al principio de seguridad jurídica del acreedor.

Como lo indica el abogado 3 La seguridad jurídica es positiva toda vez que si no se inscribe un bien público otra persona puede enajenarlo entonces que vendría hacer la seguridad jurídica en la SUNARP es para que se respete la propiedad.

Para el abogado 1, indica que los bienes inmuebles deban ser registrados, lo importante que si deben estar inscritos eso nos prestaría para todos es decir para los que somos este porte del sistema jurídico y todos los días estamos en eso constante de tira y jala pues para nosotros nos ahorraría el trabajo, muchas

veces tenemos un acreedor que quiere embargar sin embargo un bien no inscrito no es embargable, tenemos situaciones donde se presta la propia ley a que la propiedad de la transferencia de la propiedad se pueda dar inclusive hasta con un documento simple con firma y huella digital sin necesidad de darle fecha cierta como seria con la legalización de un notario definitivamente.

Objetivos específicos

Identificar como la seguridad estática incide en la oponibilidad de lo no inscrito en Majes, 2021.

La seguridad jurídica es una garantía que brinda el estado para proteger el Ordenamiento Jurídico, y se ve plasmado en Registros Públicos, dado que los documentos notariales son realizados frente a un funcionario, que es un notario público que da fe de las diversas realizaciones de actos jurídicos, sin embargo, los bienes inmuebles deben ser registrados, y de ahí parte la importancia de la inscripción del título para mayor seguridad jurídica del acreedor.

Para el abogado 3, nos dice que la seguridad jurídica es muy importante para dar la garantía de propiedad al adquirente por que al no registrarlo el inmueble no se podría acceder a la información porque el adquirente de ese inmueble o el vendedor tiene que ir a registros públicos a ver si efectivamente tiene un embargo, mediad cautelar, hipoteca una prenda entonces para eso es justamente para saber si ese inmueble está libre de estos gravámenes, de la misma manera lo ratificado el abogado 1 que los registros públicos es básicamente lo que su propio nombre nos dice (público) entonces la finalidad de la existencia de registros públicos todas las personas que tengan derecho de propiedad inscribibles pues aparezcan su derecho inscrito y pueda ser visto por cualquier persona.

Identificar como la seguridad dinámica incide en la oponibilidad de lo no inscrito en Majes, 2021

La publicidad debe ser inmediata, ya que tenemos un acreedor que quiere embargar sin embargo un bien no inscrito no es embargable pero la propia ley establece que la transferencia de la propiedad se pueda dar inclusive hasta con un documento simple con firma y huella digital sin necesidad de darle fecha cierta como lo seria con la legalización de un notario por eso la importancia que si debería ser importante que la propiedad sea inscrita para su oponibilidad.

El juez civil indica, que la propiedad inmobiliaria no inscrito en registros

públicos no es una propiedad clandestina, una propiedad que tenga algún tipo de defecto simplemente es una propiedad, para el sistema jurídico nacional no es obligatorio para aquella propiedad que se inscriba en registros públicos porque recordemos que el código civil indica que la sola obligación de transferir el bien hace al acreedor propietario del bien.

De la misma forma la abogada 3 afirma que, Así lo ha establecido el código, que la propiedad se adquiere por el simple hecho de quedar en un acuerdo yo le entrego la posesión y eso no es cautivo no hay esa exigibilidad, pero el simple hecho de quedar en un acuerdo tu eres propietario entonces eso lo ha acogido la norma no hay una modificatoria al respecto.

Identificar como la seguridad dinámica incide en la oponibilidad mediante la fe pública registral en Majes, 2021.

El problema nace de las transferencias no se inscriben en registros públicos por que no es obligatorio, ahora la forma de asegurarnos es que de repente se notifique la norma y se indique que cualquier transferencia de predio se realice por escritura pública bajo sanción de nulidad y que sea el notario el encargado de dirigirlo a registros públicos esto con la finalidad de que toda transferencia llegue si o si a registros públicos con la finalidad que se dé la publicidad correspondiente.

Para el abogado 1 indica que, si una persona transfiere la propiedad por escritura pública y no la inscribe pues ya tiene derecho de oponibilidad frente a un acreedor, que de pronto vaya a embargar que si inscribe el embargo entonces creo que el menos protegido dentro de este tipo de procesos es precisamente el acreedor embargante.

Identificar como la seguridad estática incide en la oponibilidad mediante la fe pública registral en Majes, 2021.

El sistema jurídico peruano permite que cuando haya un conflicto de intereses o conflicto de derechos se superponga uno respecto a otro en este caso tenemos el derecho de propiedad del tercerista que no ha inscrito su derecho frente al derecho de una creencia de un crédito que tiene inscrito en registros públicos su embargo ahora recordemos que el derecho de propiedad está protegido constitucionalmente lo que no sucede con el derecho de crédito en este caso si se justifica la vulneración al principio de seguridad jurídica.

El abogado 1 indica que la propia ley lo ha señalado la jurisprudencia en

reiteradas sentencias de la corte suprema ha señalado que efectivamente este, para que proceda el derecho del tercerista por su puesto este ha tenido o tiene un documento es decir una escritura pública o documento de fecha cierta que sea anterior a la existencia del embargo entonces si es que esto sucede pues ahí estaría protegido su derecho.

Es importante señalar que la abogada 2 indica que la única forma de proteger al tercerista en la legislación nuestra es mediante la tercería no hay otra forma porque en si también el que inscribe su derecho lo hace en la fe que no aparece en el registro, pero al momento tiene que acreditar que ese bien lo ha adquirido mucho antes incluso que el embargo.

4.4. Criterios de rigor científicos logrados en el estudio

Se cumplió con el contenido de credibilidad: El proyecto fue realizado durante el periodo de 3 meses, se realizó la triangulación de fuentes, referente a la recogida de material referencial se realizó entrevistas al juez civil y abogados que laboran en Pedregal – Distrito de Majes, la comprobación con los participantes se realizó con la transcripción de las entrevistas siendo estas firmadas por los abogados y el especialista.

Se cumplió con el contenido de transferibilidad: Se realizó una recopilación de datos y se analizaron juntos, codificando y derivando categorías y nuevas subcategorías. En cuanto a la descripción exhaustiva, se dio analizando y recopilando grandes cantidades de datos a través de artículos, libros, artículos académicos.

Se cumplió con el contenido de dependencia: se realizó la descripción minuciosa de los informantes al momento de describir al juez civil y a los abogados que laboran en el distrito de Majes, identificación y descripción de las técnicas e instrumentos de recolección de datos se realizó a través de la guía de entrevistas

Se cumplió con el contenido de la confiabilidad: Las descripciones se realizaron utilizando transcripciones de entrevistas firmadas por los mismos participantes, comprobaciones de los participantes se realizó a través de las entrevistas, así como de su cargo en el juzgado civil y su número de colegiatura de los abogados, datos recopilados mecánicamente durante las entrevistas, realizando triangulación de fuentes, es decir. la triangulación de

entrevistas desarrolladas por el especialista y abogados explicativas de la posesión del investigador todo esto se revela en los resultados, discusiones, conclusiones y recomendaciones.

IV. DISCUSIÓN

Analizar de qué manera la falta de seguridad jurídica del acreedor, incide en la oponibilidad de un tercero en el derecho de propiedad no inscrito en Majes, 2021; Por lo que a través del análisis desarrollado, se logra entender que la seguridad jurídica, es un principio jurídico positivo con el fin de proteger el ordenamiento jurídico, y que este; en el trabajo planteado busca proteger al acreedor, lográndose ello a través de la inscripción en registros públicos una medida que busca salvaguardar y a la vez limitar la aparición de un tercero oponible a dicha obligación ante el incumplimiento de la misma, ya que permitir ello significaría, obstaculizar la seguridad jurídica del acreedor embargable, pues este tipo de acciones vulnera su derecho; y donde en este tipo de proceso de tercería es el acreedor embargante menos protegido, en este sentido tenemos a Saúl Guzmán que concuerda que en caso de concurrencia de derechos reales prevalecerá (o se opondrá) aquel que se haya inscrito primero (principio de prioridad).

Actualmente en cuanto a los plenos casatorios existe garantía que anteriormente se ha hecho ya como una jurisprudencia de que los jueces la mayoría obtén porque las transferencias que no están inscritas tengan la garantía a pesar de no se ha inscrito en registros públicos sobre el acreedor embargante existen plenos jurisdiccionales que garantizan justamente que tenga la preferencia el adquirente que no inscribió su inmueble puesto que no es obligatorio la inscripción por ese sentido prima que el adquirente que no inscribe su derecho tenga ese su documento fecha cierta y que sea realizado mediante un notario, pero no estaría de acuerdo por que justamente hacen que las tercerías sirvan para evadir las deudas.

Es justamente en el trato sucesivo de que la persona que adquiere un bien debe inscribirlo, pero en este caso al no inscribirlo está sujeto a que pierda su bien porque la otra persona tiene inscrito ese bien que ha adquirido en registros públicos.

La única forma de asegurar al tercero adquirente que no ha inscrito su derecho de propiedad es la tercería no hay otra forma porque en si también el que inscribe su derecho lo hace en la fe que no aparece en el registro, pero al momento tiene que acreditar que ese bien lo ha adquirido mucho antes incluso que el embargo entonces la única forma de proteger es la tercería.

Todo lo que se supone que está en registros públicos es de conocimiento de todos si influye en la seguridad jurídica pero no es determinante según como vemos las cosas hay algunas veces que si prima la inscripción registral pero hay en otras donde no prima por ejemplo en los casos de bienes que se da un proceso de ejecución hay embargos inscritos y las partes no han inscrito su derecho de propiedad ellos pueden presentar las tercerías pero hay casos donde se le da valor a lo que sí está inscrito cuando ya está las hipotecas que se han inscrito y digamos el propietario no ha hecho su inscripción a lo que esta previamente inscrito en registros.

Un derecho real NO inscrito es un acto jurídico privado, que no tiene protección del Art 2012 CC., ni es oponible (erga omnes) entonces en caso de concurrencia de un derecho de propiedad no registrado (derecho real) y un embargo inscrito con anterioridad (derecho personal) prevalecerá la propiedad siempre y cuando dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo.

Identificar como la seguridad estática incide en la oponibilidad de lo no inscrito en Majes, 2021

La seguridad jurídica estática, es una garantía que brinda el estado para proteger el Ordenamiento Jurídico; y esto se ve plasmado en las acciones registrales que los usuarios o administrados realizan para inscribir un inmueble, en dicha entidad estatal; pues se sabe que los documentos notariales son realizados frente a un funcionario, recayendo dicha función en el notario, donde este tiene la facultad de generar acciones que logren establecer las políticas con fines de salvaguardar derechos de índole privado. Por ende, es importante que la aplicación de esta seguridad jurídica estática sea relevante en la praxis diaria dentro del desarrollo de actos jurídicos que convergen la contraprestación sobre un bien inmueble.

En la tesis de Hernández y Verastegui indican que la práctica de la Corte Suprema de Justicia en las salas civiles viene fallando a favor del tercero, pero también es necesario mencionar los argumentos presentados varias veces por los juzgados y salas civiles y así completar la casación en diversas opiniones de expertos, Al respecto, la doctrina y la jurisprudencia han desarrollado diversos argumentos. Los autores desarrollaron argumentos que no se han utilizado en los tribunales cuando un gravamen registrado tiene prioridad sobre una

propiedad no registrada. Cabe señalar que en la jurisprudencia nivel, la mayoría de los jueces no apoyan esta idea. Al mismo tiempo, como se señaló recientemente, a nivel de la Corte Suprema de Justicia de la República, no es posible establecer una sentencia clara a favor del imputado con derechos registrados debido a sentencias recientes procesos de tercería.

Identificar como la seguridad dinámica incide en la oponibilidad de lo no inscrito en Majes, 2021

En relación a este objetivo; se logra percibir que la publicidad debe ser inmediata; lo cual es sinónimo de una seguridad dinámica ya que tenemos un acreedor que quiere embargar un bien que ha sido puesto en garantía por una obligación pecuniaria; por ello el incumplimiento de la misma genera una acción de reclamo de derecho privado por parte del acreedor. Sin embargo un bien no inscrito, dentro de la realización de un acto jurídico (compraventa); la ley no exige su inscripción, generando así que el deudor u obligado ante dicha contraposición no le genera la seguridad necesaria para hacer valer su derecho de hacer cumplir una obligación pecuniaria; y por ende este tipo de falencia genera ese grado de pérdida y de vulneración por parte del tercero oponible ante el acreedor embargable.

En la tesis de Hernández y Verastegui nos dice que el derecho civil favorece la propiedad no registrada, no se puede negar que existe un alto riesgo de que la propiedad sea utilizada por terceros con fines ilegales. Considerando que un tercero acredita la propiedad con un documento privado con una fecha determinada, no es difícil que se trate de una falsificación.

Identificar como la seguridad dinámica incide en la oponibilidad mediante la fe pública registral en Majes, 2021

En razón al siguiente objetivo, se logra observar que el problema nace en las transferencias de aquellos actos jurídicos (compraventa de bienes inmuebles), donde en la práctica este tipo de acto no se inscriben en registros público, debido a que la ley misma no la exige siendo ello una contraposición a la exigibilidad de un derecho privado (obligación de dar suma de dinero). Es así que es necesario precisar que toda transferencia sea registrada, para lograr así reducir así a través de la seguridad dinámica una oponibilidad que nace de una

mala fe, y que solo busca transgredir un derecho y no cumplir una obligación.

Para Hernández Guzmán, El registro de propiedad como el diseño institucional más efectivo desde el punto de vista económico y desde el derecho el más efectivo para cumplir con el propósito central de cualquier tipo de seguro de la propiedad: garantizar la seguridad jurídica; en este caso por la seguridad del título y del propio derecho, confianza razonable en lo inscrito y luego publicado, y por supuesto la eficacia del derecho inscrito.

Identificar cómo la seguridad estática incide en la oponibilidad frente la fe pública registral en Majes, 2021

El sistema jurídico peruano, permite que cuando haya un conflicto de intereses basado en derecho de carácter privado (como es en este caso obligación de dar suma de dinero), la seguridad jurídica estática busca no generar una superposición normativa, donde un derecho constitucional (propiedad), debe dejar de lado al derecho de reclamo por incumplimiento de una obligación pecuniaria y crediticia, donde en la práctica diaria este tipo de acciones afectan al acreedor embargable y que también que a través de la jurisprudencia nacional esta superposición se ha manifestado, y es menester de los operadores del derecho generar una revisión y estudio sobre este tipo de derecho selectivo; y que por necesidad de acuerdo a los fines del derecho siempre se debe respetar los acuerdos que se generen entre las partes, ya que la base del derecho es el respeto al mismo derecho en este caso a cumplir debidamente un obligación pecuniaria y contrarrestar oponibilidad emanada de la mala fe del obligado.

Del mismo modo, tal hecho es negado por el artículo 2022 del Código Civil, que sirve de sustento a la tesis de la prioridad del derecho real sobre el crédito, porque muestra que: el Artículo 2023, Inscripción de la opción. contratos mientras que su vigencia confiere derechos preferentes sobre cualquier derecho real o personal inscrita posteriormente.

Según Heideman, tanto el principio de registro como el de publicidad presuponen la fuerza jurídica del registro, pero el principio de registro su fuerza negativa: lo no registrado no existe, y el principio de divulgación, la fuerza positiva del registro, crea efectos especiales a terceros.

Tabla 3:

Análisis de documentos de expedientes de los juzgados de paz letrados de Majes y Chuquibamba itera a Majes

Guía de análisis de documentos	
Expediente	01029-2022-0-0405-JP-CI-01
Demandante	-Yesica Nurme Mendoza Umire
demandados	-María Teresa Pérez Vera -Caja Municipal de Crédito Arequipa
Materia	Tercería de Propiedad
Puntos controvertidos	-Determinar, si les corresponde el derecho de propiedad alegada por los demandantes sobre el terreno materia de sub Litis. -Determinar la prelación de los derechos inscritos en los registros públicos.
Fecha de la sentencia	- 24/11/2022
Fallo	Se resuelve: declarar fundada la demanda de tercería de propiedad Así mismo se dispone dejar sin efecto la medida cautelar signado con el expediente N°01598-2018-66-0405-JP-CI-01 Sobre la obligación de dar suma de dinero
<p>Como se aprecia este proceso de tercería de propiedad es seguido contra María Teresa Pérez Vera y Caja Municipal de Crédito Arequipa.</p> <p>En el año 2011 del 21 de enero se celebró la compra venta de Teresa Pérez Vera (vendedor) hacia Yesica Nurme Mendoza Umire (comprador) ante el Notario Roberto Carlos Delgado Valdivia sobre el inmueble ubicado en la Asociación de vivienda de interés social el Mirados distrito, provincia de Islay, departamento de Arequipa con la partida P06237938</p> <p>Luego tenemos el expediente N°01598-2018-66-0405-JP-CI-01 donde Caja Municipal de Crédito Arequipa. (demandante) Realizo una demanda de</p>	

obligación de dar suma de dinero en contra de Bisaida Tacca Mamani (titular) y María Teresa Pérez Vera (fiador solitario) Donde la parte demandante realizó un embargo en forma de inscripción por el monto de S/17,000.00 inscrito en el tercer asiento de la partida P06237938 en año 2018 del 27 de junio. Llegando el proceso en el cuaderno principal hasta la aprobación de tasación realizada. Posteriormente se invoca la demanda de tercería de propiedad por parte de Yesica Nurme Mendoza Umire llegando a inscribir después de 11 años su compra venta en Registros Públicos en el año 2020 del 22 de enero donde el juzgado de paz letrado de Majes logro FALLAR a favor de la demandante donde resuelve declarar fundada la demanda de tercería propiedad así como disponer dejar sin efecto la medida cautelar dispuesta en favor a Caja Municipal de Crédito Arequipa.

Autor: Elaboración propia 2022

Tabla 4:

Análisis de documentos de expedientes de los juzgados de paz letrados de Majes y Chuquibamba itera a Majes

Guía de análisis de documentos	
Expediente	02014-2019-0-0405-JP-CI-01
Demandante	-Rosales Juan Huarca Flores
demandados	-Martin Calapuja Palle -Caja Municipal de Crédito Arequipa
Materia	Tercería de Propiedad
Puntos controvertidos	Determinar si la Escritura Publica acredita la titularidad del demandante -Determinar indubitablemente que el tercerista sea el propietario del inmueble materia de embargo
Fecha de la sentencia	13/09/2021

Fallo	Se resuelve: declarar fundada la demanda de tercería de propiedad Así mismo se dispone que se levante la medida cautelar. Que se cancele el asiento registral de la medida cautelar. Que se cese la suspensión del proceso principal con el expediente N° 05858-2015-0-0405-JP-CI-01 Sobre la obligación de dar suma de dinero
-------	--

Como se aprecia este proceso de tercería de propiedad es seguido contra Martin Calapuja Palle y Caja Municipal de Crédito Arequipa

El 16 de abril del año 2014 se celebró la compra venta de Martin Calapuja Palle (vendedor) hacia Rosales Juan Huarca Flores (comprador) ante el Notario Augusto Morote Valenza sobre el inmueble ubicado en Asentamiento Humano Los Medanos del distrito de La Joya provincia y departamento de Arequipa con la partida P06075970

Luego tenemos el expediente N° 05858-2015-0-0405-JP-CI-01 donde Caja Municipal de Crédito Arequipa (demandante) Realizo una demanda de obligación de dar suma de dinero en contra de Virginia Andrea Calapuja Chura (titular), Martin Calapuja Palle y Francisco Gavila Machaca en calidad de fiadores solitarios. Donde la parte demándate realizo un embargo en forma de inscripción por el monto de S38/,000.00 inscrito en el sexto asiento de la partida P06075970 en año 2017 del 23 de marzo. Llegando el proceso en el cuaderno principal hasta el cese de la suspensión del proceso.

Posteriormente de invoca la demanda de tercería de propiedad por parte de Rosales Juan Huarca Flores llegando a inscribir después de 5 años su compra venta en Registros Públicos en el año 2018 del 05 de septiembre donde el juzgado de paz letrado Chuquibamba Itenera a Majes FALLO a favor de la demandante donde resuelve declarar fundada la demanda de tercería propiedad, así como disponer la medida cautelar de embargo, que se cancele el asiento registral 006.

Autor: Elaboración propia 2022

V. CONCLUSIONES

PRIMERO: Se llega a la conclusión de que en el trabajo desarrollado, el asegurar jurídicamente al acreedor embargable, sobre la oponibilidad de un tercero, en una propiedad ya expedita a este tipo de acción emanada de un incumplimiento obligacional (pecuniario), su influencia es notable; porque prácticamente mediante un acervo probatorio debidamente reconocido, un tercero oponible no podría hacer efectiva el derecho de propiedad sobre un bien materia de embargo, siempre y cuando dentro de la práctica diaria sea dicha acción fecha anterior al acción cautelar.

SEGUNDO: Se logra concluir que dentro de la práctica diaria en el desarrollo de actos jurídicos de carácter contractual como lo es la compraventa de bienes, el acreedor embargable no posee una seguridad jurídica factible, ante el hecho de una acción de oposición por parte de un tercero que ha adquirido dicho bien de buena fe, dentro de los marcos legales establecido, generando así una clara desigualdad en el cumplimiento del sistema obligacional por parte del deudor u obligado principal.

TERCERO: La conclusión que se llega dentro del tema analizado es que la sola existencia de una contraprestación, bajo un acervo probatorio debidamente reconocido, valorado y establecido, pone de manera segura al acreedor embargable, sobre cualquier acción de buena fe o mala fe por parte del deudor u obligado principal dentro de un contrato pecuniario o de crédito, y que este último al no tener una garantía reconocida por ley, dicha oposición carece de asertividad y objetividad en nuestra sociedad.

CUARTO: De acuerdo al aporte temático entre investigación y apreciaciones de doctrinarios e investigadores jurídicos, se logra precisar una clara influencia de la seguridad dinámica, en el ejercicio de la acción del acreedor embargable, en razón a la oposición por parte de un tercero ante el carácter de la fe pública registral, donde claramente se logra denotar que no todo documento debe ser verosímil para su calificación y así mismo aceptación dentro de este tipo de relaciones jurídicas contractuales.

QUINTO: Por último, de la misma manera se ve dentro del trabajo desarrollado, que ante el aporte de los entrevistados y el temático, se logra percibir que la seguridad dinámica que versa sobre el acreedor embargable va a ayudar a genera una seguridad jurídica de este mismo ante una acción oponible del tercero de buena fe, donde un documento de índole privado no registrado adecuadamente, no genera el reclamo y reconocimiento de un derecho, dentro de un incumplimiento obligacional.

VI. RECOMENDACIONES

PRIMERO: Recomendamos mejorar el procedimiento de inscripción en los registros públicos y ser más cuidadosos en la inscripción de la propiedad de aquellos inmuebles cuya inscripción este dentro del marco del embargo, debe ser revisada constantemente para obtener dicho registro. Para no perjudicar de tal modo al legítimo titular, menos que se vulnere la seguridad jurídica y el principio de buena fe.

SEGUNDO: Es recomendable poder apertura una oficina de SUNARP para el distrito de Majes para que en ese mismo lugar se puedan realizar las inscripciones de embargos y no que no se tenga que enviar Arequipa para que no exista la demora de la publicidad registral indicada en el artículo 2014 del C.C. ya que es de todos los días dándose un perjuicio en definitiva para las personas.

TERCERO: Se recomienda que las personas que desean adquirir un bien inmueble primero acudan a los registros públicos para poder ver si dicho bien no cuanta con alguna carga o gravamen además que se verifique a través de la publicidad que realmente la persona que le quiere vender el bien inmueble sea el auténtico propietario así para evitar la aparición de un tercero llegando solo a conflictos.

CUARTO: Se recomienda como aporte de la presente investigación establecer una mayor facilidad y rapidez de la inscripción de predios en Majes, para poder evitar la oponibilidad de un tercero que no inscribe su derecho de propiedad y así no vulnerar el derecho del al acreedor embargante al querer establecer una media cautelar.

QUINTO: Se recomienda que en el articulado 949 se efectuó una modificatoria en cuanto a cómo debería de hacerse la transferencia de propiedad ya que según el articulado la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él no existiendo un sistema constitutivo para la adquisición del derecho de propiedad de predios, y no sea suficiente el consentimiento.

REFERENCIAS

- Alvarez, R. A. (2020). Clasificación de las Investigaciones. *Facultad de Ciencias Empresariales y Económicas Carreras de Negocios Internacionales. Universidad de Lima.*, 3.
- Arias, F. G. (2012). *Proyecto de Investigación 6ta edición*. Caracas republica bolivariana de venezuela: Editorial Episteme, C.A.
- Barboza de las Casas, G. (2016). ACTUALIDAD CIVIL Y PROCESAL CIVIL. *ANALISIS JURIDICO*, 92.
- Benedet, M. (28 de Enero de 2020). *Características de seguridad jurídica*. Obtenido de Lemontech: <https://blog.lemontech.com/caracteristicas-de-la-seguridad-juridica-reto-y-oportunidad/>
- Blanco, C. M. (Enero de 2015). *Análisis del derecho comparado de los sistemas registrales*. Obtenido de Universidad del Itsmo Guatemala: <https://glifos.unis.edu.gt/digital/tesis/2015/49885.pdf>
- Carbonell, m. (16 de Febrero de 2021). *Que es la seguridad Juridica*. Obtenido de Centro de estudios juridicos Carbonell: <https://miguelcarbonell.me/2021/02/16/que-es-la-seguridad-juridica/>
- Carrillo, K. (07 de Marzo de 2019). *Seguridad juridica en bienes inmuebles*. Obtenido de Parthenon: <https://www.parthenon.pe/esp/privado/seguridad-juridica-en-bienes-inmuebles/>
- Casadevall, A., & Fang, F. C. (2016). Ciencia rigurosa: Una guia practica. *Revista ASM*, <https://journals.asm.org/doi/10.1128/mBio.01902-16>.
- Castellanos, I. R. (2017). Categorizacion y Triangulacion. *Metodos Cualitativos*, <https://lcmetodologiainvestigacion.wordpress.com/2017/02/28/categorizacion-y-triangulacion/>.
- Castellanos, L. R. (2017). Categorizacion y Triangulacion. *Metodos Cualitativos*.
- Castellanos, L. R. (2017). Categorizacion y Triangulacion. *Metodos cualitativos*.
- Chavera, J. L. (2015). *La inexactitud registral derivada de la inscripción de un titulo falso*. Obtenido de Universidad Complutense de Madrid: <https://1library.co/document/zxn96xwq-inexactitud-registral-derivada-inscripcion-titulo-apuntes-defensa-dominus.html>
- Cisterna, C. F. (2005). Categorización y triangulación como procesos de validación del conocimiento en investigación. *Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal*, <https://www.redalyc.org/pdf/299/29900107.pdf>.
- Consultores, p. B. (2020). ¿QUÉ ES EL ANÁLISIS DE DATOS CUALITATIVOS Y

- CÓMO SE REALIZA? *Online - Tesis*, <https://online-tesis.com/que-es-el-analisis-de-datos-cualitativos-y-como-se-realiza/>.
- DERECHO, P. P. (29 de MARZO de 2020). *LA PROPIEDAD Y SUS ATRIBUTOS DESDE EL DERECHO CIVIL* . Obtenido de <https://lpderecho.pe/propiedad-atributos-desde-derecho-civil/>
- García, T. V. (03 de MARZO de 2021). *La seguridad Jurídica* . Obtenido de Benites Vargas Yugaz: <https://www.bvu.pe/la-seguridad-juridica/#:~:text=La%20seguridad%20jur%C3%ADdica%20se%C3%B1ala%20el,actos%20contrarios%20al%20ordenamiento%20jur%C3%ADdico.>
- Gavilanez Villamarin, S. M., Navarez Moncayo, J. C., & Cleonares Borbor, A. N. (2020). La seguridad jurídica y los Paradigmas del Estado Constitucional de derecho. *Revista Universidad y Sociedad*, 12(S1), 346-355., 12, 349.
- Gomez, A. M. (15 de Marzo de 2019). *APLICAR NORMAS REGISTRAL Aplicar Normas Registrales en un mejor derecho de propiedad*. Obtenido de Pasion por el Derecho: <https://lpderecho.pe/es-correcto-aplicar-normas-registrales-en-un-mejor-derecho-de-propiedad/>
- Gonzales, N. A. (2008). Sobre el valor de la seguridad jurídica de Ricardo García Marquez. *scielo*, 187.
- Guilherme, M. L. (s.f.). *El precedente en la dimensión de la seguridad jurídica*. Obtenido de Scielo: https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-00122012000100008
- Guzman, A. C. (s.f.). *Análisis de la ley que regula el redimen de propiedad en condominio en el estado de Mexico*. Obtenido de Universidad Nacional Autonoma de Mexico: <http://132.248.9.195/ppt2002/0324672/0324672.pdf>
- LLave, C. S. (2017). *La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario*. Obtenido de Universidad Cesar Vallejo: <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/23298>
- Luño, A. E. (2000). *La seguridad jurídica*. Obtenido de Boletín de la Facultad de Derecho: <https://biblioteca.cejamericas.org/bitstream/handle/2015/2606/eserv.pdf>
- Mamani, C. B. (17 de Junio de 2018). *CATEGORIZACIÓN, CODIFICACION Y TRIANGULACIÓN DE INFORMACIÓN*. Obtenido de NANOPDF.com: https://nanopdf.com/download/categorizacion-codificacion-y-triangulacion-de-informacion_pdf
- Manarriz, B. (s.f.). *Técnicas y métodos en Investigación cualitativa*. Universidad del

- País Vasco.: core. ace. uk.
- Martin, M. M. (2018). *La tercería de propiedad no inscrita y su oponibilidad al embargo inscrito en los registros públicos*. Obtenido de Universidad Privada Anterior Orrego:
https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/4395/1/REP_DERE_AN_A.MARTIN_TERCER%c3%8dA.PROPIEDAD.NO.INSCRITA.OPONIBILIDAD.E MBARGO.INSCRITO.REGISTROS.P%c3%9aBLICOS.pdf
- Martínez, S. C. (2011). El muestreo en investigación cualitativa. Principios básicos y algunas controversias. *SciELO - Scientific Electronic Library Online*,
<https://www.scielosp.org/article/csc/2012.v17n3/613-619/#:~:text=En%20el%20%C3%A1mbito%20de%20la,b%C3%BAsqueda%20no%20debe%20detenerse29.>
- Mendoza, H. J. (2017). *La oponibilidad de la propiedad adquirida en virtud de la fe publica con garantía del sistema registral peruano*. Obtenido de Universidad Cesar Vallejo:
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/11473/Palomino_MHJ.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Roberto, H. S., Fernandez collado, C., & Babtista Lucio, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. Mexico: McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Roberto, H., Fernandez, C., & Baptista, M. (2014). *Metodología de la investigación* . McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Romero, C. C. (2005). LA CATEGORIZACIÓN UN ASPECTO CRUCIAL EN LA INVESTIGACIÓN CUALITATIVA. *Revista de Investigaciones Cesmag, Vol. 11*.
- Rosales, C. M. (2021). La ética en la investigación científica universitaria y su inclusión. *Ciencia Latina Revista Multidisciplinar*,
<file:///C:/Users/Ruth/Downloads/1454-Texto%20del%20art%C3%ADculo-5611-1-10-20220114.pdf>.
- Urquiza, M. D. (2017). *La oponibilidad de la propiedad adquirida en virtud de la buena fe publica como garantía del sistema registral peruano*. Obtenido de Universidad Cesar Vallejo:
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/11473/Palomino_MHJ.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Varsi, R. E. (2019). *PROPIEDAD Y DERECHOS REALES*. Lima: GACETA CIVIL & PROCESAL CIVIL.
- Yarasca, R. L. (2 de Agosto de 2017). *Oponibilidad de la propiedad frente al embargo inscrito en la tercera de dominio casacion n° 3671-2014 lima*. Obtenido de

Universidad Científica del Perú: file:///C:/Users/LENOVO/Downloads/LICAS-1-
Trabajo-Oponibilidad.pdf

Zevallos, c. E. (2021). *Apuntes sobre la oponibilidad de los convenios societarios en la regulación peruana*. Obtenido de Pontificia universidad católica del Perú:
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/24725>

ANEXOS

	Página
Anexo 1: Matriz de consistencia	35
Anexo 2: Matriz de categorización	38
Anexo 3: Instrumentos	40
Anexo 4: Validez de los instrumentos	41
Anexo 5: consentimiento informado	45
Anexo 6: transcripción de datos	51
Anexo 7: Matrices de datos cualitativos	71
Anexo 8: Guía de Análisis de Sentencias de Tercería de Propiedad emitidas por el Juzgado De Paz Letrados De Majes	117

Anexo 1
Matriz de consistencia

TÍTULO: La Seguridad Jurídica y la Oponibilidad de un tercero en el derecho de propiedad no inscrito en Majes 2021. AUTORES: Flores López, Ruth Yanet, Zambrano Cueva, María José.				
PROBLEMA	OBJETIVOS	CATEGORÍAS E INDICADORES		
<p>PROBLEMA GENERAL ¿De qué manera la falta de seguridad jurídica del acreedor, incide en la oponibilidad de un tercero en el derecho de propiedad no inscrito en Majes, 2021?</p> <p>PROBLEMA ESPECÍFICO 1. ¿Cómo la seguridad estática incide en la oponibilidad de lo no inscrito en Majes, 2021? 2. ¿Cómo la seguridad dinámica incide en la oponibilidad de lo no inscrito en Majes, 2021? 3. ¿Cómo la seguridad estática incide en la oponibilidad frente la fe pública registral en Majes, 2021? 4. ¿Cómo la seguridad dinámica incide en la</p>	<p>OBJETIVO GENERAL: Analizar de qué manera la falta de seguridad jurídica del acreedor, incide en la oponibilidad de un tercero en el derecho de propiedad no inscrito en Majes, 2021.</p> <p>OBJETIVO ESPECÍFICO: 1. Identificar como la seguridad estática incide en la oponibilidad de lo no inscrito en Majes, 2021. 2: Identificar como la seguridad dinámica incide en la oponibilidad de lo no inscrito en Majes, 2021 3. Describir como la seguridad dinámica incide en la oponibilidad mediante la fe pública registral en Majes, 2021.</p>	CATEGORÍA: Seguridad Jurídica		
		Subcategoría	Indicadores	Ítems
		Seguridad estática.	- Buena fe - Registro - Principios registrales	<p>P1. ¿Cómo define usted el concepto de la seguridad jurídica en el aspecto registral? P2. ¿Estad usted de acuerdo que los bienes inmuebles deben ser registrados de manera inmediata en registros públicos? ¿Por qué? P3. ¿En su opinión la buena fe está debidamente justificada en los procesos de tercería? P4. ¿De qué forma los principios registrales aseguran el ordenamiento jurídico?</p>
		Seguridad dinámica.	- Documentación	

<p>oponibilidad mediante la fe pública registral en Majes, 2021?</p> <p>TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN</p>	<p>4. Describir como la seguridad dinámica incide en la oponibilidad mediante la fe pública registral en Majes, 2021.</p>			<p>P5. ¿Fundamente usted, porque los bienes inmuebles inscritos en Registros Públicos gozan de mayor seguridad jurídica que los documentados notarialmente?</p> <p>P.6 ¿Qué opina Ud, sobre las inscripciones de embargos, con respecto a la demora de la publicidad registral del bien inmueble transferido?</p>		
				CATEGORÍA: Oponibilidad		
				Subcategoría	Indicadores	ítems

<p>TIPO: Investigación Básica.</p> <p>DISEÑO: Fenomenológico.</p>	<p>POBLACIÓN: Abogados, Juez (Juzgado Civil – Sede Majes).</p> <p>TIPO DE MUESTRA:</p> <p>TAMAÑO DE MUESTRA: 04 abogados 01 juez Civil.</p>	<p>Oponibilidad de lo no inscrito.</p> <p>Oponibilidad mediante la fe pública registral.</p>	<p>- Publicidad - Sistema Registral</p> <p>- Suspensión -Inscripción</p>	<p>P7. ¿Por qué en el sistema registral peruano no es obligatorio las inscripciones de los bienes inmuebles? P8. ¿Qué efectos produce la suspensión de la ejecución de embargos en los procesos de tercería? P9. ¿De qué manera cree usted se deba asegurar la protección del tercero adquirente que no inscribe su derecho en registros públicos frente al acreedor embargante que si inscribió dicho derecho? P10. ¿Qué opina usted que la seguridad jurídica se ve vulnerado frente a la oponibilidad de un tercero?</p>
	<p>TÉCNICAS E INSTRUMENTOS</p>			
	<p>Técnicas: Entrevista</p> <p>Instrumentos: Guía de Entrevista</p> <p>Autores: Flores López, Ruth Yanet, Zambrano Cueva, María José.</p> <p>Monitoreo: La Guía de Entrevista fue aplicada dos veces en un determinado momento.</p> <p>Ámbito de aplicación: abogados civiles, y un juez (Juzgado Civil) Distrito de Majes.</p>			

Anexo 2
Matriz de categorización

Categoría 1: Seguridad Jurídica

Subcategorías	Indicadores	Ítems
Seguridad estática.	<ul style="list-style-type: none"> -Buena fe - Registro 	<p>P1. ¿Cómo define usted el concepto de la seguridad jurídica en el aspecto registral?</p> <p>P2. ¿Estad usted de acuerdo que los bienes inmuebles deben ser registrados de manera inmediata en registros públicos? ¿Por qué?</p> <p>P3. ¿En su opinión la buena fe está debidamente justificada en los procesos de tercería?</p>
Seguridad dinámica.	<ul style="list-style-type: none"> - Principios registrales - Documentación 	<p>P4. ¿De qué forma los principios registrales aseguran el ordenamiento jurídico?</p> <p>P5. ¿Fundamente usted, por que los bienes inmuebles inscritos en Registros Públicos gozan de mayor seguridad jurídica que los documentados notarialmente?</p>

Matriz de categorización

Categoría 2: Oponibilidad

Subcategorías	Indicadores	Ítems
Oponibilidad de lo no inscrito.	<ul style="list-style-type: none"> - Publicidad - Sistema Registral 	<p>P6. ¿Qué opina Ud., sobre las inscripciones de embargos con respecto a la demora de la publicidad registral del bien inmueble transferido?</p> <p>P7. ¿Por qué en el sistema registral peruano no es obligatorio las inscripciones de los bienes inmuebles?</p>
Oponibilidad mediante la fe pública registral.	<ul style="list-style-type: none"> - Suspensión -Inscripción 	<p>P8. ¿Qué efectos produce la suspensión de la ejecución de embargos en los procesos de tercería?</p> <p>P9. ¿De qué manera cree usted debe asegurarse al tercero adquirente que no inscribe su derecho en registros públicos frente al acreedor embargante que si inscribió dicho derecho?</p> <p>P10. ¿Qué opina usted, que la seguridad jurídica del acreedor embargante se vea vulnerado frente a la oponibilidad de un tercero?</p>

Anexo 3
Instrumentos
FICHA DE ENTREVISTA

DATOS DEL ENTREVISTADO:

Nombre:					
Profesión:			Especialidad:		
Entidad en que Labora:			Cargo:		
Fecha:		Hora de Inicio:		Hora Final:	

PREGUNTAS:

P.01. ¿Cómo define usted el concepto de la seguridad jurídica en el aspecto registral?

P.02. ¿Está usted de acuerdo que los bienes inmuebles deben ser registrados de manera inmediata en registros públicos? ¿Por qué?

P.03. ¿En su opinión la buena fe está debidamente justificada en los procesos de tercería?

P.04. ¿De qué forma los principios registrales aseguran el ordenamiento jurídico?

P.05. ¿Fundamente usted, por que los bienes inmuebles inscritos en Registros Públicos gozan de mayor seguridad jurídica que los documentados notarialmente?

P.06. ¿Qué opina Ud., sobre las inscripciones de embargos con respecto a la demora de la publicidad registral del bien inmueble transferido?

P.07. ¿Por qué en el sistema registral peruano no es obligatorio las inscripciones de los bienes inmuebles?

P.08. ¿Qué efectos produce la suspensión de la ejecución de embargos en los procesos de tercería?

P.09. ¿De qué manera cree usted debe asegurarse al tercero adquirente que no inscribe su derecho en registros públicos frente al acreedor embargante que si inscribió dicho derecho?

P.10. ¿Qué opina usted que la seguridad jurídica del acreedor embargante se vea vulnerado frente a la oponibilidad de un tercero?

Anexo 4 Validez de los instrumentos



CARTA DE PRESENTACIÓN

Doctor (a): Julio Edgar Castillo Casa.

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Nos es muy grato comunicarnos con usted para expresarle nuestros saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, siendo estudiante del programa de titulación, modalidad taller de elaboración de tesis de Derecho de la UCV, en la Sede Lima Norte, promoción 2022 aula C184, requerimos validar los instrumentos con los cuales recogeremos la información necesaria para poder desarrollar nuestra investigación y con la cual optaremos el grado de Doctor.

El título nombre de nuestro proyecto de investigación es: "La Seguridad Jurídica y la Oponibilidad de un tercero en el derecho de propiedad no inscrito en Majes 2021". y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, hemos considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas jurídicos y/o investigación jurídica.

El expediente de validación, que le hacemos llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definiciones conceptuales de las categorías y subcategorías
- Matriz de categorización
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos.

Expresándole nuestros sentimientos de respeto y consideración nos despedimos de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.

Zambrano Cueva María José
D.N.I: 79463060

Flores López Ruth Yanet
D.N.I: 41208772

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO
Guía de entrevista

CATEGORIA 1: Seguridad Jurídica		Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
Nº	SUBCATEGORIA 1: Seguridad estática.	Si	No	Si	No	Si	No	
	P1. ¿Cómo define usted el concepto de la seguridad jurídica en el aspecto registral?	x		x		x		
	P2. ¿Estad usted de acuerdo que los bienes inmuebles deben ser registrados de manera inmediata en registros públicos? ¿Por qué?	x		x		x		
	P3. ¿En su opinión la buena fe está debidamente justificada en los procesos de tercería?	x		x		x		
Nº	SUBCATEGORIA 2: Seguridad dinámica							
	P4. ¿De qué forma los principios registrales aseguran el ordenamiento jurídico?	x		x		x		
	P5. ¿Fundamente usted, por que los bienes inmuebles inscritos en Registros Públicos gozan de mayor seguridad jurídica que los documentados notarialmente?	x		x		x		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): SI HAY SUFICIENCIA
 Opinión de aplicabilidad: Aplicable | | Aplicable después de corregir | | No aplicable | |

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. : ...GARCIA BECERRA PAUL GUSTAVO.....

DNI:.....45729853.....

Especialidad del validador:.....DOCTOR EN DERECHO.....

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

29 de Setiembre del 2022

²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo



Firma del Experto Informante

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO
Guía de entrevista

CATEGORIA 2: Oponibilidad		Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
Nº	SUBCATEGORIA 1: Oponibilidad de lo no inscrito	Si	No	Si	No	Si	No	
	P6. ¿Qué opina ud., sobre las inscripciones de embargos con respecto a la demora de la publicidad registral del bien inmueble transferido?	x		x		x		
	P7. ¿Por qué en el sistema registral peruano no es obligatorio las inscripciones de los bienes inmuebles?	x		x		x		
Nº	SUBCATEGORIA 2: Oponibilidad mediante la fe pública registral.							
	P8. ¿Qué efectos produce la suspensión de la ejecución de embargos en los procesos de tercería?	x		x		x		
	P9. ¿De qué manera cree usted debe asegurarse al tercero adquirente que no inscribe su derecho en registros públicos frente al acreedor embargante que si inscribió dicho derecho?	x		x		x		
	P10. ¿Qué opina usted que la seguridad jurídica del acreedor embargante se vea vulnerado frente a la oponibilidad de un tercero?	x		x		x		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): SI HAY SUFICIENCIA
 Opinión de aplicabilidad: Aplicable | | Aplicable después de corregir | | No aplicable | |

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. : ...GARCIA BECERRA PAUL GUSTAVO.....

DNI:.....45729853.....

Especialidad del validador:.....DOCTOR EN DERECHO.....

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

29 de Setiembre del 2022

²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo



Firma del Experto Informante

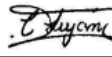
Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

CATEGORÍA 1: Seguridad Jurídica		Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
Nº	SUBCATEGORÍA 1: Seguridad estática.	Si	No	Si	No	Si	No	
	P1. ¿Cómo define usted el concepto de la seguridad jurídica en el aspecto registral?	x		x		x		
	P2. ¿Estad usted de acuerdo que los bienes inmuebles deben ser registrados de manera inmediata en registros públicos? ¿Por qué?	x		x		x		
	P3. ¿En su opinión la buena fe está debidamente justificada en los procesos de tercería?	x		x		x		
Nº	SUBCATEGORÍA 2: Seguridad dinámica	Si	No	Si	No	Si	No	
	P4. ¿De qué forma los principios registrales aseguran el ordenamiento jurídico?	x		x		x		
	P5. ¿Fundamente usted, por que los bienes inmuebles inscritos en Registros Públicos gozan de mayor seguridad jurídica que los documentados notarialmente?	x		x		x		

DE APLICABILIDAD DE LA ENTREVISTA:
Observaciones (precisar si hay suficiencia): Si hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable [x]** **Aplicable después de corregir []** **No aplicable []**

Nombres y Apellidos	Carmela Rosalia Romero Lujan	DNI N°	70021792
Condición en la universidad	Ex alumna de post grado de la Universidad Cesar Vallejo	Teléfono / Celular	952418027
Años de experiencia	06 años	Firma	
Título profesional/ Grado académico	Maestro		
Metodólogo/ temático	Técnico	Lugar y fecha	Octubre 2022

¹**Pertinencia:** La pregunta abierta corresponde al concepto teórico formulado.

²**Relevancia:** La pregunta abierta es apropiado para representar al componente o subcategoría específica del constructo

³**Construcción gramatical:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado de la pregunta, es abierta y permite que el entrevistado se desenvuelva.

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando las preguntas formuladas son suficientes para medir la subcategoría.

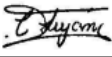
 Activ
Ve a C

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

CATEGORÍA 2: Oponibilidad		Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
Nº	SUBCATEGORÍA 1: Oponibilidad de lo no inscrito	Si	No	Si	No	Si	No	
	P6. ¿Qué opina ud., sobre las inscripciones de embargos con respecto a lademora de la publicidad registral del bien inmueble transferido?	x		x		x		
	P7. ¿Por qué en el sistema registral peruano no es obligatorio las inscripciones de los bienes inmuebles?	x		x		x		
Nº	SUBCATEGORÍA 2: Oponibilidad mediante la fe pública registral.	Si	No	Si	No	Si	No	
	P8. ¿Qué efectos produce la suspensión de la ejecución de embargos en los procesos de tercería?	x		x		x		
	P9. ¿De qué manera cree usted debe asegurarse al tercero adquirente que no inscribe su derecho en registros públicos frente al acreedor embargante que si inscribió dicho derecho?	x		x		x		
	P10. ¿Qué opina usted que la seguridad jurídica del acreedor embargante se vea vulnerado frente a la oponibilidad de un tercero?	x		x		x		

DE APLICABILIDAD DE LA ENTREVISTA:
Observaciones (precisar si hay suficiencia): Si hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable [x]** **Aplicable después de corregir []** **No aplicable []**

Nombres y Apellidos	Carmela Rosalia Romero Lujan	DNI N°	70021792
Condición en la universidad	Ex alumna de post grado de la Universidad Cesar Vallejo	Teléfono / Celular	952418027
Años de experiencia	06 años	Firma	
Título profesional/ Grado académico	Maestro		
Metodólogo/ temático	Técnico	Lugar y fecha	Octubre 2022

¹**Pertinencia:** La pregunta abierta corresponde al concepto teórico formulado.

²**Relevancia:** La pregunta abierta es apropiado para representar al componente o subcategoría específica del constructo

³**Construcción gramatical:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado de la pregunta, es abierta y permite que el entrevistado se desenvuelva.

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando las preguntas formuladas son suficientes para medir la subcategoría.


 Activ
Ve a C

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

CATEGORÍA 1: Seguridad Jurídica		Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
Nº	SUBCATEGORÍA 1: Seguridad estática.	Si	No	Si	No	Si	No	
	P1. ¿Cómo define usted el concepto de la seguridad jurídica en el aspecto registral?	x		x		x		
	P2. ¿Estad usted de acuerdo que los bienes inmuebles deben ser registrados de manera inmediata en registros públicos? ¿Por qué?	x		x		x		
	P3. ¿En su opinión la buena fe está debidamente justificada en los procesos de tercería?	x		x		x		
Nº	SUBCATEGORÍA 2: Seguridad dinámica	x		x		x		
	P4. ¿De qué forma los principios registrales aseguran el ordenamiento jurídico?	x		x		x		
	P5. ¿Fundamente usted, por que los bienes inmuebles inscritos en Registros Públicos gozan de mayor seguridad jurídica que los documentados notarialmente?	x		x		x		

DE APLICABILIDAD DE LA ENTREVISTA:
Observaciones (precisar si hay suficiencia): Si hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [x] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Nombres y Apellidos	Julio Edgar Castillo Casa	DNI N°	41271626
Condición en la universidad	Docente de investigación	Teléfono / Celular	980707973
Años de experiencia	10 años	Firma	
Título profesional/ Grado académico	Doctor	Lugar y fecha	
Metodólogo/ temático	Metodológico	Octubre 2022	

¹Pertinencia: La pregunta abierta corresponde al concepto teórico formulado.

²Relevancia: La pregunta abierta es apropiado para representar al componente o subcategoría específica del constructo

³Construcción gramatical: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado de la pregunta, es abierta y permite que el entrevistado se desenvuelva.


Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando las preguntas formuladas son suficientes para medir la subcategoría.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

CATEGORÍA 2: Oponibilidad		Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
Nº	SUBCATEGORÍA 1: Oponibilidad de lo no inscrito	Si	No	Si	No	Si	No	
	P6. ¿Qué opina ud., sobre las inscripciones de embargos con respecto a lademora de la publicidad registral del bien inmueble transferido?	x		x		x		
	P7. ¿Por qué en el sistema registral peruano no es obligatorio las inscripciones de los bienes inmuebles?	x		x		x		
Nº	SUBCATEGORÍA 2: Oponibilidad mediante la fe pública registral.	x		x		x		
	P8. ¿Qué efectos produce la suspensión de la ejecución de embargos en los procesos de tercería?	x		x		x		
	P9. ¿De qué manera cree usted debe asegurarse al tercero adquirente que no inscribe su derecho en registros públicos frente al acreedor embargante que si inscribió dicho derecho?	x		x		x		
	P10. ¿Qué opina usted que la seguridad jurídica del acreedor embargante se vea vulnerado frente a la oponibilidad de un tercero?	x		x		x		

DE APLICABILIDAD DE LA ENTREVISTA:
Observaciones (precisar si hay suficiencia): Si hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [x] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Nombres y Apellidos	Julio Edgar Castillo Casa	DNI N°	41271626
Condición en la universidad	Docente de investigación	Teléfono / Celular	980707973
Años de experiencia	10 años	Firma	
Título profesional/ Grado académico	Doctor	Lugar y fecha	
Metodólogo/ temático	Metodológico	Octubre 2022	

¹Pertinencia: La pregunta abierta corresponde al concepto teórico formulado.

²Relevancia: La pregunta abierta es apropiado para representar al componente o subcategoría específica del constructo

³Construcción gramatical: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado de la pregunta, es abierta y permite que el entrevistado se desenvuelva.

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando las preguntas formuladas son suficientes para medir la subcategoría.

Anexo 5

Consentimiento Informado

CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada:

“La Seguridad Jurídica y la Oponibilidad de un tercero en el derecho de propiedad no inscrito en Majes 2021”.

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo, _____, después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Fecha: _____

Firma:

CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada:

"LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA OPONIBILIDAD DE UN TERCERO EN EL DERECHO DE PROPIEDAD NO INSCRITO EN MAJES 2021".

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo, Albert Mateo Alemán Guevara, después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Fecha: 22-10-2022

Firma:


Albert Mateo Alemán Guevara
ABOGADO
C.A.A. 7928

CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada:

“LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA OponIBILIDAD DE UN TERCERO EN EL DERECHO DE PROPIEDAD NO INSCRITO EN MAJES 2021”.

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo, JULIO CÉSAR ALVAREZ PORTILLA, después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Fecha: 04 de Noviembre de 2022

Firma:


.....
Julio César Álvarez Portilla
ABOGADO
C.A.A. 5820

CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada:

“LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA OponIBILIDAD DE UN TERCERO EN EL DERECHO DE PROPIEDAD NO INSCRITO EN MAJES 2021”.

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo, Juan Berly Ruelas Chaveayanqui, después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Fecha: 20 / 10 / 2022

Firma: 

CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada:

"LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA OponIBILIDAD DE UN TERCERO EN EL DERECHO DE PROPIEDAD NO INSCRITO EN MAJES 2021".

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo, WENCESLAO NEIRA AGUIRRE, después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Fecha: 22 / 10 / 2022

Firma:

Wenceslao Neira Aguirre
ABOGADO
C.A.P. 352.

CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada:

"LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA OponIBILIDAD DE UN TERCERO EN EL DERECHO DE PROPIEDAD NO INSCRITO EN MAJES 2021".

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sirvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo, Elena Nina Suyo, después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Fecha: 20-10-22

Firma:


Elena Cleonilda Nina Suyo
ABOGADO
C.A.A. 10057

Anexo 6: Transcripción de datos

GUIA DE ENTREVISTA

Título:

“La Seguridad Jurídica y la Oponibilidad de un tercero en el derecho de propiedad no inscrito en Majes 2021”.

INDICACIONES: El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados a las transferencias de bienes inmuebles, inscripciones de embargos. Para lo cual, se pide responder las preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales

V. DATOS DEL ENTREVISTADO:

Nombre:	WENCESLAO NEIRA AGUIRRE		
Profesión:	ABOGADO	Especialidad:	civil
Entidad en que Labora:		Cargo:	

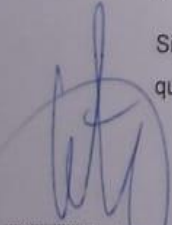
VI. PREGUNTAS:

P.01. ¿Cómo define usted el concepto de la seguridad jurídica en el aspecto registral?

La seguridad jurídica es positiva toda vez que si no se inscribe un bien público otra persona puede desajenarlo entonces que vendría hacer la seguridad jurídica en la SUNARP es para que se respete la propiedad.

P.02. ¿Está usted de acuerdo que los bienes inmuebles deben ser registrados de manera inmediata en registros públicos? ¿Por qué?

Si, por seguridad jurídica para dar la garantía de propiedad al adquirente por que al no registrarlo el inmueble porque el adquirente de ese inmueble o el


Wenceslao Neira Aguirre
ABOGADO
C.A.P. 352

vendedor tiene que ir a registros públicos a ver si efectivamente tiene un embargo, mediad cautelar, hipoteca una prenda entonces para eso es justamente para saber si ese inmueble está libre de estos gravámenes.

P.03. ¿En su opinión a buena fe está debidamente justificada en los procesos de tercería?

No, porque el tracto sucesivo si yo lo compro de mala fe lo paso al otro y eso no está bien entonces no estoy de acuerdo

P.04. ¿De qué forma los principios registrales aseguran el ordenamiento jurídico?

Para el ordenamiento jurídico de una forma positiva y para el propietario una garantía jurídica.

P.05. ¿Fundamente usted, por que los bienes inmuebles inscritos en Registros Públicos gozan de mayor seguridad jurídica que los documentados notarialmente?

Por el mismo hecho que la SUNARP nos otorga la normatividad de registros públicos nos da la garantía que ese bien inmueble está seguro al estar inscrito en registros públicos y el comprador tiene para adquirir un bien tiene que asegurar esa venta de otorgar ese dinero al vendedor acreditarse que efectivamente si ese bien esta con hipoteca con diferentes restricciones o medidas cautelares para que no pueda enajenarse entonces para mi es una garantía.

P. 06. ¿Qué opina Ud., sobre las inscripciones de embargos, con respecto a la demora de la publicidad registral del bien inmueble transferido?

Bueno las inscripciones de embargo deben de ser rápidas toda vez que el otro propietario el embargado puede disponer de sus bienes entonces la publicación debe ser inmediata a si garantizar al demandante que hace la obligación de adquirir ese bien en base a este proceso de desalojo para su beneficio recuperar el bien.

P.07. ¿Por qué en el sistema registral peruano no es obligatorio las inscripciones de los bienes inmuebles?



Wenceslao Neira Aguirre
ABOGADO
C.A.B. 11111

Porque así lo determina la ley, debería de determinar la ley que deba ser obligatorio en todos sus aspectos una vez que se adquiere el bien inmediatamente debería de registrar por seguridad jurídica del comprador.

P.08. ¿Qué efectos produce la suspensión de la ejecución de embargos en los procesos de tercería?

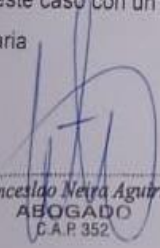
La suspensión de una ejecución en base que un tercero ingresa al proceso para poder en un sentido que pueda ser obstruccionista o positivo de poder de repente ingresar a ese proceso y hacer valer sus derechos.

P.09. ¿De qué manera cree usted debe asegurarse al tercero adquirente que no inscribe su derecho en registros públicos frente al acreedor embargante que si inscribió dicho derecho?

Eso justamente es el trato sucesivo de que la persona que adquiere un bien debe inscribirlo, pero en este caso al no inscribirlo está sujeto a que pierda el bien toda vez que la otra persona tiene inscrito ese bien que ha adquirido en registros públicos.

P.10. ¿Qué opina usted que la seguridad jurídica del acreedor embargante se vea vulnerado frente a la oponibilidad de un tercero?

Claro justamente se hace un proceso o se a persona como un tercero es para obstaculizar o también con derecho toda vez que haya podido adquirir no ese bien entonces para también asegurar su bien con un documento simple en este caso con un documento compra venta o una minuta registrada en la notaria


Wenceslao Neira Aguirre
ABOGADO
C.A.P. 352



GUIA DE ENTREVISTA

Título:

“La Seguridad Jurídica y la Oponibilidad de un tercero en el derecho de propiedad no inscrito en Majes 2021”.

INDICACIONES: El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados a las transferencias de bienes inmuebles, inscripciones de embargos. Para lo cual, se pide responder las preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.

V. DATOS DEL ENTREVISTADO:

Nombre:	Albert Mateo Alemán Guevara		
Profesión:	Abogado	Especialidad:	civil
Entidad en que Labora:		Cargo:	

VI. PREGUNTAS:

P.01. ¿Cómo define usted el concepto de la seguridad jurídica en el aspecto registral?

Notros sabemos que registros públicos es básicamente lo que su propio nombre nos dice no publico entonces la finalidad de la existencia de registros públicos todas las personas que tengan derecho de propiedad inscribibles pues aparezcan su derecho inscrito y pueda ser visto por cualquier persona en ese contexto este si bien es cierto la ley no ha establecido el código civil no ha establecido una como una obligación de los propietarios de inscribir su propiedad en Registros Públicos sin embargo esto si es importante en la medida que te da al propietario por ejemplo la seguridad jurídica que es su bien uno debidamente inscrito reconocido y sea conocido por supuesto por las demás personas.


Albert Mateo Alemán Guevara
ABOGADO
C.A.A. 7926

P.02. ¿Está usted de acuerdo que los bienes inmuebles deben ser registrados de manera inmediata en registros públicos? ¿Por qué?

A ver los bienes inmuebles deban ser registrados lo importante que si deben estar inscritos yo considero que eso nos prestaría para todos es decir para los que somos este porte del sistema jurídico y todos los días estamos en eso constante de tira y jala pues para nosotros nos ahorraría el trabajo no, muchas veces tenemos un acreedor que quiere embargar sin embargo en bien no inscrito no es embargable y pero aun si es que tenemos situaciones donde se presta la propia ley a que la propiedad de la transferencia de la propiedad se pueda ser inclusive hasta con un documento simple con firma y huella digital sin necesidad de darle fecha cierta como seria con la legalización de un notario definitivamente yo consideró que si debería ser importante que toda la propiedad sea inscrito.

P.03. ¿En su opinión a buena fe está debidamente justificada en los procesos de tercería?

Definitivamente no ,y la ley nos ha puesto una traba no la buena fe se presume la mala fe es la que se prueba entonces he ha es bastante complejo bastante complicado este trabajar con el tema de la bueno o la mala fe dentro de en un proceso de tercería porque normalmente lo que hacen esas personas es, nosotros los peruano somos expertos somos muy vivos en eso quiero deshacerme de una deuda pues me deshago de mis bienes y después viene el acreedor quiere hacer uso inclusive muchas veces dejan en garantía sus bienes sin embargo mientras no estén inscritos en registros públicos pues es demasiado complicado y ahí viene el problema de tercería.

P.04. ¿De qué forma los principios registrales aseguran el ordenamiento jurídico?

Los principios registrales deberían bueno como principios sirven lógicamente como parámetros generales de interpretación sobre todo tú sabes que los principios tienen que ver con que las personas o los operadores de derecho donde encontremos una ambigüedad o una situación poco clara no esté podemos utilizar los principios sin embargo para


Alberto Malleo Alemán
Asociado
C.A.A. 7528

responder la pregunta este definitivamente uno de los principios mas importante de registros públicos vendría ha ser la publicidad y esa es creo yo la madre de toda la existencia de registros públicos.

P.05. ¿Fundamente usted, por que los bienes inmuebles inscritos en Registros Públicos gozan de mayor seguridad jurídica que los documentados notarialmente?

Porque, precisamente por el tema de la publicidad registral nosotros este si digamos que existe la posibilidad de adquirir un compra y venta de un inmueble yo como adquirente de buena fe por lo menos un adquirente diligente lo primero que hago es ir a verificar que la propiedad está inscrita a nombre de la persona que me está vendiendo ,dos este yo hago la verificación de pronto en la municipalidad si está pagando su autoevaluó etcétera no, entonces ante ello definitivamente creo que ese tema de la publicidad registral sirve para eso básicamente en concreto para los que necesitan tener bienes realmente cuya propiedad sea conocida por las demás personas.

P. 06. ¿Qué opina Ud., sobre las inscripciones de embargos, con respecto a la demora de la publicidad registral del bien inmueble transferido?

Acá paso un caso suigéneris porque acá solamente tenemos una oficina de mesa de partes entonces esta oficina de mesa de partes lo que hace es recabar toda la información que tiene en el día y lo que hace es enviar hacia Arequipa eso ya se demora estamos hablando de dos días si yo quiero trabar un embargo prefiero irme a Arequipa y lo presento directamente ante registros públicos, porque definitivamente solamente es una oficina especie de enlace nada más entonces he tú sabes que si yo lo transfiero y la hora de transferencia inclusive antes del ingreso del embargo entonces pues obviamente que ni el derecho de quien lo adquirió un tercero pues va a estar por encima o delante del acreedor.

P.07. ¿Por qué en el sistema registral peruano no es obligatorio las inscripciones de los bienes inmuebles?

En realidad es parte que lo han tomada como un derecho y no como una obligación al ser un derecho y no una obligación este básicamente quien


Albert Mateo Alemán Guevara
ABOGADO
C.A.A. 7528

quiera y considere que su derecho deba estar inscrito para así gozar también del tema de la publicidad registral gozar del derecho preferente de adquisición preferente etcétera, pues lo hará inscribir y en el caso de acá tenemos demasiada informalidad en cuanto a las propiedades porque no tenemos propiedades individualizadas o independizadas recién están en trabajos entonces eso genera definitivamente que no haya inscripciones y al no ver inscripciones de alguna manera perjudica a los propietarios porque no podrían por ejemplo hipotecar y en caso de los acreedores no podrían embargar entonces ese problema es muy latente aquí en majes.

P.08. ¿Qué efectos produce la suspensión de la ejecución de embargos en los procesos de tercería?

Definitivamente que se caigan los procesos de obligación de dar suma de dinero todos los procesos de obligaciones acá en majes son muy recurrente eso yo trabajo con muchos de esos casos y tengo efectivamente ese caso este casi el 70 % de los procesos de obligación de dar suma de dinero con bienes que se llama con inmuebles registrados inclusive em se cae precisamente por el tema de la tercería es decir fueron transferidos antes de que interpusieron el embargo.

P.09. ¿De qué manera cree usted debe asegurarse al tercero adquirente que no inscribe su derecho en registros públicos frente al acreedor embargante que si inscribió dicho derecho?

Bueno en realidad la propia ley lo ha señalado la jurisprudencia en reiteradas sentencias de la corte suprema ha señalado que efectivamente este para que para que proceda el derecho del tercerista por su puesto pues este ha tenido que tener un documento es decir una escritura publica o documento de fecha cierta que sea anterior a la existencia del embargo entonces si es que esto sucede pues ahí estaría protegido su derecho independientemente de la inscripción o no inscripción eso es lo que se utiliza en realidad lo que normalmente se hace.

P.10. ¿Qué opina usted que la seguridad jurídica del acreedor embargante se vea vulnerado frente a la oponibilidad de un tercero?


Albert Mateo Alemán Guevara
ABOGADO
C.A. 7528

Eso es precisamente el tema que estamos conversando no es decir no si una persona transfiere la propiedad de un predio por escritura publica y no la inscribe pues ya tiene derecho de oponibilidad frente a un acreedor que de pronto vaya a embargar que si inscribe el embargo entonces creo que el menos protegido dentro de estos tipo de procesos es precisamente el acreedor embargante por que si bien es cierto puede inscribe su derecho lo malo es que si lo transfiere el derecho con documento cierto o escritura publica y no la inscribió pues lamentablemente el acreedor va perder ese juicio muy probable que sea así.



Albert Mateo Alemán Guevara
ABOGADO
C.A.A. 7928



GUIA DE ENTREVISTA

Título:

“La Seguridad Jurídica y la Oponibilidad de un tercero en el derecho de propiedad no inscrito en Majes 2021”.

INDICACIONES: El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados a las transferencias de bienes inmuebles, inscripciones de embargos. Para lo cual, se pide responder las preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales

I. DATOS DEL ENTREVISTADO:

Nombre:	Juan Berly Ruelas chaucayonquí		
Profesión:	Abogado	Especialidad:	civil
Entidad en que Labora:	Poder Judicial - Sede Majes	Cargo:	

II. PREGUNTAS:

P.01. ¿Cómo define usted el concepto de la seguridad jurídica en el aspecto registral?

La seguridad jurídica se entiende como la garantía que tiene brinda el estado a las personas con la finalidad de que estas al momento que tengan que realizar alguna actividad comercial o negocio jurídico estén amparados por lo que dicen los registros públicos.

P.02. ¿Está usted de acuerdo que los bienes inmuebles deben ser registrados de manera inmediata en registros públicos? ¿Por qué?

Si, es importante justamente para que exista la posibilidad de que los terceros conozcan la propiedad o algún tipo de gravamen de un bien entonces debe ser obligado la inscripción en registros públicos.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
JUAN BERLY RUELAS CHAUCAYONQUI
JUZGADO CIVIL - SEDE MAJES

P.03. ¿En su opinión a buena fe está debidamente justificada en los procesos de tercería?

Si, por que precisamente los procesos de tercería exigen como requisito y según el séptimo pleno casatorio civil el tercerista acredita de manera indubitable que el predio lo ha adquirido con fecha anterior a la fecha que se ha embargado el bien entonces ahí se refleja la buena fe del tercerista.

P.04. ¿De qué forma los principios registrales aseguran el ordenamiento jurídico?

Los principios registrales y los principios en general son bases o guías que nacen que el ordenamiento jurídico, la jurisprudencia la doctrina con la finalidad de dar solución a un problema que no está debidamente normado en la ley o en la norma de manera expresa.

P.05. ¿Fundamente usted, por que los bienes inmuebles inscritos en Registros Públicos gozan de mayor seguridad jurídica que los documentados notarialmente?

Ambos tienen la garantía plena, pero partamos de que los documentos notariales son realizados frente a un funcionario que es un notario público que da fe de las diversas realizaciones de actos jurídicos lo que corresponda, sin embargo, a diferencia de los notariales los que están inscritos en registros público tiene la posibilidad de que terceras personas conozcan el contenido de la inscripción en registros es por eso que presentan más o mejor garantía frente a los notariales

P. 06. ¿Qué opina Ud., sobre las inscripciones de embargos, con respecto a la demora de la publicidad registral del bien inmueble transferido?

Que existe demora en la inscripción de bienes debe ser porque existe algún inconveniente para ello una observación por registros públicos, ahora frente al embargo inscrito yo creo que en esos casos debe de prevalecer el embargo inscrito teniendo en contraposición aquellos actos que no se inscriban en registros públicos y la demora debe ser por alguna circunstancia que no permita de manera adecuada inscribirlo en registros públicos.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
JUAN BERTOLINI CHAUCAÑANQUI
JUEZ
JUZGADO CIVIL - SEDE MAJES

P.07. ¿Por qué en el sistema registral peruano no es obligatorio las inscripciones de los bienes inmuebles?

En principio la propiedad inmobiliaria no inscrito en registros públicos no es una propiedad clandestina, una propiedad que tenga algún tipo de defecto simplemente es una propiedad y por tal el sistema jurídico nacional no es obligatorio para aquella propiedad que se inscriba en registros públicos por que recordemos que el código civil indica que la sola obligación de transferir el bien hace al acreedor propietario del bien no exigen.

P.08. ¿Qué efectos produce la suspensión de la ejecución de embargos en los procesos de tercería?

La misma norma procesal civil en respecto a la tercería ratificado por el séptimo pleno casatorio civil nos da que los efectos son dos: la suspensión de remate y el otro la desafectación del bien embargado.

P.09. ¿De qué manera cree usted debe asegurarse al tercero adquirente que no inscribe su derecho en registros públicos frente al acreedor embargante que si inscribió dicho derecho?

El problema nace de las transferencias no se inscriben en registros públicos por que no es obligatorio, ahora la forma de asegurarnos es que de repente se notifique la norma y se indique que cualquier transferencia de predio se realice por escritura pública bajo sanción de nulidad y que sea el notario el encargado de dirigirlo a registros públicos esto con la finalidad de que toda transferencia llegue si o si a registros públicos con la finalidad que se dé la publicidad correspondiente.

P.10. ¿Qué opina usted que la seguridad jurídica del acreedor embargante se vea vulnerado frente a la oponibilidad de un tercero?

El sistema jurídico peruano permite que cuando haya un conflicto de intereses o conflicto de derechos se superponga uno respecto a otro en este caso tenemos el derecho de propiedad del tercerista que no ha inscrito su derecho frente al derecho de una creencia de un crédito que tiene inscrito en registros públicos su embargo ahora recordemos que el derecho de

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
JUAN BERNABE CHAUCAVANQUI
JAJEZ
JUZGADO CIVIL - SEDE MAJES

propiedad está protegido constitucionalmente lo que no sucede con el derecho de crédito en este caso si se justifica la vulneración al principio de seguridad jurídico.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA



JUAN BENEY ROJAS CHAUCAYANQUI
JUEZ
JUZGADO CIVIL - SEDE MAJES

**GUIA DE ENTREVISTA****Título:**

"La Seguridad Jurídica y la Oponibilidad de un tercero en el derecho de propiedad no inscrito en Majes 2021".

INDICACIONES: El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados a las transferencias de bienes inmuebles, inscripciones de embargos. Para lo cual, se pide responder las preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.

I. DATOS DEL ENTREVISTADO:

Nombre:	Elena Nina Suyo		
Profesión:	Abogada	Especialidad:	Civil
Entidad en que Labora:	Independiente	Cargo:	

II. PREGUNTAS:

P.01. ¿Cómo define usted el concepto de la seguridad jurídica en el aspecto registral?

Según la ley la norma se supone que lo que está inscrito en registros públicos es de conocimiento público y se le da la certeza de que toda persona conoce y se presume que tiene conocimiento de lo que está en registros públicos pero en algunas cosas por ejemplo que hay algunos bienes que no están inscritos.

P.02. ¿Está usted de acuerdo que los bienes inmuebles deben ser registrados de manera inmediata en registros públicos? ¿Por qué?


 Elena Cleotilde Nina Suyo
 ABOGADO
 C.A.A. 10057

Si, pero en realidad no pasa por eso es que hay cantidad de proceso de tercería no es conforme a la realidad.

P.03. ¿En su opinión a buena fe está debidamente justificada en los procesos de tercería?

En algunos casos sí, pero en otros no en la mayoría de las tercerías si esta la buena fe de las partes.

P.04. ¿De qué forma los principios registrales aseguran el ordenamiento jurídico?

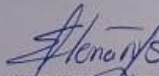
Bueno los principios registrales para empezar todo lo que se supone que está en registros públicos es de conocimiento de todos si influye en la seguridad jurídica pero no es determinante según como vemos las cosas hay algunas veces que si prima la inscripción registral pero hay en otras donde no prima por ejemplo en los casos de bienes que se da un proceso de ejecución hay embargos inscritos y las partes no han inscrito su derecho de propiedad ellos pueden presentar las tercerías pero hay casos donde se le da valor a lo que sí está inscrito cuando ya está las hipotecas que se han inscrito y digamos el propietario no ha hecho su inscripción a lo que esta previamente inscrito en registros.

P.05. ¿Fundamente usted, por que los bienes inmuebles inscritos en Registros Públicos gozan de mayor seguridad jurídica que los documentados notarialmente?

Porque se supone o se presume que lo que está inscrito es de conocimiento público entonces por eso da mayor seguridad jurídica, cuando uno va adquirir un bien lo primero que va a buscar es en registros públicos quienes aparecen como titulares si tiene cargas si tiene gravámenes por eso la mayor seguridad jurídica es registros públicos.

P. 06. ¿Qué opina Ud., sobre las inscripciones de embargos, con respecto a la demora de la publicidad registral del bien inmueble transferido?

Bueno la publicidad el plazo son 7 días hábiles, pero si hay casos estrictamente que, si hacen la transferencia, pero eso sería tema del banco


Elena Cleotilde Nina Suyo
ABOGADO
C.A.A. 10057

que no tomo las precisiones necesarias de asegurar primero con una medida cautelar antes si ya sabe que el deudor no va a pagar, pero pasa que las entidades demoran mucho, primero hacen las cobranzas coactivas y hasta eso la otra parte lo transfiere.

P.07. ¿Por qué en el sistema registral peruano no es obligatorio las inscripciones de los bienes inmuebles?

Así lo ha establecido el código la propiedad se adquiere por el simple hecho de quedamos en un acuerdo yo de entrego la posesión y eso no es cautivo no hay esa exigibilidad, pero el simple hecho de quedar en un acuerdo tu eres propietario entonces eso lo ha acogido la norma no hay una modificatoria al respecto.

P.08. ¿Qué efectos produce la suspensión de la ejecución de embargos en los procesos de tercería?

Los efectos es que va a quedar pendiente hasta que se resuelva la tercería y si la tertia queda fundada se va a pedir el levantamiento de la medida cautelar y se va a liberar el bien, pero si se declara infundada la tercería el proceso va a seguir.

P.09. ¿De qué manera cree usted debe asegurarse al tercero adquirente que no inscribe su derecho en registros públicos frente al acreedor embargante que si inscribió dicho derecho?

La única forma en la legislación es la tercería no hay otra forma porque en si también el que inscribe su derecho lo hace en la fe que no aparece en el registro, pero al momento tiene que acreditar que ese bien lo ha adquirido mucho antes incluso que el embargo entonces la única forma de proteger es la tercería.

P.10. ¿Qué opina usted que la seguridad jurídica del acreedor embargante se vea vulnerado frente a la oponibilidad de un tercero?

Cada caso es diferente si en un caso se acredita que efectivamente la transferencia ha sido después entonces ahí la seguridad jurídica ya estar protegida, pero hay casos donde incluso las ventas han sido incluso antes


Elena Cleotilde Nina Suyo
ABOGADO
C. A. 10057

de adquirir los préstamos entonces como patriamos afectar a ese tercero que
no ha sido partcipe del crédito.


Dona C. María José
ABOGADO
C.A.A. 1987

GUIA DE ENTREVISTA**Título:**

“La Seguridad Jurídica y la Oponibilidad de un tercero en el derecho de propiedad no inscrito en Majes 2021”.

INDICACIONES: El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados a las transferencias de bienes inmuebles, inscripciones de embargos. Para lo cual, se pide responder las preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales

I. DATOS DEL ENTREVISTADO:

Nombre:	Dr. Julio Alvarez Portilla		
Profesión:	Abogado	Especialidad:	civil
Entidad en que Labora:	Caja Arequipa	Cargo:	Abogado externo

II. PREGUNTAS:

P.01. ¿Cómo define usted el concepto de la seguridad jurídica en el aspecto registral?

La seguridad jurídica es un principio jurídico que brinda el estado para que los actos que se realicen las personas tengan garantía de que están contemplados y protegidos por el ordenamiento jurídico.

P.02. ¿Está usted de acuerdo que los bienes inmuebles deben ser registrados de manera inmediata en registros públicos? ¿Por qué?

Si, estoy de acuerdo puesto que garantizan la publicidad registral y ello conlleva a que se puedan realizar la comercialización de forma libre y segura y así evitar posibles actos fraudulentos contrarios a la ley.



Julio César Álvarez Portilla
ABOGADO
C.A. 5820

P.03. ¿En su opinión a buena fe está debidamente justificada en los procesos de tercería?

No estoy de acuerdo que este justificada puesto que en la práctica mayormente en lo que se ve los procesos de tercería se utilizan como mecanismos para eludir el pago de una deuda así evitar que los terceristas incumplan con sus obligaciones del pago se coludan con los deudores y no se cumplan con el pago de esas obligaciones en ese sentido no estoy de acuerdo.

P.04. ¿De qué forma los principios registrales aseguran el ordenamiento jurídico?

Son orientaciones básicas y generales contenidas en normas jurídicas u opiniones que garantizan la conveniencia social por eso garantizan de esa manera.

P.05. ¿Fundamente usted, por que los bienes inmuebles inscritos en Registros Públicos gozan de mayor seguridad jurídica que los documentados notarialmente?

Desde mi punto de vista es por que los bienes inmuebles inscritos en registros públicos brindan seguridad jurídica de los actos jurídicos que realizan las personas por ejemplo de la publicidad la seguridad jurídica el trato sucesivo mientras que los actos que se realizan notariales uno no puede tener acceso a justamente si es que este inmueble tenga un gravamen o tiene una hipoteca o puede haber sido transferido a un apersona entonces no podemos tener esa real veracidad de la información que contine ese documento mientras que en registros públicos si se puede el origen si ese bien tiene o no tiene cargas procesales.

P. 06. ¿Qué opina Ud., sobre las inscripciones de embargos, con respecto a la demora de la publicidad registral del bien inmueble transferido?

Que a nosotros nos perjudica como la parte demandante en el caos de la obligación de dar suma de dinero en mediad cautelares esta demora nos perjudica de manera que cuando la medida ya se inscribió en registros públicos esta propiedad ya haya sido transferido a un tercero entonces no se garantiza la recuperación de la deuda esa demora parte ya del poder judicial


Julían César Alvarado Portilla
ABOGADO
C.A.A. 5820

por la carga procesal luego recién pasa a registros públicos cuando uno pido un gravamen hasta que se inscriba ese bien puede tener otro embargo y eso afecta los procesos de dar suma de dinero.

P.07. ¿Por qué en el sistema registral peruano no es obligatorio las inscripciones de los bienes inmuebles?

Pienso que el sistema registral en el nivel del Perú todavía no ha llegado digamos a modernizarse me refiero a eso que en todo el Perú a nivel nacional hay inmuebles que todavía no han pasado por registros públicos ni a cofopri es por ese sentido de que no brindar que deba de ser obligatorio la inscripción a pesar de haber informalidad en los inmuebles.

P.08. ¿Qué efectos produce la suspensión de la ejecución de embargos en los procesos de tercería?

En primer lugar, se paraliza el proceso de en caso por ejemplo de dar suma de dinero en ejecución los paraliza y si es declarada fundada se va a desafectar en inmueble se va hacer efectivo el levantamiento del embargo.

P.09. ¿De qué manera cree usted debe asegurarse al tercero adquirente que no inscribe su derecho en registros públicos frente al acreedor embargante que si inscribió dicho derecho?

Actualmente en cuando a los plenos casatorios existe garantía que anteriormente se ha hecho ya como una jurisprudencia de que los jueces la mayoría obtén porque las transferencias que no están inscritas tengan la garantía a pesar de no se ha inscrito en registros públicos sobre el acreedor embargante existen plenos jurisdiccionales que garantizan justamente que tenga la preferencia el adquirente que no inscribe le inmueble puesto que no es obligatorio la inscripción por ese sentido prima que el adquirente que no inscribe su derecho tenga ese su documento fecha cierta y que sea realizado mediante un notario, pero no estaría de acuerdo por que justamente hacen que justamente las tercerías sirvan para evadir las deudas.

P.10. ¿Qué opina usted que la seguridad jurídica del acreedor embargante se vea vulnerado frente a la oponibilidad de un tercero?



Julio César Álvarez Portillo
ABOGADO
C.A.A. 50120

Esa seguridad jurídica que debería tener el acreedor se vea disminuida al existir justamente esta uniformidad de los juzgados de que prime la compra venta no inscrita frente a la inscripción de una medida cautelar entonces se ve limitado la seguridad jurídica en cuando a los acreedores embargantes puesto que es fácil que los terceros lleguen a un acuerdo con la parte del propietario del inmueble que no inscribió para que justamente evadan esa deuda esa obligación por lo que si es que varía el principio de inscripción registral.



Julio César Álvarez Porcilla
ABOGADO
C.A.A. 5820

Anexo 7

Matrices de datos cualitativos

Tabla 5: Reducción de datos y generación de subcategorías

Entrevistado	Pregunta	Respuesta textual	Subcategorías	Códigos
Juez Civil 1	1	La seguridad jurídica se entiende como la garantía que tiene y brinda el estado a las personas con la finalidad de que estas al momento que tengan que realizar alguna actividad comercial o negocio jurídico estén amparados por lo que dicen los registros públicos.	<ul style="list-style-type: none"> - Garantía que tiene y brinda el estado. - Están amparados por lo que dicen los registros públicos. 	<ul style="list-style-type: none"> - GE -RP
	2	Si, es importante justamente para que exista la posibilidad de que los terceros conozcan la propiedad o algún tipo de gravamen de un bien entonces debe ser obligado la inscripción en registros públicos	<ul style="list-style-type: none"> - Los terceros deben tener conocimiento. -Debe ser obligatorio las inscripciones en registros públicos. 	<ul style="list-style-type: none"> -LT -RP

	3	Si, porque precisamente los procesos de tercería exigen como requisito y según el séptimo pleno casatorio civil el tercerista acredita de manera indubitable que el predio lo ha adquirido con fecha anterior a la fecha que se ha embargado el bien entonces ahí se refleja la buena fe del tercerista	-Para los procesos de tercería se exigen requisitos. -El predio debe ser adquirido con fecha anterior al embargo.	-PT -FA
	4	Los principios registrales y los principios en general son bases o guías que nacen que el ordenamiento jurídico, la jurisprudencia la doctrina con la finalidad de dar solución a un problema que no está debidamente normado en la ley o en la norma de manera expresa	-Los principios registrales son guías que nacen en el ordenamiento jurídico. -La jurisprudencia y la doctrina tienen como finalidad solucionar problemas.	-PR -JD
	5	Ambos tienen la garantía plena, pero partamos de que los documentos notariales son realizados frente a un funcionario que es un notario público que da fe de las diversas	-los documentos notariales son emitidos mediante	-DN

		realizaciones de actos jurídicos lo que corresponda, sin embargo, a diferencia de los notariales los que están inscritos en registros público tiene la posibilidad de que terceras personas conozcan el contenido de la inscripción en registros es por eso que presentan más o mejor garantía frente a los notariales.	un notario. -los inscritos en registros públicos garantizan que terceras personas conozcan su contenido.	-RP
6		Que existe demora en la inscripción de bienes debe ser porque existe algún inconveniente para ello una observación por registros públicos, ahora frente al embargo inscrito yo creo que en esos casos debe de prevalecer el embargo inscrito teniendo en contraposición aquellos actos que no se inscriban en registros públicos y la demora debe ser por alguna circunstancia que no permita de manera adecuada inscribirlo en registros públicos	-La demora de una inscripción se da porque existe una observación. -Frente a la demora debe prevalecer el embargo inscrito.	-DI -EI
7		En principio la propiedad inmobiliaria no inscrito en registros públicos no es una propiedad clandestina, una propiedad que tenga algún tipo de defecto simplemente es una	-Al no inscribir una propiedad en registros públicos	-IP

		propiedad y por tal el sistema jurídico nacional no es obligatorio para aquella propiedad que se inscriba en registros públicos porque recordemos que el código civil indica que la sola obligación de transferir el bien hace al acreedor propietario del bien no exigen	no es una propiedad clandestina. -Dado que el sistema jurídico nacional no es obligatorio su inscripción en registros públicos.	-SJM
	8	La misma norma procesal civil en respecto a la tercería ratificado por el séptimo pleno casatorio civil nos da que los efectos son dos: la suspensión de remate y el otro la desafectación del bien embargado	-Suspensión del remate. -Desafectación del bien.	-SR -DB
	9	El problema nace de las transferencias no se inscriben en registros públicos por que no es obligatorio, ahora la forma de asegurarnos es que de repente se notifique la norma y se indique que cualquier transferencia de predio se realice por	-El problema nace cuando no de inscribe en registros	-IR

		escritura pública bajo sanción de nulidad y que sea el notario el encargado de dirigirlo a registros públicos esto con la finalidad de que toda transferencia llegue si o si a registros públicos con la finalidad que se dé la publicidad correspondiente	públicos. -la finalidad de la transferencia es que llegue si o si a registros públicos.	-TRP
	10	El sistema jurídico peruano permite que cuando haya un conflicto de intereses o conflicto de derechos se superponga uno respecto a otro en este caso tenemos el derecho de propiedad del tercerista que no ha inscrito su derecho frente al derecho de una creencia de un crédito que tiene inscrito en registros públicos su embargo ahora recordemos que el derecho de propiedad está protegido constitucionalmente lo que no sucede con el derecho de crédito en este caso si se justifica la vulneración al principio de seguridad jurídico.	-El sistema jurídico contempla conflicto de interés o conflictos de derecho. -El derecho de propiedad está protegido frente al derecho de crédito.	-SJ -DP - DC
ABOGADO 1	1	Notros sabemos que registros públicos es básicamente lo que su propio nombre nos dice (público) entonces la	-La finalidad de los	-RP

		<p>finalidad de la existencia de registros públicos todas las personas que tengan derecho de propiedad inscribibles pues aparezcan su derecho inscrito y pueda ser visto por cualquier persona en ese contexto este si bien es cierto la ley no ha establecido el código civil no ha establecido una norma como una obligación de los propietarios de inscribir su propiedad en Registros Públicos sin embargo esto si es importante en la medida que te da al propietario por ejemplo la seguridad jurídica que es su bien uno debidamente inscrito reconocido y sea conocido por supuesto por las demás personas.</p>	<p>registros públicos es publicar su derecho inscrito.</p> <p>-El código civil no establece la obligación de inscribir una propiedad.</p>	-CC
	2	<p>A ver los bienes inmuebles deban ser registrados, lo importante que si deben estar inscritos yo considero que eso nos prestaría para todos es decir para los que somos este porte del sistema jurídico y todos los días estamos en eso constante de tira y jala pues para nosotros nos ahorraría el trabajo no, muchas veces tenemos un acreedor que quiere embargar sin embargo en bien no inscrito no es embargable y pero aun si es que tenemos situaciones donde se presta la</p>	<p>-Lo importante es que deben estar inscritos los bienes inmuebles.</p>	-BI

		propia ley a que la propiedad de la transferencia de la propiedad se pueda ser inclusive hasta con un documento simple con firma y huella digital sin necesidad de darle fecha cierta como seria con la legalización de un notario definitivamente yo considero que si debería ser importante que toda la propiedad sea inscrito.	-Un bien no inscrito no es embargable.	-BNI
	3	Definitivamente no ,y la ley nos ha puesto una traba, la buena fe se presume la mala fe es la que se prueba entonces he ha es bastante complejo bastante complicado este trabajar con el tema de la bueno o la mala fe dentro de en un proceso de tercería porque normalmente lo que hacen esas personas es, nosotros los peruano somos expertos somos muy vivos en eso quiero deshacerme de una deuda pues me deshago de mis bienes y después viene el acreedor quiere hacer uso inclusive muchas veces dejan en garantía sus bienes sin embargo mientras no estén inscritos en registros públicos pues es demasiado complicado y ahí viene el problema de tercería.	-La ley es clara la buena fe se presume y la mala fe se prueba. -En los procesos de tercería es muy recurrente la buena y la mala fe.	-LL -BF MF

	4	<p>Los principios registrales deberían ser como principios sirven lógicamente como parámetros generales de interpretación sobre todo tú sabes que los principios tienen que ver con que las personas o los operadores de derecho donde encontremos una ambigüedad o una situación poco clara no esté podemos utilizar los principios sin embargo para responder la pregunta este definitivamente uno de los principios más importante de registros públicos vendría a ser la publicidad y esa es creo yo la madre de toda la existencia de registros públicos.</p>	<p>-Los principios registrales sirven como parámetros generales de interpretación.</p> <p>-Uno de los principios más importante de registros públicos es la publicidad.</p>	<p>PR</p> <p>-PI P</p>
	5	<p>Porque, precisamente por el tema de la publicidad registral nosotros este si digamos que existe la posibilidad de adquirir un compra y venta de un inmueble yo como adquirente de buena fe por lo menos un adquirente diligente lo primero que hago es ir a verificar que la propiedad está inscrita a nombre de la persona que me está vendiendo ,dos este yo hago la verificación de pronto en la municipalidad si está pagando su autoevaluó etcétera no, entonces ante ello definitivamente creo que ese tema de la publicidad registral sirve para eso</p>	<p>-Un adquirente diligente de buena fe verifica si la propiedad está a nombre del que está vendiendo.</p> <p>-la publicidad</p>	<p>-AD</p>

		básicamente en concreto para los que necesitan tener bienes realmente cuya propiedad sea conocida por las demás personas.	registral sirve básicamente para que la propiedad sea oponible a terceros.	-PR
6		Acá paso un caso suigéneris porque acá solamente tenemos una oficina de mesa de partes entonces esta oficina de mesa de partes lo que hace es recabar toda la información que tiene en el día y lo que hace es enviar hacia Arequipa eso ya se demora estamos hablando de dos días si yo quiero trabar un embargo prefiero irme a Arequipa y lo presento directamente ante registros públicos, porque definitivamente solamente es una oficina especie de enlace nada más entonces he tú sabes que si yo lo transfiero y la hora de transferencia inclusive antes del ingreso del embargo entonces pues obviamente que ni el derecho de quien lo adquirió un tercero pues va a estar por encima o delante del acreedor.	-En Majes se cuanta con una oficina de mesa de partes. -Al enviarse a Arequipa la información del día es que surge la demora.	-OMP -I D
		En realidad es parte que lo han tomada como un derecho y		

	7	<p>no como una obligación al ser un derecho y no una obligación este básicamente quien quiera y considere que su derecho deba estar inscrito para así gozar también del tema de la publicidad registral gozar del derecho preferente de adquisición preferente etcétera, pues lo hará inscribir y en el caso de acá tenemos demasiada informalidad en cuanto a las propiedades porque no tenemos propiedades individualizadas o independizadas recién están en trabajos entonces eso genera definitivamente que no haya inscripciones y al no ver inscripciones de alguna manera perjudica a los propietarios porque no podrían por ejemplo hipotecar y en caso de los acreedores no podrían embargar entonces ese problema es muy latente aquí en majes.</p>	<p>-La inscripción de un bien inmueble se ha tomado como un derecho y no como una obligación.</p> <p>-El derecho debe estar inscrito para así gozar del derecho preferente o adquisición preferente.</p>	<p>-IBIM</p> <p>-DI DA DP</p>
	8	<p>Definitivamente que se caigan los procesos de obligación de dar suma de dinero todos los procesos de obligaciones acá en majes son muy recurrente eso yo trabajo con muchos de esos casos y tengo efectivamente ese caso este casi el 70 % de los procesos de obligación de dar suma de dinero con bienes que se llama con inmuebles registrados inclusive em</p>	<p>-Se caen los procesos de dar suma de dinero.</p>	<p>-PDSD</p>

		se cae precisamente por el tema de la tercería es decir fueron transferidos antes de que interpusieron el embargo.	-En los procesos de obligaciones en Majes son muy recurrentes.	-PDO
	9	Bueno en realidad la propia ley lo ha señalado la jurisprudencia en reiteradas sentencias de la corte suprema ha señalado que efectivamente este, para que proceda el derecho del tercerista por su puesto pues este ha tenido que tenido un documento es decir una escritura pública o documento de fecha cierta que sea anterior a la existencia del embargo entonces si es que esto sucede pues ahí estaría protegido su derecho independientemente de la inscripción o no inscripción eso es lo que se utiliza en realidad lo que normalmente se hace.	-La ley, jurisprudencia es clara para que proceda el derecho del tercerista. -El tercerista debe contar con una escritura pública o documento de fecha cierta.	-LL LJ -ET EP DFC
	10	Eso es precisamente el tema que estamos conversando no es decir, si una persona transfiere la propiedad de un predio por escritura pública y no la inscribe pues ya tiene derecho de oponibilidad frente a un acreedor que de pronto vaya a	-La propiedad transferida por escritura pública ya	-PT

		embargar que si inscribe el embargo entonces creo que el menos protegido dentro de estos tipo de procesos es precisamente el acreedor embargante porque si bien es cierto puede inscribe su derecho lo malo es que si lo transfiere el derecho con documento cierto o escritura pública y no la inscribió pues lamentablemente el acreedor va perder ese juicio muy probable que sea así.	tiene derecho de oponibilidad. -El menos protegido en este tipo de procesos el acreedor embargante es el menos protegido.	-AE
ABOGADO 2	1	Según la ley la norma se supone que lo que está inscrito en registros públicos es de conocimiento público y se le da la certeza de que toda persona conoce y se presume que tiene conocimiento de lo que está en registros públicos, pero en algunas cosas por ejemplo que hay algunos bienes que no están inscritos.	-Lo que está inscrito en registros públicos es de conocimiento público. -En algunos casos hay bienes que no están inscritos.	-RP CP -BNI
		Si, pero en realidad no pasa por eso es que hay cantidad de	- Debiera ser lo	-DL

	2	proceso de tercería no es conforme a la realidad.	ideal. - Pero en nuestra realidad no se da.	-RN
	3	En algunos casos sí, pero en otros no en la mayoría de las tercerías si esta la buena fe de las partes.	-La gran mayoría en los procesos de tercería se da de buena fe. -La mala fe también está presente.	-BF -MF
	4	Bueno los principios registrales para empezar todo lo que se supone que está en registros públicos es de conocimiento de todos si influye en la seguridad jurídica pero no es determinante según como vemos las cosas hay algunas veces que si prima la inscripción registral pero hay en otras donde no prima por ejemplo en los casos de bienes que se da un proceso de ejecución hay embargos inscritos y las partes no han inscrito su derecho de propiedad ellos pueden	- Los principios registrales si influyen en la seguridad jurídica pero no es determinante.	-LPR -NN

		presentar las tercerías pero hay casos donde se le da valor a lo que sí está inscrito cuando ya está las hipotecas que se han inscrito y digamos el propietario no ha hecho su inscripción a lo que esta previamente inscrito en registros.	-En algunos casos prima la inscripción en algunos no.	
	5	Porque se supone o se presume que lo que está inscrito es de conocimiento público entonces por eso da mayor seguridad jurídica, cuando uno va adquirir un bien lo primero que va a buscar es en registros públicos quienes aparecen como titulares si tiene cargas si tiene gravámenes por eso la mayor seguridad jurídica es registros públicos.	-Se presume que lo está inscrito es de conocimiento público. -la publicidad otorga si el predio tiene cargas, gravámenes.	-CP -PT y G
	6	Bueno la publicidad el plazo son 7 días hábiles, pero si hay casos estrictamente que, si hacen la transferencia, pero eso sería tema del banco que no tomo las precisiones necesarias de asegurar primero con una mediad cautelar antes si ya sabe que el deudor no va a pagar, pero pasa que las entidades demoran mucho, primero hacen las cobranzas	-Plazo de inscripción siete días hábiles.	-PI

		coactivas y hasta eso la otra parte lo transfiere.	-Las entidades demoran mucho ya que primero realizan cobranzas coactivas.	-ECC
7		Así lo ha establecido el código la propiedad se adquiere por el simple hecho de quedamos en un acuerdo yo de entrega la posesión y eso no es cautivo no hay esa exigibilidad, pero el simple hecho de quedar en un acuerdo tu eres propietario entonces eso lo ha acogido la norma no hay una modificatoria al respecto.	-Porque así lo establece el código. -Es muy claro que el simple hecho de acuerdo entre dos personas ya es propietario.	-EC -AV
8		Los efectos es que va a quedar pendiente hasta que se resuelva la tercería y si la tercería queda fundada se va a pedir el levantamiento de la medida cautelar y se va a liberar el bien, pero si se declara infundada la tercería el proceso va a seguir.	-Si el proceso de tercería es fundad se levanta la medida cautelar. - Si se declara	-F -I

			infundada la tercería el proceso prosigue.	
9	La única forma en la legislación es la tercería no hay otra forma porque en si también el que inscribe su derecho lo hace en la fe que no aparece en el registro, pero al momento tiene que acreditar que ese bien lo ha adquirido mucho antes incluso que el embargo entonces la única forma de proteger es la tercería.	-Mediante la tercería. -El tercerista debe acreditar que lo adquirió mucho antes del embargo.	-MT -ET	
10	Cada caso es diferente si en un caso se acredita que efectivamente la transferencia ha sido después entonces ahí la seguridad jurídica va a estar protegida, pero hay casos donde incluso las ventas han sido incluso antes de adquirir los prestamos entonces como patriamos afectar a ese tercero que no ha sido participe del crédito.	-Si el tercerista no acredita entonces ahí la seguridad jurídica del acreedor va a estar protegida. -el otro caso es el tercero de buena fe no participo en el	-TNA -TBF	

			crédito.	
ABOGADO	1	La seguridad jurídica es positiva toda vez que si no se inscribe un bien público otra persona puede desajenarlo entonces que vendría hacer la seguridad jurídica en la SUNARP es para que se respete la propiedad.	-La seguridad jurídica es positiva. -Toda inscripción en registros públicos es para que se respete la propiedad.	-SJ -IERP
	3	2	Si, por seguridad jurídica para dar la garantía de propiedad al adquirente por que al no registrarlo el inmueble no se podría acceder a la información porque el adquirente de ese inmueble o el vendedor tiene que ir a registros públicos a ver si efectivamente tiene un embargo, mediad cautelar, hipoteca una prenda entonces para eso es justamente para saber si ese inmueble está libre de estos gravámenes.	-Garantiza que el bien inmueble es del vendedor. -Garantiza que el bien inmueble a adquirir no esté hipotecado.

	3	No, porque el tracto sucesivo si yo lo compro de mala fe lo paso al otro y eso no está bien entonces no estoy de acuerdo.	- Hay simulaciones de mala fe. -La buena fe se presume.	-HS -BF
	4	Para el ordenamiento jurídico de una forma positiva y para el propietario una garantía jurídica.	- Ha si lo establece el ordenamiento jurídico. -Los principios registrales hace que actúen con legalidad.	-OJ -PR
	5	Por el mismo hecho que la SUNARP nos otorga la normatividad de registros públicos nos da la garantía que ese bien inmueble está seguro al estar inscrito en registros públicos y el comprador tiene para adquirir un bien tiene que asegurar esa venta de otorgar ese dinero al vendedor acreditarse que efectivamente si ese bien esta con hipoteca con diferentes restricciones o medidas cautelares para que	-Los registros públicos nos da la garantía de lo que estamos comprando.	-RP

		no pueda enajenarse entonces para mi es una garantía.	-Los dos gozan del mismo valor.	-GMV
6	Bueno las inscripciones de embargo deben de ser rápidas toda vez que el otro propietario el embargado puede disponer de sus bienes entonces la publicación debe ser inmediata a si garantizar al demandante que hace la obligación de adquirir ese bien en base a este proceso de desalojo para su beneficio recuperar el bien.	-Las inscripciones de embargo deben ser rápidas. -La publicidad debe ser inmediata.	-II -PI	
7	Porque así lo determina la ley, debería de determinar la ley que deba ser obligatorio en todos sus aspectos una vez que se adquiere el bien inmediatamente debería de registrar por seguridad jurídica del comprador.	-Así lo determina la ley. -debería ser obligatorio.	-Ly -OB	
8	La suspensión de una ejecución en base que un tercero ingresa al proceso para poder en un sentido que pueda ser obstruccionista o positivo de poder de repente ingresar a ese	- Es obstruccionista. -De forma positiva	-EO	

		proceso y hacer valer sus derechos	el tercerista quiere hacer valer su derecho.	-PT
9		Eso justamente es el trato sucesivo de que la persona que adquiere un bien debe inscribirlo, pero en este caso al no inscribirlo está sujeto a que pierda el bien toda vez que la otra persona tiene inscrito ese bien que ha adquirido en registros públicos.	- El trato sucesivo. -El primero en el tiempo.	-TS -PT
10		Claro justamente se hace un proceso o se apersona como un tercero es para obstaculizar o también con derecho toda vez que haya podido adquirir no ese bien entonces para también asegurar su bien con un documento simple en este caso con un documento compra venta o una minuta registrada en la notaria.	-El tercero obstaculiza el proceso. -Se vulnera el derecho del acreedor.	-TOP -SVD
1		La seguridad jurídica es un principio jurídico que brinda el		

ABOGADO 4		estado para que los actos que se realicen las personas tengan garantía de que están contemplados y protegidos por el ordenamiento jurídico.	-Es un principio jurídico. -Protegido por el ordenamiento jurídico.	-PJ -POJ
	2	Si, estoy de acuerdo puesto que garantizan la publicidad registral y ello conlleva a que se puedan realizar la comercialización de forma libre y segura y así evitar posibles actos fraudulentos contrarios a la ley.	-Garantizan la publicidad registral. -Evitan actos fraudulentos.	-GPR -EAF
	3	No estoy de acuerdo que este justificada puesto que en la práctica mayormente en lo que se ve los procesos de tercería se utilizan como mecanismos para eludir el pago de una deuda así evitar que los terceristas incumplan con sus obligaciones del pago se coludan con los deudores y no se cumplan con el pago de esas obligaciones en ese sentido no estoy de acuerdo.	-En la practica se ve que no es justificada la buena fe en su mayoría. -Los terceristas se coluden con los deudores.	-PJBF -LTD
	4	Son orientaciones básicas y generales contenidas en	-Son orientaciones	-OB

		normas jurídicas u opiniones que garantizan la conveniencia social por eso garantizan de esa manera.	básicas. -garantizan la convivencia social.	-GCS
5		Desde mi punto de vista es porque los bienes inmuebles inscritos en registros públicos brindan seguridad jurídica de los actos jurídicos que realizan las personas por ejemplo de la publicidad la seguridad jurídica el trato sucesivo mientras que los actos que se realizan notariales uno no puede tener acceso a justamente si es que este inmueble tenga un gravamen o tiene una hipoteca o puede haber sido transferido a un apersona entonces no podemos tener esa real veracidad de la información que contine ese documento mientras que en registros públicos si se puede el origen si ese bien tiene o no tiene cargas procesales.	-Publicidad otorga información si el bien inmueble tiene cargas procesales. -Los actos realizados notarialmente uno tiene acceso a verificar si tiene algún gravamen.	-POCP -NG
6		Que a nosotros nos perjudica como la parte demandante en el caos de la obligación de dar suma de dinero en mediad cautelares esta demora nos perjudica de manera que	-En dar suma de dinero perjudica al	-DSD

		<p>cuando la medida ya se inscribió en registros públicos esta propiedad ya haya sido transferido a un tercero entonces no se garantiza la recuperación de la deuda esa demora parte ya del poder judicial por la carga procesal luego recién pasa a registros públicos cuando uno pido un gravamen hasta que se inscriba ese bien puede tener otro embargo y eso afecta los procesos de dar suma de dinero.</p>	<p>demandante.</p> <p>-Cuando la medida cautelar se inscribe en registros públicos la propiedad ya ha sido trasferida a un tercero.</p>	<p>-MCRP</p>
	7	<p>Pienso que el sistema registral en el nivel del Perú todavía no ha llegado digamos a modernizarse me refiero a eso que en todo el Perú a nivel nacional hay inmuebles que todavía no han pasado por registros públicos ni a COFOPRI es por ese sentido de que no brindar que deba de ser obligatorio la inscripción a pesar de haber informalidad en los inmuebles.</p>	<p>-Nuestro país no cuenta con la modernización con respecto al sistema registral.</p> <p>-Las leyes no obligan las</p>	<p>-NPM</p> <p>-LNO</p>

			inscripciones.	
8	En primer lugar, se paraliza el proceso de en caso por ejemplo de dar suma de dinero en ejecución los paraliza y si es declarada fundada se va a desafectar el inmueble se va hacer efectivo el levantamiento del embargo.	-Se paraliza el proceso. -Si se declara fundada se va a desafectar el inmueble.	-SPEP -SDF	
9	Actualmente en cuando a los plenos casatorios existe garantía que anteriormente se ha hecho ya como una jurisprudencia de que los jueces la mayoría obtén porque las transferencias que no están inscritas tengan la garantía a pesar de no se ha inscrito en registros públicos sobre el acreedor embargante existen plenos jurisdiccionales que garantizan justamente que tenga la preferencia el adquirente que no inscribe le inmueble puesto que no es obligatorio la inscripción por ese sentido prima que el adquirente que no inscribe su derecho tenga ese su documento fecha cierta y que sea realizado mediante un	-En la actualidad los plenos casatorios brindan garantías. -Garantizan la preferencia del adquirente que no inscribe su derecho puesto que no es	-PC -GA	

		notario, pero no estaría de acuerdo por que justamente hacen que justamente las tercerías sirvan para evadir las deudas.	obligatorio la inscripción.	
10		Esa seguridad jurídica que debería tener el acreedor se vea disminuida al existir justamente esta uniformidad de los juzgados de que prime la compra venta no inscrita frente a la inscripción de una medida cautelar entonces se ve limitado la seguridad jurídica en cuando a los acreedores embargantes puesto que es fácil que los terceros lleguen a un acuerdo con la parte del propietario del inmueble que no inscribió para que justamente evadan esa deuda esa obligación por lo que si es que varía el principio de inscripción registral	-Se ve disminuida al existir uniformidad de los juzgados. -La seguridad jurídica se ve limitada cuando los terceros se ponen de acuerdo con el deudor.	-DJ -LSJ

Tabla 6: Matriz de triangulación de abogados

PREGUNTA	PARTICIPANTES				INTERPRETACION DE ABOGADOS
	ABOGADO 1	ABOGADO 2	ABOGADO 3	ABOGADO 4	
P.01. ¿Cómo define usted el concepto de la seguridad jurídica en el aspecto registral?	- La finalidad de los registros públicos es publicar su derecho inscrito. -El código civil no establece la obligación de inscribir una propiedad.	- Lo que está inscrito en registros públicos es de conocimiento público. -En algunos casos hay bienes que no están inscritos.	-La seguridad jurídica es positiva. -Toda inscripción en registros públicos es para que se respete la propiedad.	-Es un principio jurídico. -Protegido por el ordenamiento jurídico.	-Es un principio jurídico positivo -Proteger el ordenamiento jurídico. -Toda inscripción en registros públicos, es para que se respete la propiedad -El código civil no establece la obligación de inscribir una propiedad.
P.02. ¿Está usted de acuerdo que los bienes inmuebles	- -Lo importante es que deben estar inscritos los bienes inmuebles.	- - Debiera ser lo ideal. - Pero en nuestra realidad no se da.	- -Garantiza que el bien inmueble es del vendedor. -Garantiza que --	-Garantizan la publicidad registral. -Evitan actos fraudulentos.	- se evitan actos fraudulentos garantiza que el bien inmueble a adquirir no esté

deben ser registrados de manera inmediata en registros públicos? ¿Por qué?	-Un bien no inscrito no es embargable.		-El bien inmueble a adquirir no esté hipotecado.		tenga algún gravamen, pero -en nuestra realidad no se day a que un bien no inscrito no es embargable.
P.03. ¿En su opinión la buena fe está debidamente justificada en los procesos de tercería?	- La ley es clara la buena fe se presume y la mala fe se prueba. -En los procesos de tercería es muy recurrente la buena y la mala fe.	--La gran mayoría en los procesos de tercería se da de buena fe. -La mala fe también está presente.	-- Hay simulaciones de mala fe. -La buena fe se presume.	--En la práctica se ve que no es justificada la buena fe en su mayoría. -Los terceristas se coluden con los deudores.	-La buena fe se presume -en la práctica se ve que no es justificada en su mayoría - consecuentemente tenemos la mala donde se deba de probar si los terceristas se coluden con los deudores
P.04. ¿De qué forma los principios registrales aseguran el	- Los principios registrales sirven como parámetros generales de	- Los principios registrales si influyen en la seguridad jurídica pero no	-- Ha si lo establece el ordenamiento jurídico.	--Son orientaciones básicas. -garantizan la convivencia	-Son orientaciones básicas -Sirven como parámetros de interpretación en

ordenamiento jurídico?	interpretación. -Uno de los principios más importante de registros públicos es la publicidad.	es determinante. -En algunos casos prima la inscripción en algunos no.	-Los principios registrales hace que actúen con legalidad.	social.	el ordenamiento jurídico. -Uno de estos principios importantes es la publicidad registral.
P.05. ¿Fundamente usted, por que los bienes inmuebles inscritos en Registros Públicos gozan de mayor seguridad jurídica que los documentados notarialmente?	--Un adquirente diligente de buena fe verifica si la propiedad está a nombre del que está vendiendo. -la publicidad registral sirve básicamente para que la propiedad sea oponible a terceros.	--Se presume que lo esta inscrito es de conocimiento público. -la publicidad otorga si el predio tiene cargas, gravámenes.	--Los registros públicos nos da la garantía de lo que estamos comprando. -Los dos gozan del mismo valor.	--Publicidad otorga información si el bien inmueble tiene cargas procesales. -Los actos realizados notarialmente uno tiene acceso a verificar si tiene algún gravamen.	-la notaria no gozan de la publicidad -con respecto a si tiene cargas procesales, gravámenes

<p>P. 06. ¿Qué opina Ud., sobre las inscripciones de embargos, con respecto a la demora de la publicidad registral del bien inmueble transferido?</p>	<p>- -En Majes se cuenta con una oficina de mesa de partes. -Al enviarse a Arequipa la información del día es que surge la demora.</p>	<p>--Plazo de inscripción siete días hábiles. -Las entidades demoran mucho ya que primero realizan cobranzas coactivas</p>	<p>- -Las inscripciones de embargo deben ser rápidas. -La publicidad debe ser inmediata.</p>	<p>--En dar suma de dinero perjudica al demandante. -Cuando la medida cautelar se inscribe en registros públicos la propiedad ya ha sido trasferida a un tercero.</p>	<p>-Que la publicidad debe de ser inmediata. -En Majes se cuenta solo con una mesa de partes. -Surge una demora existiendo un peligro al poder hacerse la transferencia a un tercero.</p>
<p>P.07. ¿Por qué en el sistema registral peruano no es obligatorio las inscripciones de los bienes inmuebles?</p>	<p>- -La inscripción de un bien inmueble se ha tomado como un derecho y no como una obligación. -El derecho debe estar inscrito para así gozar del derecho preferente o</p>	<p>- -Porque así lo establece el código. -Es muy claro que el simple hecho de acuerdo entre dos personas ya es propietario.</p>	<p>--Así lo determina la ley. -debería ser obligatorio.</p>	<p>- -Nuestro país no cuenta con la modernización con respecto al sistema registral. -Las leyes no obligan las inscripciones.</p>	<p>-Está determinado en la ley, código -Estas inscripciones deben ser tomadas como un derecho y no una obligación -Carecemos de modernización -Deberían de ser obligatorias</p>

	adquisición preferente.				
P.08. ¿Qué efectos produce la suspensión de la ejecución de embargos en los procesos de tercería?	<ul style="list-style-type: none"> - Se caen los procesos de dar suma de dinero. - En los procesos de obligaciones en Majes son muy recurrentes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Si el proceso de tercería es fundad se levanta la medida cautelar. - Si se declara infundada la tercería el proceso prosigue. 	<ul style="list-style-type: none"> -- Es obstruccionista. - De forma positiva el tercerista quiere hacer valer su derecho. 	<ul style="list-style-type: none"> -- Se paraliza el proceso. - Si se declara fundada se va a desafectar el inmueble. 	<ul style="list-style-type: none"> - La obstrucción paralización, caída del proceso - la desafectación del bien estos procesos son muy recurrentes en Majes
P.09. ¿De qué manera cree usted debe asegurarse al tercero adquirente que no inscribe su derecho en registros públicos frente al acreedor embargante que si inscribió dicho derecho?	<ul style="list-style-type: none"> - La ley, jurisprudencia es clara para que proceda el derecho del tercerista. - El tercerista debe contar con una escritura pública o documento de fecha cierta. 	<ul style="list-style-type: none"> -- Mediante la tercería. - El tercerista debe acreditar que lo adquirió mucho antes del embargo. 	<ul style="list-style-type: none"> - El trato sucesivo. - El primero en el tiempo. 	<ul style="list-style-type: none"> - En la actualidad los plenos casatorios brindan garantías. - Garantizan la preferencia del adquirente que no inscribe su derecho puesto que no es obligatorio la inscripción. 	<ul style="list-style-type: none"> - mediante la tercería, la ley, jurisprudencia los plenos casatorios - el tercerista debe de acreditar la fecha cierta que adquiero el bien primero en el tiempo antes del embargo

<p>P.10. ¿Qué opina usted que la seguridad jurídica del acreedor embargante se vea vulnerado frente a la oponibilidad de un tercero?</p>	<p>--La propiedad transferida por escritura pública ya tiene derecho de oponibilidad.</p> <p>-El menos protegido en este tipo de procesos el acreedor embargante es el menos protegido.</p>	<p>-Si el tercerista no acredita entonces ahí la seguridad jurídica del acreedor va a estar protegida.</p> <p>- El otro caso es el tercero de buena fe no participo en el crédito.</p>	<p>--El tercero obstaculiza el proceso.</p> <p>-Se vulnera el derecho del acreedor.</p>	<p>-Se ve disminuida al existir uniformidad de los juzgados.</p> <p>-La seguridad jurídica se ve limitada cuando los terceros se ponen de acuerdo con el deudor.</p>	<p>-La propiedad transferida al tercero obstaculiza la seguridad jurídica</p> <p>-El acreedor ve vulnerado su derecho</p> <p>-En este tipo de proceso de tercería es el acreedor embargante menos protegido.</p>
--	---	--	---	--	---

Tabla 7: Matriz de triangulación de sentencias

PREGUNTA	SENTENCIAS		
	EXPEDIENTE N° 2014-2019	EXPEDIENTE N° 1029-2022	RESULTADOS
P.01. ¿Cómo define usted el concepto de la seguridad jurídica en el aspecto registral?	De la revisión de las sentencias no se encontró una definición de lo que es seguridad jurídica.	De la revisión de las sentencias no se encontró una definición de lo que es seguridad jurídica.	No se da a conocer una definición de lo que es seguridad jurídica.
P.02. ¿Está usted de acuerdo que los bienes inmuebles deben ser registrados de manera inmediata en registros públicos? ¿Por qué?	Con el sistema de transmisión de la propiedad en el artículo 949 de CC el cual solo exige el consentimiento de las partes contratantes.	Artículo 949 la sola enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente.	El código civil no establece la obligación de inscribir una propiedad.
P.03. ¿En su opinión la buena fe está debidamente justificada en los procesos de tercería?	De la revisión de la sentencia no se encuentra justificación de la buena fe.	En la sentencia revisada no menciona si la buena fe está debidamente justificada.	No se da a conocer una opinión justificada de la buena fe.
P.04. ¿De qué forma los principios registrales aseguran el ordenamiento jurídico?	Se analiza que, mediante la fundamentación jurídica, asegura el ordenamiento jurídico.	Se analiza que, mediante la fundamentación jurídica, asegura el ordenamiento jurídico.	Nos da a conocer que mediante la fundamentación jurídica se asegura el ordenamiento jurídico.
P.05. ¿Fundamente usted, porque los bienes inmuebles inscritos en Registros Públicos gozan de mayor seguridad jurídica que los documentados notarialmente?	Dentro de las funciones de RRPP es brindar seguridad jurídica al tráfico comercial y publicidad registral.	Dentro de las funciones de RRPP es brindar seguridad jurídica al tráfico comercial y publicidad registral.	Dentro de las funciones de RRPP es brindar seguridad jurídica al tráfico comercial y publicidad registral.

P. 06. ¿Qué opina Ud., sobre las inscripciones de embargos, con respecto a la demora de la publicidad registral del bien inmueble transferido?	De la revisión de la sentencia de los requisitos de toda medida cautelar se invoca a "periculum in mora" esta medida cautelar a que existe peligro en la demora.	De la revisión de la sentencia se encuentra que el acreedor pueda dirigirse sobre cualquiera de los deudores solidarios.	Se da a conocer que para establecer la medida cautelar no debe existir demora en las inscripciones.
P.07. ¿Por qué en el sistema registral peruano no es obligatorio las inscripciones de los bienes inmuebles?	Se tiene presentes que el artículo 949 CC es claro y preciso establece que la sola obligación de enajenar hace al acreedor propietario de él.	La propiedad se transmite por intercambio de voluntades.	No solo la obligación de enajenar hace al acreedor propietario de el si no deberían de ser obligatorias las inscripciones de los bienes inmuebles.
P.08. ¿Qué efectos produce la suspensión de la ejecución de embargos en los procesos de tercería?	Se obtiene de la sentencia que, en los procesos de tercería, se deja sin efecto la medida cautelar dictada.	Se obtiene de la sentencia que, en los procesos de tercería, se deja sin efecto la medida cautelar dictada.	Se concluye que se deja sin efecto la medida cautelar dictada.
P.09. ¿De qué manera cree usted debe asegurarse al tercero adquirente que no inscribe su derecho en registros públicos frente al acreedor embargante que si inscribió dicho derecho?	Mediante un proceso de tercería, se entiende con el demandante y el demandado y solo puede fundarse en los bienes afectados por medida cautelar.	Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplica las disposiciones del derecho común.	Mediante el derecho invocado del tercerista en una demanda de tercería de propiedad.
P.10. ¿Qué opina usted que la seguridad jurídica del acreedor embargante se vea vulnerado frente a la oponibilidad de un tercero?	De la revisión de la sentencia, se ve el fallo a favor del tercerista.	De la revisión de la sentencia, se ve el fallo a favor del tercerista.	En los procesos de tercería es el acreedor embargante menos protegido.

Tabla 8: Matriz de triangulación de participantes

PREGUNTA	PARTICIPANTES			
	INTERPRETACIÓN DEL ESPECIALISTA	INTERPRETACIÓN DE ABOGADOS	SENTENCIAS	RESULTADO ESPECÍFICO
P.01. ¿Cómo define usted el concepto de la seguridad jurídica en el aspecto registral?	<ul style="list-style-type: none"> - Garantía que tiene y brinda el estado. - Están amparados por lo que dicen los registros públicos. 	<ul style="list-style-type: none"> -Es un principio jurídico positivo -proteger el ordenamiento jurídico -toda inscripción en registros públicos, es para que se respete la propiedad -el código civil no establece la obligación de inscribir una propiedad 	<ul style="list-style-type: none"> -No se da a conocer una definición de lo que es seguridad jurídica. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es un principio jurídico positivo siendo una garantía que brinda el estado para proteger el ordenamiento jurídico Están amparados que el código civil no establece la obligación de inscribir una propiedad donde deben de inscribirlo para que se respete su derecho.
P.02. ¿Está usted de acuerdo que los bienes inmuebles deben	<ul style="list-style-type: none"> - Los terceros deben tener conocimiento. 	<ul style="list-style-type: none"> - se evitan actos fraudulentos garantiza que el bien inmueble a adquirir no esté tenga 	<ul style="list-style-type: none"> -El código civil no establece la obligación de inscribir una propiedad. 	<ul style="list-style-type: none"> SI para que se evitan actos fraudulentos donde los terceros deben tener conocimiento si el bien

ser registrados de manera inmediata en registros públicos? ¿Por qué?	-Debe ser obligatorio las inscripciones en registros públicos.	algún gravamen, pero -en nuestra realidad no se da que un bien no inscrito no es embargable.		inmueble a adquirir no esté tenga algún gravamen llegamos a ver que nuestra realidad no se inscribe estos bienes, pero deberían de ser obligatorios las inscripciones en registros públicos.
P.03. ¿En su opinión la buena fe está debidamente justificada en los procesos de tercería?	-Para los procesos de tercería se exigen requisitos. -El predio debe ser adquirido con fecha anterior al embargo.	-La buena fe se presume -en la práctica se ve que no es justificada en su mayoría -consecuentemente tenemos la mala donde se deba de probar si los terceristas se coluden con los deudores	No se da a conocer una opinión justificada de la buena fe.	- La buena fe se presume en la práctica se ve que no es justificada en su mayoría donde con mala fe se coluden los deudores y terceros para evitar el embargo. Donde deben de probarlo si el predio fue adquirido con fecha anterior al embargo.
P.04. ¿De qué forma los principios registrales aseguran el ordenamiento jurídico?	-Los principios registrales son guías que nacen en el ordenamiento jurídico. -La jurisprudencia y la doctrina tienen como finalidad solucionar problemas.	-son orientaciones básicas -sirven como parámetros de interpretación en el ordenamiento jurídico -uno de estos principios importantes es la publicidad registral	Nos da a conocer que mediante la fundamentación jurídica se asegura el ordenamiento jurídico.	Estos principios son guías, orientaciones básicas que nacen en el ordenamiento jurídico que sirven como interpretación de la jurisprudencia y la doctrina para el ordenamiento.
P.05. ¿Fundamente usted, por que los	-los documentos notariales son emitidos mediante un notario.	-la notaria no gozan de la publicidad -con respecto a si tiene	Dentro de las funciones de RRPP es brindar seguridad jurídica al tráfico comercial y	Porque los inscritos en registros públicos garantizan que terceras personas

bienes inmuebles inscritos en Registros Públicos gozan de mayor seguridad jurídica que los documentados notarialmente?	-los inscritos en registros públicos garantizan que terceras personas conozcan su contenido.	cargas procesales, gravámenes	publicidad registral.	conozcan su contenido a diferencia de los notariales que no gozan de la publicidad con respecto a las cargas procesales o gravámenes.
P. 06. ¿Qué opina Ud., sobre las inscripciones de embargos, con respecto a la demora de la publicidad registral del bien inmueble transferido?	-La demora de una inscripción se da porque existe una observación. -Frente a la demora debe prevalecer el embargo inscrito.	-Que la publicidad debe de ser inmediata -En Majes se cuenta solo con mesa de partes -Surge una demora existiendo un peligro al poder hacerse la transferencia a un tercero	Se da a conocer que para establecer la medida cautelar no debe existir demora en las inscripciones.	Que la publicidad debe de ser inmediata y frente a la demora debe de prevalecer el embargo inscrito en Majes se cuenta solo con mesa de partes para las inscripciones existiendo un peligro para realizar los embargos al poder el deudor hacer la transferencia.
P.07. ¿Por qué en el sistema registral peruano no es obligatorio las inscripciones de los bienes inmuebles?	-Al no inscribir una propiedad en registros públicos no es una propiedad clandestina. -Dado que el sistema jurídico nacional no es obligatorio su inscripción en registros públicos.	-Está determinado en la ley, código Civil. -Estas inscripciones no deben ser tomadas como un derecho si no una obligación. -Carecemos de modernización. -Deberían de ser obligatorias.	No solo la obligación de enajenar hace al acreedor propietario de el, si no deberían de ser obligatorias las inscripciones de los bienes inmuebles.	Porque así está estipulado en la ley eso no quiere decir que si no está inscrito es una propiedad clandestina dado que no es obligatorio estas deben de ser tomado como una obligación y no como un derecho, pero consideramos que deberían de ser obligatorias.

P.08. ¿Qué efectos produce la suspensión de la ejecución de embargos en los procesos de tercería?	-Suspensión del remate. -Desafectación del bien.	-La obstrucción paralización, -caída del proceso -la desafectación del bien estos procesos son muy recurrentes en Majes.	Se concluye que se deja sin efecto la medida cautelar dictada.	Se da la obstrucción paralización, suspensión del remate la desafectación del bien al declararse fundada el proceso de tercería de forma positiva al hacer valer su derecho que estos procesos son muy recurrentes en Majes.
P.09. ¿De qué manera cree usted debe asegurarse al tercero adquirente que no inscribe su derecho en registros públicos frente al acreedor embargante que si inscribió dicho derecho?	-El problema nace cuando no se inscribe en registros públicos. -la finalidad de la transferencia es que llegue si o si a registros públicos.	-Mediante la tercería, la ley, jurisprudencia los plenos casatorios. -El tercerista debe de acreditar la fecha cierta que adquiere el bien primero en el tiempo antes del embargo.	Mediante el derecho invocado del tercerista en una demanda de tercería de propiedad.	Se debe asegurar mediante la tercería, la ley, jurisprudencia los plenos casatorios ya que dicha discusión nace cuando no se inscribe en registros públicos el bien donde el tercerista debe de acreditar la fecha cierta que adquiere el bien primero ya que la finalidad de la transferencia es que este incite.
P.10. ¿Qué opina usted que la seguridad jurídica del acreedor embargante se	-El sistema jurídico contempla conflicto de interés o conflictos de derecho.	-La propiedad transferida al tercero obstaculiza la seguridad jurídica. -El acreedor ve vulnerado	En los procesos de tercería es el acreedor embargante menos protegido.	Se ve la vulneración al derecho del acreedor dado que el derecho de propiedad está protegido frente al derecho de crédito en los

<p>vea vulnerado frente a la oponibilidad de un tercero?</p>	<p>-El derecho de propiedad está protegido frente al derecho de crédito.</p>	<p>su derecho -En este tipo de proceso de tercería es el acreedor embargante menos protegido.</p>		<p>procesos de tercería el acreedor es el menos protegido en el sistema jurídico se contempla que la propiedad transferida al tercero obstaculiza la seguridad jurídica.</p>
--	--	---	--	---

Tabla 9: Matriz de triangulación de respuestas específicas

PREGUNTA ESPECÍFICA	PARTICIPANTES		
	INTERPRETACIÓN DE ESPECIALISTA	INTERPRETACIÓN DE ABOGADOS	RESULTADO APROXIMATIVO
¿Cómo la seguridad estática repercute en la oponibilidad de lo no inscrito en Majes, 2021?,	<p>Garantía que tiene y brinda el estado.</p> <p>- Están amparados por lo que dicen los registros públicos.</p>	<p>-Es un principio jurídico positivo.</p> <p>-Proteger el ordenamiento jurídico.</p> <p>-Toda inscripción en registros públicos, es para que se respete la propiedad.</p> <p>-El código civil no establece la obligación de inscribir una propiedad.</p>	<p>Al estar la publicidad esta debe de ser inmediata y Frente a la demora debe prevalecer el embargo inscrito, pero aún sigue existiendo un peligro al poder hacerse la transferencia a un tercero la demora también se puede dar por que en el distrito de Majes solo cuenta con mesa de partes.</p>
¿Cómo la seguridad dinámica repercute en la oponibilidad de lo no inscrito en Majes, 2021?	<p>La demora de una inscripción se da porque existe una observación.</p> <p>-Frente a la demora debe prevalecer el embargo inscrito.</p>	<p>-Que la publicidad debe de ser inmediata.</p> <p>-En Majes se cuenta solo con una mesa de partes.</p> <p>-Surge una demora existiendo un peligro al poder hacerse la</p>	<p>La seguridad jurídica en los procesos de tercería se da la gran discusión de si existe la buena fe y esta se presume en la vida diaria muy al margen la mala fe se da para poder suspender el bien en remate o la liberación del mismo.</p>

		transferencia a un tercero.	
¿Cómo la seguridad estática influye en la oponibilidad frente la fe pública registral en Majes, 2021?	<ul style="list-style-type: none"> -Para los procesos de tercería se exigen requisitos. -El predio debe ser adquirido con fecha anterior al embargo. 	<ul style="list-style-type: none"> -La buena fe se presume -En la práctica se ve que no es justificada en su mayoría -consecuentemente tenemos la mala donde se deba de probar si los terceristas se coluden con los deudores 	Precisamente por el tema de la publicidad registral existe la posibilidad de adquirir un compra y venta de buena fe por lo menos un adquirente diligente lo primero que debe hacer es ir a verificar que la propiedad está inscrita a nombre de la persona que está vendiendo.
¿Cómo la seguridad dinámica influye en la oponibilidad frente la fe pública registral en Majes, 2021?	<ul style="list-style-type: none"> -El sistema jurídico contempla conflicto de interés o conflictos de derecho. -El derecho de propiedad está protegido frente al derecho de crédito. 	<ul style="list-style-type: none"> -La propiedad transferida al tercero obstaculiza la seguridad jurídica -El acreedor ve vulnerado su derecho. -En este tipo de proceso de tercería es el acreedor embargante menos protegido. 	En nuestro sistema jurídico se da la vulneración al derecho del acreedor por la oponibilidad de un tercero respecto a la propiedad transferida que obstaculiza la seguridad del acreedor.

Tabla 10: Matriz de triangulación de resultados

OBJETIVO ESPECÍFICO	RESULTADO ESPECÍFICO	RESULTADO APROXIMATIVO	RESULTADO ESPECÍFICO FINAL
1. Identificar como la seguridad estática incide en la oponibilidad de lo no inscrito en Majes, 2021.	- Es un principio jurídico positivo siendo una garantía que brinda el estado para proteger el ordenamiento jurídico Están amparados que el código civil no establece la obligación de inscribir una propiedad donde deben de inscribirlo para que se respete su derecho.	La seguridad jurídica seguridad destinado a proteger el ordenamiento jurídico contra la manipulación o el ataque de terceros y estos están amparados por lo que dicen los registros públicos ya que el código civil no establece la obligación de inscribir una propiedad.	La seguridad jurídica es una garantía que brinda el estado para proteger el Ordenamiento Jurídico, y se ve plasmado en Registros Públicos, dado que los documentos notariales son realizados frente a un funcionario que es un notario público que da fe de las diversas realizaciones de actos jurídicos lo que corresponda, sin embargo, los bienes inmuebles deben ser registrados, y de ahí parte la importante que si deben estar inscritos para así ser oponible a terceros.
2: Identificar como la seguridad dinámica incide en la oponibilidad de lo no inscrito en Majes, 2021.	- Que la publicidad debe de ser inmediata y frente a la demora debe de prevalecer el embargo inscrito en Majes se cuenta solo con mesa de partes para las inscripciones existiendo un	Al estar la publicidad esta debe de ser inmediata y Frente a la demora debe prevalecer el embargo inscrito, pero aún sigue existiendo un peligro al poder hacerse la	La publicidad debe ser inmediata, ya que tenemos un acreedor que quiere embargar sin embargo un bien no inscrito no es embargable pero la propia ley establece que la transferencia de la propiedad se pueda dar inclusive hasta con un

	peligro para realizar los embargos al poder el deudor hacer la transferencia.	transferencia a un tercero la demora también se puede dar por que en el distrito de Majes solo cuenta con mesa de partes.	documento simple con firma y huella digital sin necesidad de darle fecha cierta como lo sería con la legalización de un notario por eso la importancia que si debería ser importante que la propiedad sea inscrita para su oponibilidad.
3. Identificar como la seguridad dinámica incide en la oponibilidad mediante la fe pública registral en Majes, 2021.	- La buena fe se presume en la práctica se ve que no es justificada en su mayoría donde con mala fe se coluden los deudores y terceros para evitar el embargo. Donde deben de probarlo si el predio fue adquirido con fecha anterior al embargo.	La seguridad jurídica en los procesos de tercería se da la gran discusión de si existe la buena fe y esta se presume en la vida diaria muy al margen la mala fe se da para poder suspender el bien en remate o la liberación del mismo.	El problema nace de las transferencias no se inscriben en registros públicos por que no es obligatorio, ahora la forma de asegurarnos es que de repente se notifique la norma y se indique que cualquier transferencia de predio se realice por escritura pública bajo sanción de nulidad y que sea el notario el encargado de dirigirlo a registros públicos esto con la finalidad de que toda transferencia llegue si o si a registros públicos con la finalidad que se dé la publicidad correspondiente.
4. Identificar como la seguridad estática incide en la	-Se ve la vulneración al derecho del acreedor dado que el derecho de propiedad	En nuestro sistema jurídico se da la vulneración al derecho del	El sistema jurídico peruano permite que cuando haya un conflicto de intereses o conflicto de derechos se

<p>oponibilidad mediante la fe pública registral en Majes, 2021.</p>	<p>está protegido frente al derecho de crédito en los procesos de tercería el acreedor es el menos protegido en el sistema jurídico se contempla que la propiedad transferida al tercero obstaculiza la seguridad jurídica</p>	<p>acreedor por la oponibilidad de un tercero respecto a la propiedad transferida que obstaculiza la seguridad del acreedor.</p>	<p>superponga uno respecto a otro en este caso tenemos el derecho de propiedad del tercerista que no ha inscrito su derecho frente al derecho de una creencia de un crédito que tiene inscrito en registros públicos su embargo ahora recordemos que el derecho de propiedad está protegido constitucionalmente lo que no sucede con el derecho de crédito en este caso si se justifica la vulneración al principio de seguridad jurídica.</p>
--	---	--	--

RESULTADO GENERAL: Si bien es cierto que la seguridad jurídica se entiende como la garantía que tiene y brinda el estado a las personas con la finalidad de que estas al momento que tengan que realizar alguna actividad comercial o negocio jurídico estén amparados por lo que dicen los registros públicos, en el distrito de Majes paso un caso suigéneris porque solamente se cuanta con una oficina de mesa de partes entonces esta oficina de mesa de partes lo que hace es recabar toda la información que tiene en el día y se envía hacia Arequipa eso ya se demora estamos hablando de dos días si un acreedor quiere trabar un embargo se le recomienda viajar a Arequipa y lo presente directamente ante registros públicos y la dilación de este hace que la seguridad jurídica del acreedor se ve vulnerado y recordemos que el derecho de propiedad está protegido constitucionalmente lo que no sucede con el derecho de crédito en este caso si se justifica la vulneración al principio de seguridad jurídica del acreedor.

Anexo 08:

Guía de Análisis de Sentencias de Tercería de Propiedad emitidas por el Juzgado De Paz Letrados De Majes

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL						
SENTENCIAS DE TERCERÍA DE PROPIEDAD EMITIDAS POR EL JUZGADO DE PAZ LETRADOS DE MAJES						
N° de expedientes	Demandantes	Demandados	Materia	Puntos controvertidos	Fecha de sentencia	Fallo
01029-2022-0-0405-JP-CI-01	-María Teresa Pérez Vera	-Caja Municipal de Crédito Arequipa -Yesica Nurme Mendoza Umire	Tercería de Propiedad	-Determinar, si les corresponde el derecho de propiedad alegada por los demandantes sobre el terreno materia de sub Litis. -Determinar la prelación de los derechos inscritos en los registros públicos.	- 24/11/2022	Se resuelve: declarar fundada la demanda de tercería de propiedad Así mismo se dispone dejar sin efecto la medida cautelar signado con el expediente N°01598-2018-66-0405-JP-CI-01 Sobre la obligación de dar suma de dinero
02014-2019-0-0405-JP-CI-01	-Rosales Juan Huarca Flores	--Caja Municipal de Crédito Arequipa -Martin Calapuja Palle	Tercería de Propiedad	-Determinar si la Escritura Publica acredita la titularidad del demandante -Determinar indubitavelmente que el tercerista sea el propietario del inmueble materia de embargo	-13/09/2021	Se resuelve: declarar fundada la demanda de tercería de propiedad Así mismo se dispone que se levante la medida cautelar. Que se cancele el asiento registral de la medida cautelar. Que se cese la suspensión del proceso principal con el expediente N° 05858-2015-0-0405-JP-CI-01 Sobre la obligación de dar suma de dinero



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, GARCIA BECERRA PAUL GUSTAVO, 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: "La Seguridad Jurídica y la Oponibilidad de un tercero en el derecho de propiedad no inscrito en Majes 2021.", cuyos autores son ZAMBRANO CUEVA MARÍA JOSÉ, FLORES LOPEZ RUTH YANET, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 22.00%, 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, 18 de Enero del 2023

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
GARCIA BECERRA PAUL GUSTAVO DNI: 45729853 ORCID: 0000-0002-7919-3399	Firmado electrónicamente por: PGARCIABE el 18- 01-2023 11:53:53

Código documento Trilce: TRI - 0522859