



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Implicancia de gravámenes no levantadas del registro de bienes  
inmuebles y su repercusión en la transferencia predial**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE

Abogada

**AUTORAS:**

Málaga Vitulas Wendy Gabriela (ORCID: 0000-0001-5691-2816)

Medina Navarro Jessica (ORCID: 0000-0003-0410-5638)

**ASESORA:**

Mgr. Palomino Gonzales Lutgarda (ORCID: 0000-0002-5948-341X)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho Registral

LIMA-PERÚ

2020

## **Dedicatoria**

Nuestro informe de investigación va dedicado a nuestros padres, quienes con palabras de motivación han hecho posible que lleguemos hasta hoy, dispuestas a luchar y cumplir nuestros sueños.

### **Agradecimiento**

Nuestro agradecimiento eterno a nuestros maestros y a nuestra asesora Palomino Gonzales Lutgarda, quienes con mucha paciencia y enseñanza nos apoyaron con las asesorías para realizar nuestro informe de investigación.

## Índice de contenidos

Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas	v
Resumen	vi
Abstract	vii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	6
III. METODOLOGÍA	14
3.1. Tipo y diseño de investigación	14
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización	14
3.3. Escenario de estudio	16
3.4. Participantes	16
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	16
3.6. Procedimiento	17
3.7. Rigor científico	18
3.8. Método de análisis de información	18
3.9. Aspectos éticos	18
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	19
V. CONCLUSIONES	31
VI. RECOMENDACIONES	32
REFERENCIAS	33
ANEXOS	39

## Índice de tablas

Tabla 1 Categorías, subcategorías y matriz de categorización apriorística	14
Tabla 2 Participantes	16
Tabla 3 Resultados de la entrevista pregunta 1	19
Tabla 4 Resultados de la entrevista pregunta 2	20
Tabla 5 Resultados de la entrevista pregunta 3	21
Tabla 6 Resultados de la entrevista pregunta 4	23
Tabla 7 Resultados de la entrevista pregunta 5	24
Tabla 7 Resultados de la entrevista pregunta 6	25

## Resumen

El presente trabajo consignó como objetivo principal la determinación de las implicancias de gravámenes no levantados del registro de bienes inmuebles y su repercusión en las transferencias prediales, el tema fue escogido a consecuencia de la poca información que se tiene sobre el levantamiento de un gravamen, ya sea hipoteca, embargo u otro y el perjuicio que estos atraen respecto a las transferencias de inmuebles. El diseño usado en la investigación fue Fenomenológico, ya que este diseño trabaja con los puntos de vista de cada participante llevándolo a una perspectiva colectiva, respecto a los resultados de los entrevistados podemos señalar que los gravámenes si repercuten en las transferencias prediales debido a la falta levantamiento de gravamen, que pese al cumplimiento de la obligación genera duda en un eventual comprador por temor a actos fraudulentos o mala fe del vendedor; se recomienda a los usuarios que soliciten a su acreedor el levantamiento de los gravámenes anotados en la partida registral del predio para que estos, en su totalidad, se encarguen de hacer su cancelación, siempre y cuando la obligación haya sido cumplida por parte del propietario hacia su acreedor. Así mismo, se sugiere que el deudor realice seguimiento de la partida registral hasta que se cancelen dichos gravámenes para no generar perjuicios a terceros.

**Palabras clave:** Levantamiento de gravamen, bien inmueble, hipoteca, embargo

## **Abstract**

The main objective of the present work was to determine the implications of uncollected liens of the real estate registry and its repercussion on property transfers, the topic was chosen due to the little information that exists on the lifting of a lien, since be it a mortgage, garnishment or other. And the damage that these attract regarding property transfers. The design used in the research was Phenomenological, since this design works with the points of view of each participant taking it to a collective perspective. Regarding the results of the interviewees, we can point out that the taxes do affect property transfers due to lack of lifting of lien, which despite compliance with the obligation generates doubt in a potential buyer for fear of fraudulent acts or bad faith of the seller; Users are recommended to request their creditor to lift the liens recorded in the registration of the property so that they, in their entirety, are in charge of canceling it, as long as the obligation has been fulfilled by the owner towards your creditor. Likewise, it is suggested that the debtor follow up on the registration item until said liens are canceled so as not to cause harm to third parties.

**Keywords:** Lien lifting, real estate, mortgage, embargo

## I. INTRODUCCIÓN

En la presente investigación se pretende analizar las implicancias de gravámenes que no han sido levantadas en la partida registral pese al cumplimiento de la obligación por parte del propietario y de qué forma implica en la transferencia de su propiedad inmueble ante la Superintendencia nacional de registros públicos, entendiéndose que gravámenes y/o afectaciones más comunes son hipoteca, embargo y demanda judicial. En el primer capítulo insertaremos trabajos previos nacionales e internacionales, las justificaciones, los problemas y sus respectivos objetivos.

Como aproximación temática del presente estudio; Sigvas (2014) aseveró que “El sistema jurídico conector de ello, implican que los procedimientos judiciales son dificultosos y tardan para desgravar al predio a través de las acciones judiciales liberatorias y expeditan ello a través de un trámite ante la entidad registradora, esto es inscripción de título, en el cual a través de elementos probatorios del transcurso del tiempo se puede “desgravar” el predio, para que sobre dicho inmueble ya no exista el gravamen materia de levantamiento”(p.233).

Leyva (2019) afirmó que “La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es el organismo que se encarga de brindar seguridad jurídica a todo propietario, generándose así que su derecho a la propiedad se vea respaldado y oponible a terceros”(p.2).

“Implementar medidas o mecanismos de solución que controlen o delimiten el levantamiento de hipoteca unilateral sin la intervención del acreedor, para evitar la vulneración del derecho de propiedad del titular en sede registral” (Escobedo, 2013, p.8).

“Se considera que la ley N°26639 cumple su rol con equidad tanto para acreedor como deudor toda vez que el deudor no podía transferir libremente la propiedad afectada toda vez que al encontrarse gravada no significa que no se puede vender, sino que desvaloriza la propiedad y es susceptible a caer en estafas y otras afectaciones sobre el bien” (Ricaldi, 2019, p.17).



“En la transferencia de propiedad inmueble es suficiente el mutuo acuerdo entre las partes, debido a que muchas veces se realizan a través de acuerdos privados, con documentos privados que hace pensar al comprador que lo hace propietario en su totalidad, que al no ser registrada en la respectiva partida registral, implica que el vendedor pueda transferir a otro el predio, por la razón que su titularidad seguiría en la partida, hasta que el primer comprador eleve a escritura pública la titularidad y luego a registros públicos, pues al no hacerlo no le brinda seguridad jurídica” (Vega, 2017, p.12).

Vega (2017) afirmó que “Nuestro sistema registral cuenta con muchos mecanismos los cuales protegen la información registral que se encuentra en cada partida registral, lo cual viene brindando cierta seguridad jurídica a los titulares registrales que logran inscribir su derecho de propiedad en los registros públicos, es por ello que es necesario que la población tome conciencia y siempre inscriba su propiedad en Sunarp” (p.28).

Como problema general tenemos: ¿De qué manera implican los gravámenes no levantados del registro bien inmueble y su repercusión en la transferencia predial? Como formulación de los problemas específicos: ¿Cómo incide la hipoteca no levantada del registro de bien inmueble y su repercusión en la transferencia predial? ¿Cómo incide el embargo no levantado del registro de bien inmueble y su repercusión en las transferencias predial?, por otro lado se tiene como Objetivo general: Determinar las implicancias que tienen los gravámenes no levantados del registro de bien inmueble y su repercusión en las transferencia predial .y como formulación de los Objetivos específicos: (1) Analizar sí la hipoteca no levantada del registro de bien inmueble repercute en las transferencia predial (2) Describir sí el embargo no levantado del registro de bien inmueble repercute en la transferencia predial.

Como justificación teórica: Vicuña (2012), menciona que es necesario considerar de acuerdo a la Ley del Sistema Financiero las hipotecas a favor de las entidades bancarias no caducan, entonces el predio puede estar gravado hasta una fecha sin límite, bastando para su levantamiento la declaración expresa del acreedor

financiero donde exprese que el deudor ya cumplió con su obligación de pago y se proceda a desgravar el bien inmueble” (p.6).

Así mismo, Moreno y Valverde (2013) reafirman: “iniciaremos comparando entre la extinción del derecho real de la hipoteca y la cancelación de su inscripción en el registro de propiedad. Es posible que la deuda materia de garantía hipotecaria, se haya extinguido o cumplido con el pago respectivo de la deuda o anulado por alguna circunstancia de las partes contratantes; sin embargo, no se haya levantado dicho gravamen de hipoteca de la partida registral” (p.42).

Como justificación metodológica. “Hace alusión a unos de metodología y técnicas específicas que son instrumentos como encuestas (...) que han de servir de aporte para el estudio de problemas similares al investigado, así como para la aplicación posterior de otros investigadores” (Valderrama, 2002, p. 140).

"Ya que, el empleo de este recurso metodológico ofrece información de las variables medulares del estudio materia de investigación, con el fin de poder recurrir a un análisis y comprensión para este informe“(Aranzamendi, 2015, p.58).

Como justificación social: “Se busca dar a conocer que existen normativas que regulan casos específicos para levantar gravámenes por condición de caducidad que por el transcurso del tiempo y el descuido el acreedor no ha renovado dicha hipoteca mucho menos ha renegociado la deuda que garantiza es por ello, que la ley también castiga al acreedor negligente que no exige la deuda; razón por la cual, se pretende innovar la modificatoria de dicho artículo a fin de que incorporar una sexta causal de levantamiento de hipoteca que sería la caducidad, otorgando de este modo seguridad jurídica” (Ramírez, 2015, p.39).

“Finalmente, debemos resaltar que la presente investigación, contribuirá en el ámbito del derecho registral, para mejorar el levantamiento de hipoteca unilateral. En la medida que es necesario implementar medidas que no afecten el derecho del titular registral frente al levantamiento de hipoteca unilateral” (Escobedo, 2013, p.4).

“La superintendencia de registros públicos es una entidad que tiene por objetivo recopilar y guardar información (físicos-jurídicos sobre la situación del bien inmueble), con la finalidad de dar por principio publicidad registral para generar oponibilidad frente a terceros, sirviendo de mecanismo principal para brindar seguridad jurídica para la protección de derechos de Propiedades, y para la disminución de costos en la contratación y para finalizar todo tipo de beneficio económico indirecto que pueda generar a los usuarios y la sociedad” (Villegas,2018,p.36).

Justificación practica: “Los efectos de la hipoteca en favor del acreedor hipotecario son la persecución, preferencia y venta judicial del bien, que pueden determinar la pérdida del bien en caso del incumplimiento de la obligación garantizada. Este derecho real puede entrar en conflicto con el derecho de propiedad adquirida” (Hernández, 2019, p.123).

“Dentro de la facultad del propietario de disponer ampliamente del bien, también está la posibilidad de aumentar el número de gravámenes, es decir, de constituir otras hipotecas. El derecho de preferencia del acreedor hipotecario primigenio, otorga a su titular la potestad de hacerse del cobro de forma preferente; estableciéndose un orden de prelación respecto de los acreedores que existieran de acuerdo a la antigüedad de la inscripción de su garantía correspondiente” (Hernández, 2019, p.74).

Respecto a la realidad problemática presentada se planteó el problema general y los problemas específicos de la investigación. El problema general de la investigación es: ¿Cómo inciden los gravámenes no levantados del registro de bienes inmuebles y su repercusión en las transferencias prediales?

**PE1:** ¿Cómo el embargo no levantado del registro de bienes inmuebles repercute en la transferencia predial?

**PE2:** ¿Cómo el embargo no levantado del registro de bienes inmuebles repercute en la transferencia predial?

Sobre la base de la realidad problemática presentada se planteó el Objetivo general y los objetivos específicos de la investigación. El objetivo general es: Determinar la repercusión de los gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles en las transferencias prediales.

**OE1:** Identificar sí la hipoteca no levantada del registro de bienes inmuebles repercute en la transferencia predial.

**OE2:** Reconocer sí el embargo no levantada del registro del bien inmueble repercute en la transferencia predial.

## II. MARCO TEÓRICO

En este segundo capítulo, se empleó un análisis de las investigaciones previas nacionales e internacionales, investigaciones que hicieron un estudio riguroso sobre el mismo tema materia de investigación, y para un mayor alcance y abordar con mayor flexibilidad sobre el tema, también se estableció algunas teorías y conceptos que nos brindaran un aporte respecto a las implicancias de gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles y su repercusión en la transferencia predial.

Como antecedentes nacionales: Rojas (2018) planteó conocer el surgimiento de las patologías que afronta la Sunarp frente a una inscripción irregular así como analizar la idoneidad y pertinencia de las medidas de regulación de dicho ente. Concluyó que lograda una inscripción irregular esto puede originar el despojo de la propiedad, donde recomienda la creación de una comisión en la Sunarp que se encargue de monitorear posibles casos de fraude que puedan presentarse en el Registro para mayor seguridad jurídica y que una vez conocida dicha patología se den alternativas de solución.

Ari (2015) manifestó la determinación del grado de efectividad de las medidas cautelares no innovativas presentados en los procesos de derecho de propiedad de bienes inmuebles en los juzgados mixtos de Puno del año 2013; el diseño usado fue transeccional descriptiva donde se observa, mide, clasifica y analiza las variables para responder a los problemas de la investigación. Concluyó que para el caso presentado la medida no es efectiva ya que la transferencia respalda la propiedad relativa por lo tanto no son eficaces ante esto recomendó la creación de un sistema de medida cautelar para el juzgado de Puno para conocer si un bien se encuentra o no en litigio.

Aguilar (2018) refirió la determinación de la inscripción de compraventa de bienes inmuebles en registros públicos, como acto constitutivo, coadyuvará a garantizar la seguridad jurídica en el país; aplicó el diseño fenomenológico, que recoge experiencias, respecto a los contratos de compra venta inmobiliarios. Concluyó que la inscripción declarativa trae como consecuencia que mediante diferentes procesos él que es realmente el propietario del bien no puede gozar del uso o

disfrute por lo que recomendó que los jueces especialistas de la materia apliquen un criterio razonable, en base a lograr que la seguridad jurídica se positivise y así evitar el daño a terceros.

Castro (2018) consideró identificar las problemáticas que genera el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el ámbito inmobiliario; usó el diseño de teoría fundamentada que consiste en la explicación general o teoría respecto de un fenómeno por parte del investigador. Concluyó que el sistema adoptado por el Perú no es adecuado además la falta de regulación genera incertidumbre a estas conclusiones recomendó realizar un estudio más profundo por expertos sobre la desventajas del sistema actual de transmisión de propiedad y la elaboración de lineamientos generales que reconozca la formalidad probatoria en el contrato de compraventa con el fin de aumentar la seguridad jurídica.

Como antecedentes internacionales tenemos a Arroyave (2014) planteó el establecimiento de la fe pública registral y determinar en qué rama del derecho se encuentra ubicada la fe pública registral en Guatemala; se usó el diseño de tipo descriptiva que describe como surgen los fenómenos. Concluyó que la finalidad de la fe pública registral es la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles lo cual se logra mediante la atribución de efectos a los asientos del registro. En Guatemala la fe pública registral se encuentra contemplada en el Derecho Civil y recomendó al registro de propiedad darle mayor divulgación a la importancia del estudio del Derecho Registral en las revistas trimestrales que publican.

Gómez (2015) manifestó en su investigación, analizar la exploración de los cambios en el marco legal en materia de garantías crediticias y su impacto en la expansión del crédito a la empresa de México desde 1994-2014. Concluyó que en el mercado de crédito las formas de garantía nuevas no son tan conocidas y dado al incremento del riesgo de crédito existe una mayor propensión a no prestar en el mercado, afectando la expansión del crédito por lo que recomendó al Estado de México revisar aquellos elementos que incentivan la preferencia por el riesgo, por parte de la banca y pueda incorporar medios de corrección oportuna en el mercado.

Monje (2018) refirió la dificultad para apreciar el contrato de compraventa como una fuente inmediata de la obligación de transferir la propiedad y la modulación e interpretación adecuada de las expresiones de convención, contrato y obligación para evitar confusiones del sistema causalista del traspaso de la propiedad. Concluyó que a pesar de la existencia de algunos pasajes poco explícitos del Código Civil colombiano, el paradigma de una compraventa estrictamente obligacional pervive en el derecho privado en su marco de la técnica causalista del título y modo. Recomendó la conservación de la noción del contrato eficazmente obligacional porque es el que mejor se adapta a las necesidades.

Flórez (2016) consideró analizar el régimen de la garantía mobiliaria respecto a la publicación de la Ley 1676 comparando su desarrollo con la de Estados Unidos. Concluyó que la expedición de la Ley 1676 de 2013 superó en gran parte los impedimentos surgidos en la redacción del Código de Comercio y respecto al análisis comparado Estados Unidos no necesita una orden judicial para hacer efectivo el pago del cumplimiento de la obligación ya que cuentan con firmas privadas para hacerlo a diferencia de Colombia que si exige la orden judicial. Recomendó que el legislador así como en Estados Unidos complemente o amplíe la norma a través de firmas privadas para la contribución de la reducción de la carga judicial.

Como teorías es necesario desarrollar las teorías más importantes relacionadas a la presente investigación, y definir cada concepto importante de esta investigación. Así mismo, Como menciono Vázquez (2019) “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley” (p.153).

Según los especialistas del código civil (1993) “Embargo de forma de inscripción señala que, tratándose de bienes registrados, la medida puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que esta resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito. Este embargo no impide la enajenación del bien, pero el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito” (art.656).

“Limitaciones a la autoridad de disponer en el derecho de propiedad, la idea de un dominio absoluto e ilimitado sobre la propiedad inmueble ya no es como tal. Hoy

en día esta implican obstaculizaciones de muchas formas y por varios motivos. Entre ellas tenemos a las restricciones interpuestas por el Estado que son las legales y las comandadas por voluntad propia del propietario del bien inmueble” (Haro, 2015, p.8).

Como expresó Vásquez (2011) “El derecho registral es una de las ramas de la derecho civil que tiene por propósito estudiar el amparo y protección de los derechos primordiales mediante el principio de publicidad registral” (p.89).

Como señala Solari (2013) “La hipoteca es una garantía real y es el propietario quien otorga sea o no el deudor a favor del acreedor con la condición de que, al incumplimiento de la contraprestación, el acreedor tiene la facultad de exigir y ejecutar el cumplimiento de la obligación judicialmente para obtener y compensar el valor perdido. Asimismo, replicando ya lo mencionado la hipoteca no amerita la pérdida de la titularidad mucho menos impide su venta mediante” (p.56).

“Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial o extrajudicial del bien hipotecado” (Álvarez, 2012, p.188).

“El interesado en adquirir una propiedad inmueble debe conocer los gravámenes de la propiedad antes de querer celebrar una compra y venta con el transferente, así mismo si el comprador tiene conocimiento que la propiedad tiene anotación de hipoteca este deberá declarar ante un notario conocer la hipoteca del predio y por tanto, el notario deberá transcribir en su instrumento público adoptado por el nuevo comprador para que este pueda cancelar la contraprestación del deudor haciéndose responsable ante el acreedor” (Gonzales,2013,p.440).

“La hipoteca en una bien inmueble, es una afectación que traerá consecuencia al nuevo adquirente si este no tiene conocimiento de tal anotación de gravamen, el cual se tomaría como un negligencia y poca diligencia al no estudiar la situación del predio a comprar, asimismo será quien asuma tal responsabilidad para proceder realizar un levantamiento de hipoteca o responder al cumplimiento de la deuda en caso de no haberlo hecho el propietario anterior” (Varsi, 2019, p.99).



“La hipoteca es una garantía real y puede darse por autonomía de las partes (convencional) o por hipoteca legal la cual se aplica de pleno derecho y se inscribe de oficio por el registrador y bajo responsabilidad de este” (Avendaño, 2014, p.197).

Dicho con palabra de Ronquillo(2015) “Será convencional cuando exista la declaración de voluntad de ambas partes tanto del acreedor como el deudor para garantizar el cumplimiento de la contraprestación pactada por ambas partes y una de las razones o mejor dicho el origen de la anotación de la hipoteca ante los Registros Públicos es el contrato ya que, ambas partes convienen por autonomía de voluntad resguardando con la garantía real de la propiedad como forma de pago ante su incumplimiento para mencionar también que al aplicar el principio registral de publicidad cualquier persona puede adquirir la publicidad de una propiedad para conocer sus afectaciones y evitar futuros conflictos o trabas para celebrar una compra y venta de una propiedad” (p.93)

Como afirma Gonzales (2014) “El registro de bienes inmuebles también hace mención en cuanto a las cargas como afectaciones, que para ejecutarse una transferencia este gravamen deberá ser cancelado en virtud de un informe emitido por un especialista en este caso un verificador competente, donde deberá constatar el levantamiento de todas aquellas observaciones que dieron motivo a su inscripción en la partida registral del predio, las cargas técnicas registrales son inscritas cuando son observadas por un verificador autorizado mediante un informe técnico de verificación. Sin embargo, el registrador no puede poner observaciones a ciertas cargas técnicas ya que, el único autorizado quien tiene las facultades de poder de levantar ciertos gravámenes será el verificador autorizado bajo su responsabilidad” (p.150).

“La cancelación de medidas cautelares implica que al adquirirse un inmueble en remate público se deben levantar todos los gravámenes que pesan sobre dicho predio, menos la medida cautelar de demanda. Esto es así porque se trata de un gravamen que puede ser negociada temporalmente por las personas que adquieren un bien mediante en remate judicial, en aquellos casos que se

encuentren vigentes en la partida registral obran una diversidad de medidas cautelares inscritas y vigentes” (Campos, 2014, p. 205).

De acuerdo con Fotini (2013) “Esta es, pues, los gravámenes son una medida necesaria, que, si bien tiene el efecto de obstaculizar el poder de disposición del bien por parte de su propietario, tiene también la finalidad de satisfacer ciertas exigencias relacionadas con el principio de seguridad jurídica” (p.9).

Según Mamani (2016) afirmo que “Como entidad registral, el registro de la Propiedad Inmueble es la que compone el instrumento básico del Derecho inmobiliario registral y tiene por finalidad brindar la publicidad registral de los actos de constitución, transferencia, modificación y pérdida del dominio y derechos reales sobre el predio. La publicidad de los derechos prediales será, pues, el fin fundamental del Registro, similar a todas las legislaciones, que contribuirá a facilitar el negocio jurídico inmobiliario” (p.64-65).

Sacachipana (2017) aseguro que“ los contratos son convencionales donde implica el acuerdo de ambas partes para la transferencia la propiedad y solo se requiere que se ejecute dicho acuerdo sin embargo, quien obtiene en estas condiciones, adquiere solo una propiedad referente, es decir, el propietario podrá oponerlo solo ante su vendedor y no frente a terceros (oponibilidad erga omnes); para que el derecho sea oponible será imperativo otorgarle un signo de publicidad, que en el caso de bienes inmuebles, es la inscripción en el registro de bienes inmuebles”(p.52).

Palacios (2018) aseveró “Con la necesidad de la inscripción de los contratos de transferencia de bienes inmuebles se lograría la seguridad jurídica para las personas que realizan trasmisiones de bienes inmuebles, evitándose que un mismo bien inmueble sea transferido a más de una persona, perjudicándose a personas que basándose en la confianza y creyendo en buena fe de sus vendedores sean estafados. La obligatoriedad o no de la inscripción de los bienes inmuebles dependerá de la capacidad y del desarrollo del sistema registral peruano; pues con la existencia de un sistema registral constitutivo de derechos obligatorio en la transferencia de bienes inmuebles se evitaría la inseguridad en el

tráfico inmobiliario con el sistema registral declarativo vigente en la actualidad” (p.52).

Risco y Ventura (2014) afirmaron “Imposibilidad real de disposición de bien inmueble afectado con medida cautelar: Si bien es cierto que el embargo en forma de inscripción, no impide la disposición del bien inmueble afectado, pero en la práctica muy pocas personas compran bienes inmuebles gravados con embargo; entonces el problema se presenta cuando el deudor titular del bien inmueble afectado con medida cautelar, ha pagado a satisfacción del acreedor, la obligación que motivo la medida cautelar, sin embargo por el tiempo que toma su desafectación, no puede disponer de su bien inmueble, dado que muy pocas personas adquieren bienes inmuebles con gravámenes”(p.24).

“Bienes inmuebles son aquellos bienes que no se pueden trasladar o dinamizar de un lugar a otro. Por ejemplo: una casa, un departamento, un terreno, el suelo, el subsuelo y el sobresuelo, el mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales, las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos” (Carrión y Ramos, 2018, p.52).

Moreno y Valverde (2013) Empezaron “diferenciando entre la extinción del derecho real de la hipoteca y la cancelación de su inscripción en el Registro de la Propiedad. Es posible que la obligación principal se haya extinguido o anulado; sin embargo, no se haya procedido a cancelar la hipoteca en el registro. La cancelación no es más que el cumplimiento de una mera formalidad; hasta que no se cumpla podrá traer algunos inconvenientes para la disponibilidad del bien, pero no significa que la hipoteca no esté extinguida. Por la cancelación se deja sin efecto la inscripción registral; no debe confundirse entonces con la extinción de la hipoteca, ya que ésta pueda estar extinta por cualquier causa y sin embargo subsiste la inscripción. Sobre la extinción de la hipoteca, diremos que ésta última como derecho real de garantía, accesorio a la obligación se acabará cuando se acabe la obligación principal que garantizaba; sin embargo, la hipoteca puede extinguirse sin que la obligación principal se haya extinguido” (p.42).

según los especialistas de la Sunarp afirmaron en la resolución n° 126 (2012)”  
Supuestos de levantamiento total de las inscripciones y anotaciones preventivas:

el levantamiento total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende:

- a) Cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscritos;
- b) Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido;
- c) Cuando se declara la nulidad de la inscripción o anotación preventiva por falta de alguno de los requisitos esenciales establecidos en el Reglamento correspondiente, sin perjuicio de los supuestos de rectificación de asientos previstos en este mismo Reglamento;
- d) Cuando se haya producido la caducidad de la inscripción o anotación preventiva por mandato de la Ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella;
- e) Cuando por disposición especial se establezcan otros supuestos de cancelación distintos a los previstos en los literales precedentes” (p.32).

### III. METODOLOGÍA

#### 3.1 Tipo y diseño de investigación

El tipo de investigación es básica, los analistas de Concytec (2019) lo definieron como: “La búsqueda en la adquisición de nuevos conocimientos, por su propósito central, la recolección de información en la realidad para enriquecer el conocimiento científico” (p.1). La investigación adoptó este tipo de investigación ya que al estar ligado con procedimientos registrales necesitaremos la aportación teórica, sin corroboración, de participantes idóneos para el enriquecimiento de datos.

El diseño de la investigación es Fenomenológico, Hernández, Fernández y Baptista (2014) señalaron: “Este diseño trabaja directamente con los puntos de vista de cada participante, llevándolo a una perspectiva colectiva” (p.493). Esta investigación tiene como objetivo general la determinación de las implicancias que tienen los gravámenes en las transferencias, donde abarcaremos la perspectiva de los usuarios, registradores de la Sunarp, jueces, notarios y abogados para comprender si estas implicancias afectan en estas transferencias.

El enfoque es cualitativo Hernández y Mendoza (2018) expresaron como: “La búsqueda de las dispersión o expansión de datos dirigido a experiencias de los participantes, generando mayor información sobre el tema tratado (p.358).

#### 3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización apriorística

**Tabla 1**

*Categorías, subcategorías y matriz de categorización apriorística*

N°	Categoría	Subcategoría	Criterios
	Gravámenes	Hipoteca	Constituido por Escritura Pública
	Guerra (2012) señaló: gravámenes aquellos impuestos o	Los especialistas del Código Civil (1936) definieron como: “Aquella garantía real que grava un	Los especialistas de la Corte Suprema (2004) señalaron: “La hipoteca tendrá como

<b>1</b>	cargas económicas	bien inmueble garantizando el cumplimiento de una obligación” (p.261)	formalidad ser otorgada por Escritura Pública y asimismo su inscripción en el registro de propiedad” (p.15).
		Embargo  Los especialistas del Código Civil (1936) lo definieron: “Como aquella medida cautelar que afecta jurídicamente un bien” (p.641).	Inscrito en el registro de propiedad  Los especialistas de la Corte Suprema (1998) señalaron: “El embargo se ejecutará inscribiéndose en el Registro de Propiedad” (p.8).
		Demanda judicial  Monroy (2010) señaló que es la declaración de voluntad expresando el pedido de tutela ante un órgano judicial (p.227)	Acto jurídico procesal  Monroy (2010) señaló como aquellos actos jurídicos desarrollados dentro de un proceso y proveniente de los sujetos procesales (p.228).
<b>2</b>	Propiedad Inmueble	Bien Inmueble  Los especialistas de la sala afirmaron que es la capacidad jurídica de un bien adherido al suelo. Los especialistas del Código Civil señalaron: “Son bienes inmuebles el suelo, subsuelo y sobresuelo” (p.224).	Predio  Los especialistas de COFOPRI (2018) definieron: “Aquella superficie delimitada que comprende el suelo y el subsuelo” (p.35).
		Propiedad  Los especialistas del Código Civil lo definieron: “El poder de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien” (p.234).	Registro de Propiedad  Aliaga (2012) definió como: “Un padrón que busca principalmente formalizar la propiedad de la tierra” (p.25).

### 3.3 Escenario de estudio

Se desarrollará en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos. Este organismo autónomo y descentralizado cuenta con distintas sedes a lo largo de todo el país por lo que se escogió una de las sedes principales ubicado en Jesús María. Esta sede es amplia y grande distribuida por las ventanillas de atención, a la izquierda los asesores para los usuarios y al fondo las diferentes zonas registrales; escogimos como escenario de estudio esta sede porque es aquí donde encontramos a todos los participantes de la investigación.

### 3.4 Participantes

Para Hernández et al. (2018) definió “El enfoque cualitativo es relevante el punto de vista de expertos en la materia a tratar ya sea mediante su conocimiento, experiencia o participación” (p.387). Es por ello que tenemos como participantes: dos registradores públicos, un administrador de justicia, un notario, un abogado y un usuario.

**Tabla 2**

*Cuadro de participantes*

<b>N°</b>	<b>Profesión</b>	<b>Cantidad</b>
1	Abogados	2
2	Registradores públicos/certificador	1
3	Usuaría	1

### 3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Hernández et al. (2014), señaló: “La recolección de datos en el enfoque cualitativo es la obtención de datos con el propósito de analizarlos y comprenderlos” (p.397). Para el presente proyecto de investigación se utilizará la técnica de la inspección ocular (visualización), en el cual se identificará la problemática para luego recaudar datos que coadyuven a la investigación. Valderrama. (1999) sostuvo que el arte de acumulación de apuntes, serán formas que apoyaran al indagador la

acumulación de apuntes a fin de facilitar la medición de los mismos o como también el instrumento utilizado por el investigador para acumulación de testimonios de la muestra seleccionada y poder resolver el problema de la indagación, consiguiendo datos sintetizados que podrá utilizar e interpretar en armonía con el Marco Teórico, entre ellas podemos encontrar la guía de observación, entrevista, cuestionario, encuestas, escalas, test y otros (p.215).

El instrumento escogido en esta investigación es la entrevista, Hernández et al. (2014) lo definió: “Una herramienta que logra la concepción de las ideas de nuestros participantes. Existen tres tipos de entrevistas la estructurada, la semiestructurada y la abierta, fue escogido la guía de entrevista semiestructurada para que los participantes puedan ampliar el rango de las respuestas buscando mayor información lo que facilitara la mediación e interpretación” (p.403).

### **3.6 Procedimiento**

El procedimiento usado para la investigación consistió en la observación de un escenario, en este caso la Sunarp, donde encontramos una situación social problemática. Luego de ello se usó una guía de entrevista semiestructurada basada en la problemática general y problemas específicos encontrados en la observación. La coyuntura del país generó que las entrevistas se realicen de forma virtual, pero abarcando más participantes para ser interpretadas de forma eficiente para luego analizar minuciosamente cada entrevista.

### **3.7 Rigor científico**

La dependencia Hernández et al. (2014) lo definieron como “La verificación de los datos por diferentes investigadores y cuales resultados serán parecidos y con coherencia. Para que la dependencia logre resultados gratificantes se debe evitar las creencias en la interpretación de las entrevistas, ni las conclusiones anticipadas” (p.453).

La credibilidad Hernández et al. (2014) se pronunciaron “La captación del significado completo de las vivencias de los participantes por parte de los investigadores. Es la transmisión de información tal y como fue planteada por los participantes dejando de lado los conocimientos e inclinaciones que se tenga



sobre el tema, ni las concepciones sobre los participantes elegidos y considerando cada dato por mínimo que sea como importante para el enriquecimiento de la investigación” (p.455).

La transferencia Williams, Unrau y Guinnell (2005) consideraron “La aplicación de los resultados a contextos similares para una mayor comprensión del problema estudiado a diferencia del estudio cuantitativo donde se generalice los resultados a una población más amplia. Es importante resaltar que dicha transferencia es realizada por el lector y siempre de forma parcial ya que no hay la posibilidad de encontrar dos contextos iguales” (p.18).

### **3.8 Método de análisis de información**

Hernández et al. (2014) consideraron “Es primordial tener variadas fuentes de información y métodos para la recolección de datos y el uso de diferentes fuentes es denominado como la triangulación de datos. En la investigación cualitativa la recolección de los datos y su análisis son realizados de forma paralela” (p.418).

### **3.9 Aspectos éticos**

Este trabajo fue desarrollado cumpliendo de forma estricta los criterios éticos que establece la universidad y aquellos criterios que cualquier investigación debe ser sometida. Es una investigación original apoyada en guías metodológicas y temáticas correctamente citadas y con sus referencias bibliográficas correspondientes, bajo los estándares de las normas APA, asimismo las participaciones y aportes jurídicos fueron respetados sin tratar de transgredir o influenciar en las mismas para un resultado veraz con los permisos necesarios de los sujetos en cuestión.

#### IV. RESULTADO Y DISCUSIÓN

##### Descripción de resultados técnica: Entrevista

Las preguntas han sido seleccionadas para la participación de 2 abogados civiles especialistas en propiedades inmuebles, 1 registrador de la Superintendencia nacional de registros públicos y 1 usuaria implicada en esta problemática. Los mismos que fueron considerados a criterio de las investigadoras en base a gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles.

##### Tabla 3

*Resultados de la entrevista pregunta 1*

**Pregunta 1: ¿Considera usted que los gravámenes (hipoteca, embargo, demanda, etc.) causan alguna implicancia en las transferencias de propiedad inmueble frente a la SUNARP?**

VASQUEZ	ORTEGA	RIVEROS	GUERRERA
Si bien la existencia de cualquiera de estos gravámenes no impide la celebración, formalización ni inscripción del acto jurídico de transferencia de propiedad inmobiliaria, sin embargo, en las transferencias habituales de bienes inmuebles es visto que cualquier persona natural puede preferir un bien inmueble sin ninguna	Para una realizar una transferencia de bien inmueble con anotación de gravámenes tiene como implicancias costos adicionales a su deuda y trámites que originan demora y un seguimiento rígido para celebrar el levantamiento de gravámenes que incluso el adquirente podría estar menos propenso a adquirir el predio.	En mi amplia experiencia como abogado civil, considero que una de las principales causas de los gravámenes que no han sido levantadas de una partida registral por ser necesario a solicitud de parte y en ninguna situación es a pedido del acreedor por no asumir los costos y trámites engorrosos que esto acarrearán ante la SUNARP, notarias,	Al querer vender su propiedad la Reniec le indico que su predio tenía anotado el gravamen de hipoteca por más de 20 años, del cual ella tenía desconocimiento, del mismo modo, mencionó que en una ocasión celebró un contrato de garantía hipotecaria y que dicha deuda fue cancelada en su momento sin embargo, no conocía sobre el

afectación, ya que, dicho procedimiento de levantamiento de gravamen es engorroso, costoso y muy burocrático.	abogados, etc.”	levantamiento de hipoteca. Toda esta situación género que la posible compradora desista de la compra. Hasta la fecha el gravamen sigue anotado y no puede ser levantada por ser un trámite muy tedioso y que toma demasiado tiempo.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Convergencia.-** En la pregunta uno, todos los entrevistados coincidieron que los gravámenes si causan implicancias en las transferencias de propiedad inmueble frente a la Sunarp.

**Divergencia.-** Ninguno de los entrevistados tuvo discrepancias.

**Interpretación.-** Consideran que los gravámenes causan implicancias en las transferencias de un bien inmueble, pero no en el ámbito legal ya que la ley si permite la transferencia de un bien con gravámenes.

**Tabla 4**

*Resultados de la entrevista pregunta 2*

**Pregunta 2: A su experiencia ¿Considera que los gravámenes no levantadas, generan en los ciudadanos algún perjuicio al momento de querer realizar la transferencia en su propiedad inmueble?**

VASQUEZ	ORTEGA	RIVEROS	GUERRERA
Por supuesto, los gravámenes que cumplieron sus	Si, al momento de revisar la copia literal de un bien	El desconocimiento sobre gravámenes	Sí, porque el tercero interesado en

---

<p>propósitos para inmueble, los cuales fueron extendidos o aquellos que por el transcurso del tiempo caducaron y no son levantados, generan una errónea publicidad registral.</p>	<p>inmueble, el posible comprador puede constatar en qué situación se encuentra la propiedad y si tiene algún gravamen la mayoría de los interesados optan por desistir ya sea, por la necesidad de tener la titularidad del bien lo antes posible, pero sobre todo la incertidumbre de adquirir un bien en ese estado gravoso.</p>	<p>genera en los compradores una predisposición para la compra por los tantos casos de demandas contractuales que existen por estafas o actos fraudulentos en materia de bienes inmuebles</p>	<p>adquirir su propiedad inmueble desistió en su totalidad hasta que no haga en saneamiento del gravamen.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

**Convergencia.-** En la pregunta dos, todos los entrevistados coincidieron que los gravámenes generan perjuicio al momento de la transferencia de un bien inmueble.

**Divergencia.-** Ninguno de los entrevistados tuvo discrepancias.

**Interpretación.-** Consideran que, tanto para los compradores como vendedores si existe un perjuicio ya que en caso del vendedor hay pocas posibilidades de encontrar una buena oferta para el bien y en caos del comprador un bien con gravámenes causa menos confianza para su adquisición.

## **Tabla 5**

*Resultados de la entrevista pregunta 3*

---

**Pregunta 3: ¿Qué opina respecto a la falta de levantamiento de gravámenes en la partida registral de la propiedad inmueble en el supuesto caso que el propietario ya cumplió con su obligación?**

---

VASQUEZ	ORTEGA	RIVEROS	GUERRERA
<p>Depende de la situación concreta. En la mayoría de los casos la inscripción del levantamiento del gravamen corre por cuenta del titular del inmueble, mediante declaración expresa del acreedor demandante o a través de la extinción del gravamen por caducidad.</p>	<p>Eso depende del deudor, así como sacó un crédito y garantizó el predio y ya hizo su cancelación, por tanto le favorece que levante la hipoteca para seguir disponiendo de sus bienes sin ninguna implicancia y no tener perjuicios sobre el bien.</p>	<p>Normalmente debería ser así, ya que el deudor al haber cumplido con su obligación también debería iniciar el trámite de levantamiento de gravamen, pero sin embargo las tasas notariales y registrales son costosas y es un gasto aparte de la deuda.</p>	<p>El banco y cualquier otro acreedor deberían solicitar su levantamiento ante la SUNARP sin la necesidad de la intervención del propietario.</p>

**Convergencia.-** En la pregunta 3 los dos abogados junto al registrador consideran que el levantamiento del gravamen una vez cancelada la obligación debería realizarse por parte del deudor.

**Divergencia.-** A diferencia de la usuaria, ella considera que es el acreedor el que debería de hacer el levantamiento del gravamen.

**Interpretación.-** Esto quiere decir que los gravámenes seguirán realizándose a pedido de parte por el deudor, ya que fue el quien adquirió un préstamo con algún acreedor y por lo tanto debe ser la persona que realice su levantamiento, asumiendo el pago respectivo de los aranceles y los demás requisitos que solicite la Sunarp.

**Tabla 6**

*Resultados de la entrevista pregunta 4*

**Pregunta 4: ¿Considera que un bien inmueble con anotación de gravámenes es menos propensa para la celebración de contratos tales como transferencia, garantía hipotecaria, etc.?**

VASQUEZ	ORTEGA	RIVEROS	GUERRERA
Ciertamente es así. Se hace más engorrosas las negociaciones, las gestiones del proceso de transferencia de un bien inmueble gravado, más aún si el eventual comprador lo va adquirir con un préstamo hipotecario, entonces la entidad financiera le exigirá que, previamente, se inscriba el levantamiento del gravamen.	Obviamente, comparando un bien inmueble con gravámenes y uno libre de estos, pues escogen uno libre de gravámenes, por tener mejores condiciones, y no es que no se pueda vender ya que, legalmente la ley no impide hacerlo porque en el libre mercado y siempre habrá algún comprador ya sea, por un menor precio o cualquier otro motivo que adquiriera el bien.	Un bien inmueble con gravámenes son menos propensas a ser transferidas por cuanto los gravámenes anotados sobre su partida predial, implican obstaculizaciones como: demora, costos excesivos, que para el eventual comprador esto es perjudicial y terminara optando por otro predio en mejores condiciones dejando de lado las tratativas con el primer vendedor.	La usuaria considera que si ella quisiera adquirir una casa y esta se encuentra con cualquier tipo de gravamen no lo compraría por temor a algún problema a futuro.

**Convergencia.-** En la pregunta 4 todos los entrevistados coinciden en que un bien con anotación de gravamen es menos propensa a una transferencia.

**Divergencia.-** Ninguno de los entrevistados tiene discrepancias.

**Interpretación.-** Esto quiere decir que debido al desconocimiento actual de los gravámenes en un inmueble genera que su transferencia tenga dificultades que si bien no son legales podrán ser comerciales.

**Tabla 7**

*Resultados de la entrevista pregunta 5*

**Pregunta 5: ¿Considera que una propiedad inmueble con anotación de hipoteca no levantada, repercute en una transferencia predial?**

VASQUEZ	ORTEGA	RIVEROS	GUERRERA
<p>“No, porque el interesado para que se inscriba en el Registro, el levantamiento del gravamen que pesa sobre su inmueble, es el propietario del bien y no el acreedor de la obligación, por una sencilla razón: Al acreedor solamente le interesa cobrar la deuda de su deudor y una vez cumplida ésta, tiene que declarar extinguida la obligación y formalizar el título a mérito del cual se registrará el levantamiento del gravamen, pero la inscripción de este acto registral es de interés y le</p>	<p>La razón de ser de los gravámenes justamente es que haya implicancias en la transferencia por ejemplo si el banco te da un crédito y como garantía de ese crédito tú le constituyes una hipoteca a favor del banco, ese crédito o préstamo y esa hipoteca lo inscribes en tu inmueble, entonces es una garantía del banco para que tú le pagues y si no lo haces obviamente el banco puede ejecutar la hipoteca y sacar a remate judicial el inmueble y hacerse cobro con los resultados del remate y de esa</p>	<p>No repercute por la sencilla razón que si es que el crédito ya ha sido cancelado por el deudor solo faltaría el trámite de levantamiento ante la SUNARP, de este modo una vez desgravado el predio puede disponer celebrando la respectiva transferencia con el posible comprador.</p>	<p>Si repercute, ya que, en su caso ella tenía un total desconocimiento del levantamiento de hipoteca, por consiguiente, a la fecha su bien inmueble se encuentra gravado. Esto genera una obstaculización para su levantamiento debido a la extinción de su acreedor, de tal manera ella no puede celebrar un contrato de compra y venta sobre el predio afectado.”</p>

---

corresponde al forma ver  
 propietario del garantizada el  
 inmueble.” crédito que te ha  
 dado.

---

**Convergencia.-** En la pregunta 5, el abogado Ortega y la usuaria participante consideran que el gravamen si repercute ya que este procedimiento al ser tedioso y costoso puede generar demora en su transferencia.

**Divergencia.-** A diferencia del registrador y el abogado Riveros que consideran que un inmueble con hipoteca no repercuten en una transferencia predial ya que consideran que él deudor una vez realizado el pago se encuentra en la obligación de levantar dicho gravamen y que si no lo levanta pues le afectará directamente al él y no al acreedor quien ya cumplió con realizar el cobro de su crédito.

**Interpretación.-** Por todo ello podemos inferir que si bien para el acreedor, la falta de levantamiento del gravamen no genera ningún perjuicio para el deudor si lo hace, porque después de haber cancelado su obligación tiene que realizar otro gasto adicional, esperar otro tiempo determinado para su levantamiento y recabar todos los documentos que la Sunarp requiera.

**Tabla 8**

*Resultados de la entrevista pregunta 6*

---

**Pregunta 6: ¿Considera que el gravamen de embargo inscrito no levantadas, del registro del bien inmueble repercute en la transferencia predial?**

---

VASQUEZ	ORTEGA	RIVEROS	GUERRERA
No repercute siempre y cuando el propietario cumplió con su obligación y ya existe de por medio una sentencia favorable, bastaría que el juez o la sala	En una anotación de demanda o embargo, se habla de casos civiles y estos por regla general y por principios solo se impulsa a pedido de parte, el juez civil no puede intervenir	Los juzgados a petición de parte pone en conocimiento al Juzgador para que de acuerdo a sus funciones aplique la Ley respecto a la petición interpuesta por la parte para emitir	“Si repercute, ya que cualquier tipo de gravamen que se encuentre anotado sobre un predio, no genera seguridad para adquirirlo.”

---



---

<p>correspondiente, en última instancia, ofician al Registrador del Registro de Predios, una vez quede con sentencia firme, para que proceda con la inscripción del levantamiento del gravamen judicial y así mismo, celebrar la transferencia predial o disponer de ella del modo que sea por su titular.</p>	<p>relaciones jurídicas privadas.</p>	<p>resolución de cancelación o levantamiento de la partida registral, entonces esto si repercute ya que, al existir un cumplimiento de deuda, por principio también el predio gravado debe quedar desgravado, sino existe manifestación del acreedor para el levantamiento de gravamen, el mismo deudor puede solicitarlo al juez para que este mismo oficie al registrador público la cancelación del gravamen y no pueda repercutir en ningún acto jurídico futuro.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

**Convergencia.-** En la pregunta 6, el abogado Riveros y la usuaria participante consideran que el gravamen si repercute en una transferencia predial.

**Divergencia.-** A diferencia del registrador y el abogado Ortega que consideran que un embargo no repercute en una transferencia predial.

**Interpretación.-** De todo ello podemos decir que por ser a pedido del acreedor el levantamiento esté se encuentra obligado a su levantamiento y sería el más perjudicado por otra parte sostienen que al momento de querer transferir el bien

esté tendrá repercusiones negativas ya que el desconocimiento sobre este gravamen influirá demasiado en los posibles compradores.

En el presente informe de investigación se demostrará las comparaciones de los resultados de investigación, los cuales han sido recolectados mediante las entrevistas realizadas a especialistas en derecho civil, registrador/certificador, notarios y usuario, por lo que se comparara con las distintas teorías planteadas de autores que están en nuestro marco teórico.

Los resultados respecto a nuestro objetivo General que es, determinar las implicancias de gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles y su repercusión en las transferencias prediales, son:

Desde el punto de vista de algunos especialistas, consideraron que los gravámenes anotados en una partida registral de bienes inmuebles si repercuten debido a la falta levantamiento de gravamen, que pese al cumplimiento de la obligación genera duda en un eventual comprador por temor a actos fraudulentos o mala fe del vendedor y por otro lado, hay especialistas que consideran que no repercuten en una transferencia predial puesto que, el levantamiento de gravamen es un procedimiento que no implica que se pueda transferir una propiedad inmueble con gravamen anotado, que solo concluiría con su levantamiento siempre y cuando exista el cumplimiento de la obligación y acuerdo de las partes para su transferencia.

De los resultados se infiere que existen distintos puntos de vista. Sin embargo, nuestra investigación ha demostrado que los bienes inmuebles con gravámenes no levantadas si tienen implicancias en las transferencias prediales.

Con el fin de resolver nuestro problema de investigación obtenemos el siguiente resultado sobre nuestro objetivo principal:

De las entrevistas realizadas tres de nuestros especialistas en Derecho Civil establecieron que, ciertamente aquellos bienes inmuebles con gravámenes inciden negativamente en transferencias prediales por diferentes particularidades que pueden ser: demora, costos excesivos y trámites engorrosos. De igual forma

en la entrevista a nuestra usuaria y por ser participante directa en nuestra problemática también se encuentra de acuerdo en que los bienes con gravámenes generan implicancias negativas al momento de realizar transferencias.

Teniendo ya los resultados de las entrevistas y aportes para reforzar la información en nuestra investigación es preciso hacer una comparación paralela de los resultados de los especialistas y las teorías del marco teórico a fin de presentar con exactitud nuestro objetivo general por lo que se hace mención al autor Varsi (2019) “La hipoteca en un bien inmueble es una afectación que traerá consecuencia al nuevo adquirente si este no tiene conocimiento de tal anotación de gravamen, asimismo será quien asuma tal responsabilidad para proceder a realizar un levantamiento de hipoteca o proceder al cumplimiento de la obligación en caso de no haberlo hecho el propietario anterior” (p.99).

Así mismo tenemos a Gonzales (2013) aseguro que “El interesado en adquirir una propiedad inmueble debe conocer los gravámenes de la propiedad antes de querer celebrar una compra y venta con el transferente, así mismo si el comprador tiene conocimiento que la propiedad tiene anotación de hipoteca este deberá declarar ante un notario conocer la hipoteca del predio y por tanto, el notario deberá transcribir en su instrumento público adoptado por el nuevo comprador para que este pueda cancelar la contraprestación del deudor haciéndose responsable ante el acreedor” (p.440).

Continuando, discutiremos nuestro primer objetivo específico el cual se titula: Analizar sí la hipoteca no levantada del registro de bienes inmuebles repercute en la transferencia predial.

De acuerdo a dos entrevistados especialistas delimitaron que las hipotecas como gravámenes no levantadas, si repercuten en la transferencia predial, puesto que, al no haber sido levantadas en su debido tiempo, los gravámenes necesariamente deberán ser levantadas por el actual titular así no haya sido el deudor, porque según los principios registrales se presume que toda información registral es de conocimiento público, por tanto, la responsabilidad recaerá en el actual propietario registral. Así mismo, dos de los entrevistados señalaron que la falta de

levantamiento de la hipoteca no repercute debido a que, al haberse cumplido la obligación de la deuda hacia el acreedor, solo faltaría el levantamiento de la hipoteca de la partida registral que, además, no es un impedimento para su transferencia, pero si genera obstaculización tales como gastos, demora en el procedimiento ante la SUNARP, pero sobre todo el engorroso procedimiento que muchas veces son observadas por el registrador.

En mención a lo dicho por los entrevistados y revisando sus respuestas las cuales, nos han servido en cuanto la recaudación de más datos e información. Y sobre la información brindada en la investigación, es necesario efectuar un balance con lo explicado por el autor Solari (2013) quien afirmó “La hipoteca es una garantía real y es el propietario quien la otorga sea o no el deudor, a favor del acreedor con la condición de que, al incumplimiento de la contraprestación, el acreedor tiene la facultad de exigir y ejecutar el cumplimiento de la obligación judicialmente para obtener y compensar el valor perdido. Asimismo, replicando ya lo mencionado la hipoteca no amerita la pérdida de la titularidad mucho menos impide su venta mediante” (p.56), en efecto, se concluye que el levantamiento de hipoteca si recaería en cualquier otra persona que figure como titular en registros públicos para que este mismo lo solicite de parte asumiendo las responsabilidades, así como los tasas registrales y notariales, porque se presume que tenía conocimiento del gravamen de hipoteca anotado en la partida registral.

Por ultimo tenemos el segundo objetivo específico: Describir sí el embargo no levantada del registro del bien inmueble repercute en la transferencia predial.

De acuerdo a dos entrevistados especialistas, sostuvieron que los embargos de inscripción no levantadas de la partida registral, si repercuten en la transferencia predial, puesto que, al no haber sido levantadas en su debido tiempo, los gravámenes necesariamente deberán ser levantados por el actual titular así la deuda haya sido cancelada y existiera una sentencia resolutoria para su levantamiento, esta deberá ser solicitada de parte al juez por el propietario actual, así no haya sido el deudor, porque se presume que al haber comprado un bien se tuvo conocimiento del embargo anotado por tanto asume el levantamiento del gravamen. Que implica solicitarlo de parte ante el juez y al registrador de bienes

inmuebles, porque según los principios registrales se presume que toda información registral es de conocimiento público, por tanto, la responsabilidad recaería en el actual propietario registral. Así mismo, dos de los entrevistados señalaron que la falta de levantamiento de embargo no repercute debido a que al haberse cumplido la obligación de la deuda hacia el acreedor, solo faltaría el levantamiento del gravamen de la partida registral que además, no es un impedimento para su transferencia, pero el levantamiento de embargo si genera obstaculización tales como: gasto, demora en el procedimiento ante el juzgado encargado del proceso y ante la SUNARP pero sobre todo el engorroso procedimiento que muchas veces tiene observaciones por parte del registrador.

De acuerdo a la comparación de las entrevistas y por un lado el aporte de los autores del marco teórico respecto al embargo no levantado tenemos a Risco y Ventura (2014) afirmaron que la: “Imposibilidad real de disposición de bien inmueble afectado con medida cautelar: Si bien es cierto que el embargo en forma de inscripción, no impide la disposición del bien inmueble afectado, pero en la práctica muy pocas personas compran bienes inmuebles gravados con embargo; entonces el problema se presenta cuando el deudor titular del bien inmueble afectado con medida cautelar, ha pagado a satisfacción del acreedor, la obligación que motivo la medida cautelar, sin embargo por el tiempo que toma su desafectación, no puede disponer de su bien inmueble, dado que muy pocas personas adquieren bienes inmuebles con gravámenes”(p.24), y Según los especialistas del código civil (1993) “Embargo de forma de inscripción señala que, tratándose de bienes registrados, la medida puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que esta resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito. Este embargo no impide la enajenación del bien, pero el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito” (art.656).

## V. CONCLUSIONES

1.- Se concluye que los gravámenes no levantados de la partida registral de bienes inmuebles si repercute en la transferencia predial, debido que la obligación de la contraprestación materia de la anotación de gravamen fue asumida y cancelada ante el acreedor, pero la falta de levantamiento de dicho gravamen de la respectiva partida predial la hace dudosa para su transferencia a cualquier posible comprador , por ello, cualquier eventual comprador puede desistir de celebrar dicho contrato por temor a actos fraudulentos incluso implica que el propietario no pueda celebrar tratativas, contratos si no levanta el gravamen en su debido tiempo.

2.- Se concluye que la hipoteca anotada en una partida registral de bienes inmuebles, pese al cumplimiento del crédito hipotecario y no haberla levantado de su respectiva partida, genera duda en cualquier interesado en adquirir dicho inmueble, puesto que, en cualquier circunstancia un comprador diligente optará por averiguar el estado de la propiedad inmueble y en su mayoría de veces los compradores desisten de dicha compra hasta que no se haga el levantamiento correspondiente la cual, implica altas tasas registrales, notariales, costos de asesoría jurídica en situaciones que el trámite se hace engorroso para el solicitante.

3.- Respecto al segundo objetivo general se concluyó que los embargos al igual que la hipoteca son los más comunes asentados en partidas inmuebles, con la diferencia que en los embargos inscritos deberá existir una sentencia resolutive por el juez civil quien llevo a cabo el proceso de embargo, donde se expida la cancelación o levantamiento del embargo, así mismo, el oficio remitido al registrador para proceder con el levantamiento de embargo de la respectiva partida, mencionar además, que deberá ser a solicitud de parte para su levantamiento ante el juez al igual que al registrador, porque en ninguna circunstancia el juez lo remite a la SUNARP sino es solicitada de parte, solo a excepción si el embargo fue anotada en bienes inmuebles de un presunto autor de un delito, llevado a cabo en un proceso penal, solo así el juez puede impulsar el proceso para que el fiscal solicite de oficio el levantamiento de embargo en situación que se le absuelva de todo delito.

## **VI. RECOMENDACIONES**

- A los usuarios, se recomienda que soliciten a su acreedor el levantamiento de los gravámenes anotados en la partida registral del predio para que estos, en su totalidad, se encarguen de hacer su cancelación, siempre y cuando la obligación haya sido cumplida por parte del propietario hacia su acreedor. Así mismo, se sugiere que el deudor realice seguimiento de la partida registral hasta que se cancelen dichos gravámenes para no generar perjuicios a terceros y además al público en general que, pretende celebrar algún contrato que abarque alguna transferencia o garantía inmobiliaria debería solicitar información acerca del predio ante la Sunarp.
- A los legisladores y/o operadores de la Sunarp, se recomienda el planteamiento de crear leyes, reglamentos, disposiciones o modificaciones del TUO de la Sunarp, como única entidad de registros, que todos los gravámenes de una partida predial que ya hayan sido cumplidas por su deudor sean levantadas de oficio por parte del acreedor (persona natural o jurídica) sin necesidad de la intervención del deudor.
- A la Sunarp, como entidad de registro se pide la creación de una interconectividad entre diferentes entidades que intervienen como acreedores ya sean bancos, notarias, cooperativas u otros, para que genere mayor celeridad, reducción de documentación y facilidad en el procedimiento del levantamiento u alguna anotación en la partida registral que afecte al predio y a su titular.

## REFERENCIAS

- Aguilar, T. (2013). *La inscripción registral de la compra venta de bienes inmuebles inscritos como para garantizar acto constitutivo la seguridad jurídica en el Perú*. (Tesis para optar el título de abogado-Universidad Cesar Vallejo).
- Aliaga, L. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*. (Tesis para optar el título de abogado- Pontifica Universidad Católica del Perú).
- Álvarez, J. (2012) *Derecho inmobiliario registral*.3° ed. Perú- Lima: editora y distribuidora ediciones legales EIRL.
- Amado, E. (2011). *Es necesaria la inscripción de la transferencia del inmueble en el Registro Público*. Lima: Universidad San Martin de Porres.
- Araque, A. (2016). *Manual de procedimientos para la administración de bienes inmuebles de la lotería de Boyaca*. (Tesis para optar el título de abogado- Universidad de Colombia).
- Ari, E. (2018). *Efectividad de las medidas cautelares no innovativas presentadas en los procesos de derecho de propiedad de bienes no inscritos, de los juzgados mixtos de puno en el año 2013*. (Tesis para optar el título de abogado-Universidad del Altiplano).
- Avendaño, J. (2016). *Comentarios al Código civil*. Lima. Editorial: Gaceta jurídica.
- Bullard, A. (2006). *Derecho y economía: Análisis económico de las instituciones legales*. Lima. Editorial: Palestra.
- Cárdenas, B. (2010). *El principio de la Fe Pública Registral: Doctrina y jurisprudencia*. Trujillo: Industria Gráfica La Libertad.
- Carrión, J. Ramos, Y. (2018). *La prescripción adquisitiva de dominio como sustento de la cancelación de las garantías reales, inscritas sobre el bien a prescribir*. Universidad católica de Trujillo Benedicto XVI. Recuperado de:



[http://repositorio.uct.edu.pe/bitstream/123456789/437/1/0001077010\\_0001117610\\_T\\_2018.pdf](http://repositorio.uct.edu.pe/bitstream/123456789/437/1/0001077010_0001117610_T_2018.pdf)

Código de Procedimiento Civil [CPC]. Ley N° 25940 de 1993. 4 de Marzo de 1993 (Peru).

Dávila, R. (2018). *Derecho a la seguridad y a la realidad jurídica en la emisión de certificados de gravámenes de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito*. Universidad central de ecuador. Recuperado: <http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/18734/1/T-UCE-0013-JUR-186.pdf>

Escobedo, C. (2013). *El levantamiento de hipoteca unilateral cuando el acreedor no reconoce el derecho constituido a su favor*. Universidad cesar vallejo. Recuperado de: [http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/13266/Escobedo\\_GCK.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/13266/Escobedo_GCK.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Flores, N. (1998). *Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-Derecho Registral II*. Perú. Lima: Editorial Gaceta Jurídica.

Freyre, M. (2007). *La transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. Perú. Lima: Editorial Palestra.

Gómez, R. (2015). *Las innovaciones jurídicas en materia de garantía crediticias y su impacto en la expansión del crédito a la empresa en México 1994-2014*. En su tesis para optar el grado de Licenciado en Economía en la Universidad Nacional Autónoma de México.

Gonzaga, J. (2019). *Análisis de la usucapión sobre bienes inmuebles en México, como modelo de seguridad jurídica. En un sistema de transferencia de propiedad deficiente, frente a un contexto neoliberal*. (Tesis para optar el título de abogado-Universidad Nacional Autónoma de México).

Gonzales, G. (2012). *Derecho registral y notarial (Vol. I)*. Perú. Lima: Jurista Editores.

- Hernández, C. (2019). *El derecho de propiedad del usucapiente extraordinario frente a la garantía real de hipoteca*. Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Recuperado de: <http://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/UNPRG/7958/BC-4332%20HERNANDEZ%20CALVAY.pdf?sequence=3&isAllowed=y>
- Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. (6.a ed.) México: Mg. Hill Interamericana.
- Leyva, M. (2017). *El sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos y la seguridad jurídica*. Universidad Cesar Vallejo. Recuperado de: [file:///C:/Users/8/Downloads/Leyva\\_OMK%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/8/Downloads/Leyva_OMK%20(1).pdf)
- Lino, L. (2015). *El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica*. (Tesis para optar el título de abogado-Universidad Antenor Orrego.
- Mamani, L. (2016). *Sistema registral de la propiedad inmueble, declarativo y constitutivo: estudio comparado para establecer superintendencia en el sistema registral peruano*. Universidad Andina de Cuzco. Recuperado de: [http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/475/3/Lucy\\_Tesis\\_Bachiller\\_2015.pdf](http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/475/3/Lucy_Tesis_Bachiller_2015.pdf)
- Moisee, L. (2004). *La publicidad registral*. Lima. Editorial: Palestra.
- Monje, D. y Peláez, A. (2018). *Estudios contemporáneos de derecho privado: responsabilidad civil, contratos y obligaciones*. Colección JUS Privado: Colombia.
- Monroy, J. (2010). Introducción al proceso civil. *Revista Temis*.
- Moreno, P. Valverde, B. (2013). *Efectos de la prescripción adquisitiva de dominio frente a la garantía hipotecaria inscrita*. Universidad nacional de Trujillo. Recuperado de: [http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/8257/MorenoGupioc\\_P%20-%20ValverdeUtrilla\\_B.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/8257/MorenoGupioc_P%20-%20ValverdeUtrilla_B.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. Recuperado de: <https://www.cofopri.gob.pe/media/2442/glosario-de-terminos-cofopri.pdf>

Pacheco, J. (2013). *Análisis jurisprudencial sobre las teorías de la inscripción ficción e inscripción garantía durante la década del 2000*. Tendencias y proyecciones. (Tesis para optar el título de abogado-Universidad de Chile).

Palacios, C. (2018). *La transferencia de inmuebles como acto constitutivo de derechos: una reforma necesaria*. Universidad Nacional de Piura. Recuperado de: <http://repositorio.unp.edu.pe/bitstream/handle/UNP/1734/DER-PAL-MIN-2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Ramos, J. (2015). *Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú*. Puno: Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez.

Ramírez, E. (2015). *La enumeración de las causales de extinción de la garantía real de hipoteca reguladas en el artículo 1122° del código civil*. Universidad cesar vallejo. Recuperado de: [http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/99/ramirez\\_pe.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/99/ramirez_pe.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Resolución 123 de 2012 [superintendencia nacional de registros públicos]. *Por la cual contienen los lineamientos generales que deben ser aplicados por las instancias calificadoras en el ejercicio de su función*; 18 de mayo del 2012. Recuperado de: <https://www.sunarp.gob.pe/Tribunal/Documents/Texto%20%C3%9Anico%20Ordenado%20del%20Reglamento%20General%20de%20los%20Registros%20P%C3%BAblicos.pdf>

Ricaldi, C. (2019). *Gravámenes y cargas en base a la aplicación de la ley de caducidad y el registro de propiedad inmueble en la oficina registral de villa el salvador*. Universidad Autónoma del Perú. Recuperado de: <http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/725/1/Ricaldi%20Casas%2c%20Carlos%20Alberto.pdf>

- Risco, L. Ventura, A.(2014) .*La cancelación de embargo en forma de inscripción, como asunto no contencioso de competencia notarial; fundamentos doctrinarios y análisis de procesos cautelares tramitados entre los años 2010 y 2013.* Universidad nacional de Trujillo. Recuperado de: [file:///C:/Users/8/Documents/RiscoMorales\\_L%20-%20VenturaHonorio\\_A.pdf](file:///C:/Users/8/Documents/RiscoMorales_L%20-%20VenturaHonorio_A.pdf)
- Ríos, A. (2011) *Derechos reales.*4° ed. Perú- Lima: Editorial san marcos EIRL.
- Rojas, J. (2018). *Medidas de protección a la propiedad inmobiliaria desde el registro.* (Tesis para optar el título de abogado-Universidad San Martín de Porres).
- Ronquillo (2015) *Tercería de propiedad contra embargo e hipoteca.* Perú: Gaceta jurídica.
- Sacachipana, E. (2017). *Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral.* Universidad Nacional de altiplano. Recuperado de: [http://repositorio.unap.edu.pe/bitstream/handle/UNAP/4274/Sacachipana\\_Apaza\\_Edgar.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unap.edu.pe/bitstream/handle/UNAP/4274/Sacachipana_Apaza_Edgar.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Siguas, J. (2014). *La caducidad registral de las medidas cautelares de embargo en forma de inscripción y de las hipotecas.* Universidad de San Martín de Porras. Recuperado de: <http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=12&sid=93892660-4cc4-4cb7-9ed0-46028246be48%40pdc-v-sessmgr02>
- Soria, M. (2012). *Registros Públicos. Los contratos con publicidad.* Lima: Editorial: Jurista E.I.R.L.
- Taboada, M. (2018). *Prescripción adquisitiva de propiedad.* (Tesis para optar el título de abogado-Universidad de San Pedro).
- Vega, B. (2018).*Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp*

2017.Universidad Cesar Vallejo. Recuperado de:  
[file:///C:/Users/8/Downloads/Vega\\_SBG.pdf](file:///C:/Users/8/Downloads/Vega_SBG.pdf)

Vicuña, L. (2012). *Prescripción adquisitiva de dominio y garantía hipotecaria inscrita sobre el predio ¿qué debería prevalecer? un análisis para una futura regulación.* Recuperado de:  
[https://www.derechoycambiosocial.com/revista030/prescripcion\\_adquisitiva\\_e\\_hipoteca.pdf](https://www.derechoycambiosocial.com/revista030/prescripcion_adquisitiva_e_hipoteca.pdf)

Villegas, J. (2018). *La desnaturalización de los registros públicos para sanear la propiedad inmueble vulnera la seguridad jurídica para la transferencia de predios en Cajamarca – 2018.* Universidad Señor de Sipan. Recuperado de:  
<http://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/uss/6080/Villegas%20Zamora%20Jaime%20Edilberto.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

## **ANEXOS**

## Anexo 1: MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

N°	Categoría	Subcategoría	Criterios
1	Guerra (2012) señalo: “Los gravámenes son aquellos impuestos o cargas económicas que se aplicaran a determinados bienes” (p.321)	Hipoteca	Constituido por Escritura Pública Los especialistas de la Corte Suprema (2004) señalaron: “La hipoteca tendrá como formalidad ser otorgada por Escritura Pública y asimismo su inscripción en el registro de propiedad” (p.15).
		Embargo	Inscrito en el registro de propiedad Los especialistas de la Corte Suprema (1998) señalaron: “El embargo se ejecutará inscribiéndose en el Registro de Propiedad” (p.8).
		Demanda judicial	Acto jurídico procesal Monroy (2010) señaló que es la declaración de voluntad expresando el pedido de tutela ante un órgano judicial (p.227) Monroy (2010) señaló como aquellos actos jurídicos desarrollados dentro de un proceso y proveniente de los sujetos procesales (p.228).
2	Propiedad Inmueble	Bien Inmueble	Predio

---

Los especialistas de la sala afirmaron que es la capacidad jurídica de un bien adherido al suelo.

Los especialistas del Código Civil señalaron: “Son bienes inmuebles el suelo, subsuelo y sobresuelo” (p.224).

Los especialistas de COFOPRI (2018) definieron: “Aquella superficie delimitada que comprende el suelo y el subsuelo” (p.35).

---

Propiedad

Registro de Propiedad

Los especialistas del Código Civil lo definieron: “El poder de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien” (p.234).

Aliaga (2012) definió como: “Un padrón que busca principalmente formalizar la propiedad de la tierra” (p.25).

---



## Anexo 2: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

### GUÍA DE ENTREVISTA

#### TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN

“Implicancia de gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles y su repercusión en la transferencia predial”.

**Autores:** Medina Navarro Jessica/ Málaga Vitulas Wendy Gabriela

**Asesor:** Mg. Lutgarda Palomino Gonzales

#### Datos de la Investigación

**Fecha:** 20/05/2020

**Hora:** 10:00 am.

**Lugar:** Entrevista virtual

**Entrevistador:** Jessica Medina Navarro / Wendy Málaga Vitulas

**Entrevistado:** Richard Edwin Vásquez Ancco

#### Introducción:

Nuestro proyecto de investigación tiene como objetivo principal; Determinar las implicancias de gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles y su repercusión en las transferencias predial, es por ello, que los entrevistados han sido elegidos por su amplia experiencia y trayectoria en derecho civil, registral, certificador registral, asistente de registrador, notarios. Así mismo; usuarios que se han visto envueltos en esta problemática, por ello su conocimiento y experiencias serán de gran aporte en este proyecto.

#### Características de la entrevista:

Nuestra entrevista será flexible, íntima y semi-estructurada.

#### Preguntas:

**1.- ¿Considera usted que los gravámenes (hipoteca, embargo, demanda, etc.) causan alguna implicancia en las transferencias de propiedad inmueble frente a la SUNARP?**

Respuesta: Si bien la existencia de cualquiera de estos gravámenes no impide la celebración, formalización ni inscripción del acto jurídico de transferencia de propiedad inmobiliaria. Este tema ha sido desarrollado por el Precedente de

Observancia Obligatoria N°11, aprobado en el II Pleno del Tribunal Registral, publicado en el diario El Peruano el 22/01/2002 sin embargo, en las transferencias habituales de bienes inmuebles es visto que cualquier persona natural puede preferir un bien inmueble sin ninguna afectación, ya que, dicho procedimiento de levantamiento de gravamen es engorroso, costoso y muy burocrático. Es oportuno precisar la existencia de otros gravámenes que, por su propia naturaleza, impiden la inscripción en el Registro de la transferencia del predio. Tenemos por ejemplo la Anotación de Bloqueo, que reserva la prioridad y protege el acceso al Registro de un derecho real que se encuentra en trámite de formalización. También tenemos la Medida Cautelar de No Innovar.

**2.- A su experiencia ¿Considera que los gravámenes no levantados, generan en los ciudadanos algún perjuicio al momento de querer realizar la transferencia en su propiedad inmueble?**

Respuesta: Por supuesto, los gravámenes que cumplieron sus propósitos para los cuales fueron extendidos o aquellos que por el transcurso del tiempo caducaron y no son levantados, generan una errónea publicidad registral. Esto se evidencia cuando el propietario del inmueble solicita un préstamo a una entidad financiera, ésta le solicita el certificado literal de la partida de su predio y en ella consta un gravamen que ya fue cancelado, pero que aún no ha sido inscrito su levantamiento, entonces la entidad financiera le exige al propietario que previamente proceda a inscribir el levantamiento del referido gravamen.

**3.- ¿Qué opina respecto a la falta de levantamiento de gravámenes en la partida registral de la propiedad inmueble en el supuesto caso que el propietario ya cumplió con su obligación?**

Respuesta: Depende de la situación concreta. En la mayoría de los casos la inscripción del levantamiento del gravamen corre por cuenta del titular del inmueble, sea mediante declaración expresa del acreedor o demandante o a través de la extinción del gravamen por caducidad, de acuerdo con lo previsto en la ley N° 26639. Lamentablemente con la modificación del artículo 625° del Código Procesal Civil y del artículo 118° del Código Tributario, la citada ley de caducidad quedó restringida a casos muy concretos.

En lo que sí estoy de acuerdo es que, la solicitud de inscripción del levantamiento de gravámenes administrativos, deben ser de oficio por la entidad pública a favor de quien se inscribió dicho gravamen. Por ejemplo, una vez pagada la deuda a la administración tributaria, ésta debe oficiar al Registro de Predios del lugar donde se inscribió el gravamen administrativo, para que se registre su levantamiento.

Igualmente, en el caso de los gravámenes administrativos por encontrarse el inmueble en zona de riesgo, una vez que haya desaparecido esta situación de la zona, COFOPRI o la Municipalidad respectiva, deberían oficiar al Registrador del Registro de Predios para que proceda con la inscripción del levantamiento del referido gravamen.

**4.- ¿Considera que un bien inmueble con anotación de gravámenes es menos propensa para la celebración de contratos tales como transferencia, garantía hipotecaria, etc.?**

Rpta: Ciertamente es así. Se hace más engorrosas las negociaciones, las gestiones del proceso de transferencia de un bien inmueble gravado, más aún si el eventual comprador lo va adquirir con un préstamo hipotecario, entonces la entidad financiera le exigirá que, previamente, se inscriba el levantamiento del gravamen.

Otra situación adversa para el propietario vendedor del inmueble es que, el eventual comprador le proponga que lo adquiere con el gravamen inscrito, pero a un precio menor de venta, lo cual a todas luces se vería afectado los intereses del vendedor.

**5.- ¿Considera que una propiedad inmueble con anotación de hipoteca no levantada, repercute en una transferencia predial?**

Respuesta: No, porque el interesado para que se inscriba en el Registro, el levantamiento del gravamen que pesa sobre su inmueble, es el propietario del bien y no el acreedor de la obligación, por una sencilla razón: Al acreedor solamente le interesa cobrar la deuda de su deudor y una vez cumplida ésta, tiene que declarar extinguida la obligación y formalizar el título a mérito del cual se registrará el levantamiento del gravamen, pero la inscripción de este acto registral es de interés y le corresponde al propietario del inmueble.

**6.- ¿Considera que el gravamen de embargo inscrito no levantadas, del registro del bien inmueble repercute en la transferencia predial?**

Respuesta: No repercute siempre y cuando el propietario cumplió con su obligación y ya existe de por medio una sentencia favorable, bastaría que el juez o la sala correspondiente, en última instancia, oficien al Registrador del Registro de Predios, una vez quede con sentencia firme, para que proceda con la inscripción del levantamiento del gravamen judicial y así mismo, celebrar la transferencia predial o disponer de ella del modo que sea por su titular.

## GUÍA DE ENTREVISTA

### TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN

“Implicancia de gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles y su repercusión en la transferencia predial”.

**Autores:** Medina Navarro Jessica/ Málaga Vitulas Wendy Gabriela

**Asesor:** Mg. Lutgarda Palomino Gonzales

### Datos de la Investigación

**Fecha:** 29/05/2020

**Hora:** 11:00 am.

**Lugar:** Consultorio Jurídico Ortega

**Entrevistador:** Jessica Medina Navarro / Wendy Gabriela Málaga Vitulas

**Entrevistado:** Mario Leonel Ortega Flores

### Introducción:

Nuestro proyecto de investigación tiene como objetivo principal; Determinar las implicancias de gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles y su repercusión en las transferencias predial, es por ello, que los entrevistados han sido elegidos por su amplia experiencia y trayectoria en derecho civil, registral, certificador registral, asistente de registrador, notarios. Así mismo; usuarios que se han visto envueltos en esta problemática, por ello su conocimiento y experiencias serán de gran aporte en este proyecto.

### Características de la entrevista:

Nuestra entrevista será flexible, íntima y semi-estructurada.

### Preguntas:

**1.- ¿Considera usted que los gravámenes (hipoteca, embargo, demanda, etc.) causan alguna implicancia en las transferencias de propiedad inmueble frente a la SUNARP?**

Respuesta: Para una realizar una transferencia de bien inmueble con anotación de gravámenes tiene como implicancias costos adicionales a su deuda y trámites burocráticos que originan demora y un seguimiento rígido para celebrar el levantamiento de gravámenes que incluso el adquirente podría estar menos propenso a adquirir el predio. Por otro lado, los gravámenes otorgan

seguridad jurídica si se trata de una hipoteca a los acreedores de la deuda, que llevaron a cabo la inscripción de esa hipoteca, si es una demanda, a los demandantes que están reclamando un derecho se otorga una seguridad jurídica sino de que me serviría demandar y anotar la demanda si se sabe que el otro se lo va a vender a otro y el adquirente de buena fe que a la misma vez negligente por no haber averiguado acerca del predio perderá derecho sobre el bien, tendría que volver a demandar al responsable la cual sería un proceso extenso con una sentencia a favor o en contra del tercero de buena fe.

**2.- A su experiencia ¿Considera que los gravámenes no levantados, generan en los ciudadanos algún perjuicio al momento de querer realizar la transferencia en su propiedad inmueble?**

Respuesta: Si, porque día a día, como consultor jurídico vienen usuarios interesados a pedirme asesoría legal para la adquisición de bienes inmuebles, y uno de los primeros pasos para brindar una buena asesoría es enviarles a ellos mismo a solicitar ante la Superintendencia nacional de registros públicos - SUNARP el CRI (certificado registral inmobiliario) o la copia literal para que ellos mismos puedan constatar en qué situación se encuentra la propiedad inmueble, y si tiene alguna anotación de gravamen se pone en conocimiento para que el interesado opte en comprarlo o esperar hasta que el propietario haga el levantamiento de gravamen y la mayoría de interesados en adquirir una propiedad optan por desistir ya sea, por la necesidad de tener la titularidad del bien lo antes posible, pero sobre todo la incertidumbre de adquirir un bien en ese estado gravoso

**3.- ¿Qué opina respecto a la falta de levantamiento de gravámenes en la partida registral de la propiedad inmueble en el supuesto caso que el propietario ya cumplió con su obligación?**

Respuesta: Digamos que A le hizo un préstamo de s/.20.000 soles a B pero con garantía hipotecaria sobre el bien de B y B cumple con pagar la deuda a A, entonces B en cualquier momento podría solicitar el levantamiento de hipoteca. El tema es que si B se descuida y no solicita el levantamiento de hipoteca ante la SUNARP, no la hará A menos la SUNARP, solo será a pedido de parte, de que lo podría solicitar el acreedor ante la SUNARP si se podría pero al acreedor solo le interesa el cumplimiento de su deuda y lo que resta ya no es de su interés. Entonces es mucho pedir que el acreedor lo haga, imagínense el

banco para tantos deudores que tiene cuanto tendría que gastar, sería un montón de dinero. Eso depende del deudor, así como saco un crédito y garantizo el predio y ya pago por tanto le favorece que levante la hipoteca para seguir disponiendo de sus bienes sin ninguna implicancia y no tener prejuicios sobre el bien.

**4.- ¿Considera que un bien inmueble con anotación de gravámenes es menos propenso para la celebración de contratos tales como transferencia, garantía hipotecaria, etc.?**

Rpta: Obviamente, comparando un bien inmueble con gravámenes y uno libre de estos, pues escogen uno libre de gravámenes, por tener mejores condiciones, y no es que no se pueda vender ya que, legalmente la ley no impide hacerlo porque en el libre mercado hay de todo y siempre habrá algún comprador ya sea, por un menor precio o cualquier otro motivo. Porque un comprador diligente pedirá que se levante primero el gravamen y posterior celebrar el contrato de compra y venta, esto genera en el mercado que las transacciones demoren. Legalmente nada impide que alguien pueda transferir un predio con gravámenes, pero encontrar a un comprador que asuma ello, es difícil a menos que encuentres un incauto que no revise la partida electrónica ni se entera que hay un embargo o cualquier otro tipo de gravamen.

**5.- ¿Considera que una propiedad inmueble con anotación de hipoteca no levantada, repercute en una transferencia predial?**

Respuesta: La razón de ser de los gravámenes justamente es que haya implicancias en la transferencia porque si no, no habría razón de que existan los gravámenes por ejemplo si el banco te da un crédito y como garantía de ese crédito tú le constituyes una hipoteca a favor del banco como garantía de que le vas a pagar, ese crédito o préstamo y esa hipoteca lo inscribes en tu inmueble, entonces es una garantía del banco para que tú le pagues y si no lo haces obviamente el banco puede ejecutar la hipoteca y sacar a remate judicial el inmueble y hacerse cobro con los resultados del remate y de esa forma ver garantizada de alguna forma el crédito que te ha dado.

Entonces de que serviría un gravamen que no tenga implicancias en la transferencia ahora que pasa si tú sacas un crédito del banco y constituyes una hipoteca como garantía de ese crédito y después no ha pagado todavía, por

eso es que sigue ahí, no se ha levantado el gravamen, sigue inscrita la hipoteca y tu transfieres ese inmueble a otra persona, tendrá implicancias ya que la persona que te compra te está comprando el bien y a la vez la responsabilidad recaerá en el comprador porque el gravamen no está sobre la persona sino sobre el bien, por lo tanto no importa quién sea el dueño del bien, como está sobre el bien inmueble entonces el banco en cualquier momento va a poder ejecutar esa hipoteca, ya que al banco no le interesa quien es el dueño ni a quien le prestó el dinero, lo importante es que hay un gravamen sobre ese bien. Entonces el banco lo que va hacer es sacar a remate si es que no le pagaron y si ya pagaron pues se demostrará.

**6.- ¿Considera que el gravamen de embargo inscrito no levantadas, del registro del bien inmueble repercute en la transferencia predial?**

Respuesta: En una anotación de demanda o embargo, se habla de casos civiles y estos por regla general y por principios solo se impulsa a pedido de parte, el juez civil no puede intervenir en relaciones jurídicas privadas a diferencia de un juez penal que está obligado a impulsar el proceso. El tema es que como todo es a pedido de parte el interesado es quien tiene que solicitar el levantamiento del embargo anotado por ser el perjudicado y si ya cancelo la deuda entonces deberá proceder a solicitar a levantar el gravamen ante la SUNARP con todos los documentos y requisitos, uno de los requisitos para hacer levantamiento de embargo de la partida registral siempre y cuando el deudor cumplió con su deuda hacia su acreedor la SUNARP pedirá el oficio del juez remitido al registrador publico donde se proceda al levantamiento del gravamen pero para ello el deudor deberá apersonarse al juzgado donde se lleva el proceso para pedir al juez que curse una notificación al acreedor con un plazo de tres días para que conteste donde afirme que ya no existe deuda pero si el acreedor no contesta en tres días, el juez asumirá un silencio positivo y como lo solicitó el embargado pues de oficio expedirá las partes a registros públicos.

En ese caso, solamente pasaría en cuestiones penales. Por ejemplo, en un delito de homicidio al presunto autor se le denuncia en la fiscalía y solicita al juez que pida un embargo sobre sus bienes, entonces el juez dispone el embargo sobre los bienes y resulta que encuentran una propiedad inmueble a



nombre del autor y anotan el embargo sobre dicho bien por un monto de 100 mil dólares, pasa el tiempo se lleva a cabo el proceso y se determina que ese presunto autor es absuelto. En ese caso el juez debería levantar el embargo por lógica, pero en la práctica no se da por interpretaciones, el juez dirá que si debe hacer por la lógica humana pero será correcto eso y se limitara a lo que dice la ley, si es un caso civil deberá solicitarse de parte pero en caso de materia penal donde se anota embargo sobre el bien del presunto autor, la mayoría de jueces consideran que deberían solicitarlo en la resolución de sentencia resolutive, ahora el Fiscal podría pedirlo, y está en su obligación hacerlo ya que él está actuando de oficio porque es parte del proceso.

## GUÍA DE ENTREVISTA

### TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN

“Implicancia de gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles y su repercusión en la transferencia predial”.

**Autores:** Medina Navarro Jessica/ Málaga Vitulas Wendy Gabriela

**Asesor:** Mg. Lutgarda Palomino Gonzales

### Datos de la Investigación

**Fecha:** 10/05/2020

**Hora:** 11:00 am.

**Lugar:** consultorio jurídico Ortega

**Entrevistador:** Jessica Medina Navarro / Wendy Gabriela Málaga Vitulas

**Entrevistado:** Celestino Riveros Torres

### Introducción:

Nuestro proyecto de investigación tiene como objetivo principal; Determinar las implicancias de gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles y su repercusión en las transferencias predial, es por ello, que los entrevistados han sido elegidos por su amplia experiencia y trayectoria en derecho civil, registral, certificador registral, asistente de registrador, notarios. Así mismo; usuarios que se han visto envueltos en esta problemática, por ello su conocimiento y experiencias serán de gran aporte en este proyecto.

### Características de la entrevista:

Nuestra entrevista será flexible, íntima y semi-estructurada.

### Preguntas:

**1.- ¿Considera usted que los gravámenes (hipoteca, embargo, demanda, etc.) causan alguna implicancia en las transferencias de propiedad inmueble frente a la SUNARP?**

Respuesta: En mi amplia experiencia como abogado civil, considero que una de las principales causas de los gravámenes que no han sido levantadas de una partida registral por ser necesario a solicitud de parte y en ninguna situación es a pedido del acreedor por no asumir los costos y trámites engorrosos que esto acarrearán ante la SUNARP, notarias, abogados, etc.

**2.- A su experiencia ¿Considera que los gravámenes no levantados, generan en los ciudadanos algún perjuicio al momento de querer realizar la transferencia en su propiedad inmueble?**

Respuesta: En su experiencia observo que el desconocimiento sobre gravámenes genera en los compradores una menor predisposición para la compra por los tantos casos de demandas contractuales que existen por estafas o actos fraudulentos en materia de bienes inmuebles.

**3.- ¿Qué opina respecto a la falta de levantamiento de gravámenes en la partida registral de la propiedad inmueble en el supuesto caso que el propietario ya cumplió con su obligación?**

Respuesta: Normalmente debería ser así, ya que el deudor al haber cumplido con su obligación también debería iniciar el trámite de levantamiento de gravamen, pero sin embargo, el propietario tiene que reunir los documentos que les solicite la SUNARP, un ejemplo usual es el supuesto caso de iniciar el levantamiento de hipoteca, esta deberá ser solicitada al acreedor donde este mismo, mediante declaración expresa remita al notario para que lo eleve a escritura pública y esta misma ser inscrita en la SUNARP, del mismo modo en caso de otros gravámenes siempre deberá denotarse la manifestación del acreedor para que se proceda a la cancelación del gravamen pero ante la SUNARP solo será a pedido de parte a todo esto le añadimos las tasas notariales y registrales que los asume el propietario, muy aparte de la deuda.

**4.- ¿Considera que un bien inmueble con anotación de gravámenes es menos propensa para la celebración de contratos tales como transferencia, garantía hipotecaria, etc.?**

Rpta: Un bien inmueble con gravámenes son menos propensas a ser transferidas por cuanto los gravámenes anotados sobre su partida predial, implican obstaculizaciones como: demora, costos excesivos, que para el eventual comprador esto es perjudicial y terminara optando por otro predio en mejores condiciones dejando de lado las tratativas con el primer vendedor.

**5.- ¿Considera que una propiedad inmueble con anotación de hipoteca no levantada, repercute en una transferencia predial?**

Respuesta: No repercute por la sencilla razón que si es que el crédito ya ha sido cancelado por el deudor solo faltaría el trámite de levantamiento ante la

SUNARP, de este modo una vez desgravado el predio puede disponer celebrando la respectiva transferencia con el posible comprador.

**6.- ¿Considera que el gravamen de embargo inscrito no levantadas, del registro del bien inmueble repercute en la transferencia predial?**

Respuesta: Los juzgados al cumplir la función jurisdiccional y defensa de la legalidad actúan a petición de parte dentro de un proceso porque la misma al haberse cumplido la cancelación de la deuda, motivo de embargo de inscripción, se pone en conocimiento del Juzgador para que de acuerdo a sus funciones aplique la Ley respecto a la petición interpuesta por la parte para emitir resolución de cancelación o levantamiento de la partida registral, entonces esto si repercute ya que, al existir un cumplimiento de deuda, por principio también el predio gravado debe quedar desgravado, sino existe manifestación del acreedor para el levantamiento de gravamen, el mismo deudor puede solicitarlo al juez para que este mismo oficie al registrador público de registro de bien inmueble a la cancelación del gravamen y no pueda repercutir en ningún acto jurídico futuro.

## GUÍA DE ENTREVISTA

### TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN

“Implicancia de gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles y su repercusión en la transferencia predial”.

**Autores:** Medina Navarro Jessica/ Málaga Vitulas Wendy Gabriela

**Asesor:** Mg. Lutgarda Palomino Gonzales

### Datos de la Investigación

**Fecha:** 05/05/2020

**Hora:** 15:00 pm.

**Lugar:** virtualmente vía zoom

**Entrevistador:** Jessica Medina Navarro / Wendy Málaga Vitulas

**Entrevistado:** Rebeca Cayhualla Guerrero

### Introducción:

Nuestro proyecto de investigación tiene como objetivo principal; Determinar las implicancias de gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles y su repercusión en las transferencias predial, es por ello, que los entrevistados han sido elegidos por su amplia experiencia y trayectoria en derecho civil, registral, certificador registral, asistente de registrador, notarios. Así mismo; usuarios que se han visto envueltos en esta problemática, por ello su conocimiento y experiencias serán de gran aporte en este proyecto.

### Características de la entrevista:

Nuestra entrevista será flexible, íntima y semi-estructurada.

### Preguntas:

**1.- ¿Considera usted que los gravámenes (hipoteca, embargo, demanda, etc.) causan alguna implicancia en las transferencias de propiedad inmueble frente a la SUNARP?**

Respuesta: A experiencia propia al querer vender su propiedad inmueble ubicado en la Mz. A Lt. 5 Av. Alameda Altos De Manuel Scorza, San Juan De Miraflores con Partida Registral P03031256, siendo ella la propietaria en compañía de su posible compradora se apersonaron a la SUNARP, con la intención de solicitar la

copia literal del predio materia de venta, donde al brindarle la publicidad registral de su predio tenía anotado el gravamen de hipoteca por más de 20 años, del cual ella como propietaria originaria desde el momento que COFOPRI le dio el título de propiedad tenía un total desconocimiento, del mismo modo, menciono que en una ocasión celebros un contrato de garantía hipotecaria con la CORPORACION ORION DE CREDITO BANCO a cambio de crédito para la adquisición de material de construcción y que fue cancelada dicha deuda en su momento sin embargo, por un total desconocimiento no solicito el levantamiento de hipoteca ante la SUNARP. Toda esta situación genero que la posible compradora desista de la compra. Pero lo más perjudicial fue que al querer iniciar el trámite de levantamiento de hipoteca ante la SUNARP piden requisitos entre ellos documento privado emitido por el acreedor "ORION CORPORACION DE CREDITO BANCO" que a la fecha se encuentra extinguida. Hasta la fecha el gravamen sigue anotado y no puede ser levantada por ser un trámite muy engorroso y que toma demasiado tiempo.

**2.- A su experiencia ¿Considera que los gravámenes no levantados, generan en los ciudadanos algún perjuicio al momento de querer realizar la transferencia en su propiedad inmueble?**

Respuesta: Si, porque el tercero interesado en adquirir su propiedad inmueble desistió en su totalidad hasta que no haga en saneamiento del gravamen.

**3.- ¿Qué opina respecto a la falta de levantamiento de gravámenes en la partida registral de la propiedad inmueble en el supuesto caso que el propietario ya cumplió con su obligación?**

Respuesta: El banco y cualquier otro acreedor deberían solicitar su levantamiento ante la SUNARP sin la necesidad de la intervención del propietario.

**4.- ¿Considera que un bien inmueble con anotación de gravámenes es menos propensa para la celebración de contratos tales como transferencia, garantía hipotecaria, etc.?**

Rpta: Si en su perspectiva la usuaria quisiera adquirir una casa y esta se encuentra con cualquier tipo de gravamen no lo compraría por temor a algún problema a futuro.

**5.- ¿Considera que una propiedad inmueble con anotación de hipoteca no levantada, repercute en una transferencia predial?**

Respuesta: En la situación real de la usuaria que también participa en la problemática ya que su propiedad inmueble se ve implicada con gravamen de hipoteca no levantada, considera que, si repercute, ya que, en su caso ella tenía un total desconocimiento del levantamiento de hipoteca, por consiguiente, a la fecha su bien inmueble se encuentra gravado. Esto genera una obstaculización para su levantamiento debido a la extinción de su acreedor, de tal manera ella no puede celebrar un contrato de compra y venta sobre el predio afectado.

**6.- ¿Considera que el gravamen de embargo inscrito no levantadas, del registro del bien inmueble repercute en la transferencia predial?**

Respuesta: Si repercute, ya que cualquier tipo de gravamen que se encuentre anotado sobre un predio, no genera seguridad para adquirirlo.

### Anexo 3: INSTRUMENTO DE VALIDEZ

#### CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor : ..... ADOLFO ARRIBASPLATA CABANILLAS .....

Presente

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

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y asimismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante de la escuela de Derecho la UCV, en la sede de San Juan de Lurigancho, promoción 2020, requiero validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar la investigación para optar el título profesional de Licenciado en derecho.

El título del proyecto de investigación es: Implicancia de gravámenes en la transferencia de propiedad inmueble ante la superintendencia nacional de registros públicos y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en tema de derecho civil y derecho registral.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene lo siguiente:

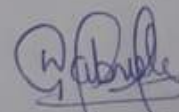
- Carta de presentación.
- Definiciones conceptuales de las categorías y subcategorías.
- Tabla de categorización.
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos.

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración, me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.



FIRMA  
JESSICA MEDINA NAVARRO  
DNI. 47903863



FIRMA  
WENDY MALAGA VITULAS  
DNI. 72357277



## Definición conceptual de la categorización y subcategorización

### I. Categorías:

#### 1.1 Gravámenes

Según Guerra (2012) los gravámenes son aquellos impuestos o cargas económicas que se aplicarán a determinados bienes de una persona (p.321).

#### 1.2 Propiedad inmuebles

Según Alva (1936) son llamados así aquellos bienes que se encuentran ligados al suelo, en otras palabras, aquel bien que no se puede mover de forma física (p.297).

### II. Subcategorización

**Hipoteca:** "La hipoteca es una garantía real y es el propietario quien otorga sea o no el deudor a favor del acreedor con la condición de que, al incumplimiento de la contraprestación, el acreedor tiene la facultad de exigir y ejecutar el cumplimiento de la obligación judicialmente para obtener y compensar el valor perdido. Asimismo, replicando ya lo mencionado la hipoteca no amerita la pérdida de la titularidad mucho menos impide su venta mediante" (p.56)

**Embargo:** "Embargo de forma de inscripción" señala que, tratándose de bienes registrados, la medida puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que esta resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito. Este embargo no impide la enajenación del bien, pero el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente" (Alva, 1936, p.646).

**Demanda Judicial:** El levantamiento de la medida cautelar de anotación de la demanda. Al adquirirse un inmueble en remate público se deben levantar todos los gravámenes que pesan sobre dicho predio, menos la medida cautelar de anotación de demanda. Esto es así porque se trata de una carga que no es excesivo exigir que sea llevada temporalmente por las personas que adquieren un bien mediante un remate judicial, en aquellos casos en los que en la ficha registral obre una diversidad de medidas cautelares inscritas y vigentes (García,2012, p.205).

## TABLA DE CATEGORIZACIÓN

Título: Implicancia de gravámenes en la transferencia de propiedad inmueble ante la superintendencia nacional de registros públicos

Autores: Jessica Medina Navarro y Wendy Málaga Vitulas

<b>PROBLEMAS</b>	<b>OBJETIVOS</b>	<b>CATEGORIA Y METODO</b>
<p><b>Problema general:</b></p> <p>¿De qué manera implican los gravámenes en las transferencias de propiedad inmueble ante la superintendencia nacional de registros públicos?</p>	<p><b>Objetivo general:</b></p> <p>Determinar las implicancias que tienen los gravámenes en las transferencias de propiedad inmueble ante la superintendencia nacional de registros públicos</p>	<p><b>Categorías y subcategorías:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gravámenes               <ul style="list-style-type: none"> <li>Hipoteca</li> <li>Embargo</li> <li>Demanda Judicial</li> </ul> </li> <li>• Propiedad Inmueble               <ul style="list-style-type: none"> <li>Terreno</li> <li>Propiedad edificada</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Problemas específicos:</b></p> <p>1. ¿Cómo incide la hipoteca en las transferencias de una propiedad inmueble ante la superintendencia nacional de registros públicos?</p> <p>2. ¿Cómo incide el embargo en las transferencias de una propiedad inmueble ante la superintendencia nacional de registros públicos?</p>	<p><b>Objetivos específicos:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analizar si la hipoteca afectan en las transferencias de una propiedad inmueble ante la superintendencia nacional de registros públicos</li> <li>2. Describir si el embargo afecta en la transferencia de una propiedad inmueble ante la superintendencia nacional de registros públicos</li> </ol>	<p><b>Método:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enfoque: Cualitativo</li> <li>- Tipo: Interpretativo</li> <li>- Diseño: Fenomenológico</li> <li>- Técnica: Inspección ocular</li> <li>- Instrumento: Entrevista</li> </ul>

											X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

extinción de acreedor y transcurridos los 10 años la SUNARP debería actuar de oficio.

Observaciones:

Opinión de aplicabilidad:      **Aplicable** | |      **Aplicable después de corregir** | |      **No aplicable** | |

Apellidos y nombres del juez validador Dr. / Mg: Doctora A.D. Arellano, Maestra en P. Penal y Criminología y emil. DNI: 78064467

Especialidad del validador: .....

- <sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
- <sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
- <sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

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

05 de 12 del 2019

Firma del Experto Informante.  
Especialidad

## CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor : ..... JULISSA BENAVIDEZ CABRERA .....

Presente

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

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y asimismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante de la escuela de Derecho la UCV, en la sede de San Juan de Lurigancho, promoción 2020, requiero validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar la investigación para optar el título profesional de Licenciado en derecho.

El título del proyecto de investigación es: Implicancia de gravámenes en la transferencia de propiedad inmueble ante la superintendencia nacional de registros públicos y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en tema de derecho civil y derecho registral.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene lo siguiente:

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

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración, me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.

  
FIRMA  
JESSICA MEDINA NAVARRO  
DNI. 47903863

  
FIRMA  
WENDY MALAGA VITULAS  
DNI. 72357277

extinción de acreedor y transcurridos los 10 años la SUNARP debería actuar de oficio.

						X									X
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	---

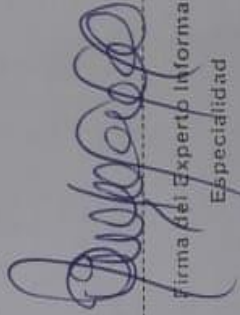
Observaciones: \_\_\_\_\_

Opinión de aplicabilidad:      **Aplicable** | |      **Aplicable después de corregir** | |      **No aplicable** | |

Apellidos y nombres del juez validador: **Dr. / Mg. Dytine L. Guandá Cabrera**      DNI: **40123170**

Especialidad del validador: **Doctora en Derecho**

.....de..... del 2019

  
 Firma del Experto Informante.  
 Especialidad

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto técnico formulado.  
<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo  
<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo  
 Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

## CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor : ..... MONICA BEJARANO ORDÓÑEZ .....

Presente

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

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y asimismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante de la escuela de Derecho la UCV, en la sede de San Juan de Lurigancho, promoción 2020, requiero validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar la investigación para optar el título profesional de Licenciado en derecho.

El título del proyecto de investigación es: Implicancia de gravámenes en la transferencia de propiedad inmueble ante la superintendencia nacional de registros públicos y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en tema de derecho civil y derecho registral.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene lo siguiente:

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

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración, me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.



FIRMA  
JESSICA MEDINA NAVARRO  
DNI.



FIRMA  
WENDY MALAGA VITULAS  
DNI. 72357277

extinción de acreedor y transcurridos los 10 años la SUNARP debería actuar de oficio.				X			X					X
---------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	---	--	--	---	--	--	--	--	---

Observaciones: \_\_\_\_\_

Opinión de aplicabilidad:      Aplicable | |      Aplicable después de corregir | |      No aplicable | |

Apellidos y nombres del juez validador Dr. / Mg: Yonika Bejarano Ordóñez      DNI: 2010 6323

Especialidad del validador: Magister en Gestión Pública

.....de..... del 2019

- 1Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
- 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
- Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

  
 \_\_\_\_\_  
 Firma del Experto Informante.  
 Especialidad

## CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor : MARTIN VALDIVIA CORRINA

Presente

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

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y asimismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante de la escuela de Derecho la UCV, en la sede de San Juan de Lurigancho, promoción 2020, requiero validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar la investigación para optar el título profesional de Licenciado en derecho.

El título del proyecto de investigación es: Implicancia de gravámenes en la transferencia de propiedad inmueble ante la superintendencia nacional de registros públicos y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en tema de derecho civil y derecho registral.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene lo siguiente:

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

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración, me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.

  
FIRMA  
JESSICA MEDINA NAVARRO  
DNI.

  
FIRMA  
WENDY MALAGA VITULAS  
DNI. 72357277



extinción de acreedor y transcurridos los 10 años la SUNARP debería actuar de oficio.									
			X		X			X	X

Observaciones: \_\_\_\_\_

Opinión de aplicabilidad:      Aplicable       No aplicable

Apellidos y nombres del juez validador Dr. / Mg: MARTIN ESTEBAN VADIMIA CRISTOP      DNI: 09436592

Especialidad del validador: ..... S.A.V.F. ....

... 02 de 12 del 2019



Firma del Experto Informante.  
Especialidad

- 1) Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
  - 2) Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
  - 3) Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo
- Nota. Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

## CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor JOSE CARLOS ROMERO RODRIGUEZ

Presente

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

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y asimismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante de la escuela de Derecho la UCV, en la sede de San Juan de Lurigancho, promoción 2020, requiero validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar la investigación para optar el título profesional de Licenciado en derecho.

El título del proyecto de investigación es: Implicancia de gravámenes en la transferencia de propiedad inmueble ante la superintendencia nacional de registros públicos y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en tema de derecho civil y derecho registral.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene lo siguiente:

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

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración, me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.



FIRMA

JESSICA MEDINA NAVARRO  
DNI.



FIRMA

WENDY MALAGA VITULAS  
DNI. 72357277

extinción de acreedor y transcurridos los 10 años la SUNARP debería actuar de oficio.					X		X			
---------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	---	--	---	--	--	--

Observaciones: \_\_\_\_\_

Opinión de aplicabilidad:      Aplicable 10      No aplicable | |

Apellidos y nombres del juez validador Dr. / Mg: Romero Rodríguez José Carlos      DNI: 40603846

Especialidad del validador: Derecho Civil y Comercial

26 de 11 del 2019



Firma del Experto Informante.  
Especialidad

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.  
<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo  
<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

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

## PROTOCOLO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado/a participante,

Le pedimos su apoyo en la realización del informe de investigación conducida por Jessica Medina Navarro y Wendy Málaga Vitulas, estudiantes de la escuela de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo, asesorada por la Docente y Magister Palomino Gonzales Lutgarda. La investigación, denominada "Implicancia de gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles y su repercusión en la transferencia predial", tiene como objetivos:

- Determinar la repercusión de los gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles en las transferencias prediales.
- Identificar si la hipoteca no levantada del registro de bienes inmuebles repercute en la transferencia predial.
- Reconocer si el embargo no levantada del registro del bien inmueble repercute en la transferencia predial.

En la actualidad como es sabido el levantamiento de los gravámenes afecta en las transacciones de bienes inmuebles. Ya que, un interesado en adquirir la propiedad inmuebles sea persona natural o jurídica por razones de seguridad jurídica sobre el predio, optara porque el predio quede desgravada para su adquisición y para ello ,el levantamiento del gravamen anotado en su respectiva partida registral solo es solicitado a pedido de parte ante la Sunarp, en ningún caso el acreedor actúa de oficio, para que el predio quede desgravada sólo sucederá siempre y cuando el propietario haya cumplido con su obligación y para el levantamiento o su cancelación es un trámite engorroso que muchas veces el interesado en adquirir el bien tiende a desinteresarse sobre el predio o en algunos casos genera trabas en contratos, contratos a futuros, créditos hipotecarios, etc.



## UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Es por ello, que se le ha contactado a usted en calidad de servidor, funcionario o abogado. Si usted accede a participar en esta entrevista, se le solicitará diversas preguntas sobre el tema antes mencionado, lo que tomará aproximadamente entre 30 y 60 minutos. La información obtenida será únicamente utilizada para la elaboración de una tesis. A fin de poder registrar apropiadamente la información, se requiere su autorización para tener su respuesta de la entrevista.

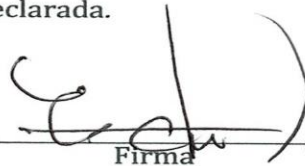
Su participación en la investigación es completamente libre y voluntaria, sin recibir ninguna compensación económica. Además, el participante puede interrumpir la entrevista en cualquier momento, sin que ello genere ningún perjuicio. Además, si tuviera alguna duda sobre la investigación, puede formularla cuando lo estime conveniente, a fin de ser atendido oportunamente.

Al concluir la investigación, si usted brinda su correo electrónico, le enviaremos los resultados de la tesis a su correo electrónico.

En caso de tener alguna duda sobre la investigación, puede comunicarse a través de correo electrónico [jessica.medina.navarro22@gmail.com](mailto:jessica.medina.navarro22@gmail.com) o al número 949499740 o al número [wendymalagav@gmail.com](mailto:wendymalagav@gmail.com) o al número 949499740.

Yo, **Richard Edwin Vásquez Ancco** doy mi consentimiento para participar en este estudio y autorizo que mi información se utilice en este; Asimismo, estoy de acuerdo a que mi identidad sea tratada de manera declarada.

Edwin Richard Vásquez Ancco  
Nombre completo del (de la)  
participante

  
Firma



[evasquezan@gmail.com](mailto:evasquezan@gmail.com)

Correo electrónico del participante

09735976

Dni

Abogado Certificador/Asist.

cargo



## PROTOCOLO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado/a participante,

Le pedimos su apoyo en la realización del informe de investigación *conducida por Jessica Medina Navarro y Wendy Málaga Vitulas, estudiantes de la escuela de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo, asesorada por la Docente y Magister Palomino Gonzales Lutgarda. La investigación, denominada "Implicancia de gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles y su repercusión en la transferencia predial", tiene como objetivos:*

- Determinar las implicancias de gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles y su repercusión en las transferencias predial.
- Analizar si la hipoteca no levantada del registro de bienes inmuebles repercute en la transferencia predial.
- Describir si el embargo no levantada del registro del bien inmueble repercute en la transferencia predial.

En la actualidad como es sabido el levantamiento de los gravámenes afecta en las transacciones de bienes inmuebles. Ya que, un interesado en adquirir la propiedad inmuebles sea persona natural o jurídica por razones de seguridad jurídica sobre el predio, optara porque el predio quede desgravada para su adquisición y para ello el levantamiento del gravamen anotado en su respectiva partida registral solo es solicitado a pedido de parte ante la SUNARP, en ningún caso el acreedor actúa de oficio, para que el predio quede desgravada sólo sucederá siempre y cuando el propietario haya cumplido con su obligación y para el levantamiento o su cancelación es un trámite engorroso que muchas veces el interesado en adquirir el bien tiende a desinteresarse sobre el predio o en algunos casos genera trabas en contratos, contratos a futuros, créditos hipotecarios, etc.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Es por ello, que se le ha contactado a usted en calidad de servidor, funcionario público o abogado. Si usted accede a participar en esta entrevista, se le solicitará responder diversas preguntas sobre el tema antes mencionado, lo que tomará aproximadamente entre 30 y 60 minutos. La información obtenida será únicamente utilizada para la elaboración de una tesis. A fin de poder registrar apropiadamente la información, se solicita su autorización para tener su respuesta de la entrevista.

Su participación en la investigación es completamente libre y voluntaria, sin recibir alguna bonificación económica. Además, es el participante puede interrumpir la misma en cualquier momento, sin que ello genere ningún perjuicio. Además, si tuviera alguna consulta sobre la investigación, puede formularla cuando lo estime conveniente, a fin de clarificarla oportunamente.

Al concluir la investigación, si usted brinda su correo electrónico, le enviaremos los resultados de la tesis a su correo electrónico.

En caso de tener alguna duda sobre la investigación, puede comunicarse al siguiente correo electrónico [jessica.medina.navarro22@gmail.com](mailto:jessica.medina.navarro22@gmail.com) o al número 959787321/[wendymalagav@gmail.com](mailto:wendymalagav@gmail.com) o al número 949499740.

Yo, Mario Leonel Ortega Flores... doy mi consentimiento para participar en el estudio y autorizo que mi información se utilice en este; Asimismo, estoy de acuerdo que mi identidad sea tratada de manera declarada.

Finalmente, entiendo que recibiré una copia de este protocolo de consentimiento informado.

Mario Leonel Ortega Flores

Nombre completo del (de la) participante

Firma



Huella



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

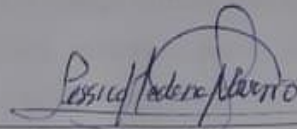
leortega273@hotmail.com  
09663912 Abogado consultor

Correo electrónico del participante

DNI

CARGO

Jessica Medina Navarro  
Nombre del Investigador responsable



Firma



Huella

Wendy Málaga Vitulas  
Nombre del Investigador responsable



Firma



Huella





## PROTOCOLO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado/a participante,

Le pedimos su apoyo en la realización del informe de investigación conducida por Jessica Medina Navarro y Wendy Málaga Vitulas, estudiantes de la escuela de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo, asesorada por la Docente y Magíster Palomino Gonzales Lutgarda. La investigación, denominada "Implicancia de gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles y su repercusión en la transferencia predial", tiene como objetivos:

- Determinar las implicancias de gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles y su repercusión en las transferencias predial.
- Analizar si la hipoteca no levantada del registro de bienes inmuebles repercute en la transferencia predial.
- Describir si el embargo no levantada del registro del bien inmueble repercute en la transferencia predial.

En la actualidad como es sabido el levantamiento de los gravámenes afecta en las transacciones de bienes inmuebles. Ya que, un interesado en adquirir la propiedad inmuebles sea persona natural o jurídica por razones de seguridad jurídica sobre el predio, optara porque el predio quede desgravada para su adquisición y para ello el levantamiento del gravamen anotado en su respectiva partida registral solo es solicitado a pedido de parte ante la SUNARP, en ningún caso el acreedor actúa de oficio, para que el predio quede desgravada sólo sucederá siempre y cuando el propietario haya cumplido con su obligación y para el levantamiento o su cancelación es un trámite engorroso que muchas veces el interesado en adquirir el bien tiende a desinteresarse sobre el predio o en algunos casos genera trabas en contratos, contratos a futuros, créditos hipotecarios, etc.

Es por ello, que se le ha contactado a usted en calidad de servidor, funcionario público o abogado. Si usted accede a participar en esta entrevista, se le solicitará responder diversas preguntas sobre el tema antes mencionado, lo que tomará aproximadamente entre 30 y 60 minutos. La información obtenida será únicamente utilizada para la elaboración de una tesis. A fin de poder registrar apropiadamente la información, se solicita su autorización para tener su respuesta de la entrevista.

Su participación en la investigación es completamente libre y voluntaria, sin recibir alguna bonificación económica. Además, es el participante puede interrumpir la misma en cualquier momento, sin que ello genere ningún perjuicio. Además, si tuviera alguna consulta sobre la investigación, puede formularla cuando lo estime conveniente, a fin de clarificarla oportunamente.

Al concluir la investigación, si usted brinda su correo electrónico, le enviaremos los resultados de la tesis a su correo electrónico.

En caso de tener alguna duda sobre la investigación, puede comunicarse al siguiente correo electrónico [jessica.medina.navarro22@gmail.com](mailto:jessica.medina.navarro22@gmail.com) o al número 959787321/[wendymalagav@gmail.com](mailto:wendymalagav@gmail.com) o al número 949499740.

Yo, Rebeca Gregoria Cayhualla Guerrero doy mi consentimiento para participar en el estudio y autorizo que mi información se utilice en este; Asimismo, estoy de acuerdo que mi identidad sea tratada de manera declarada.

Finalmente, entiendo que recibiré una copia de este protocolo de consentimiento informado.

Rebeca Gregoria Cayhualla Guerrero.  
Nombre completo del (de la) participante

Cayhualla  
Firma



Huella



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Rebeca. Cayballeo. Guerrero 65@gmail.com 09011147 USUARIA  
Correo electrónico del participante DNI CARGO

Jessica Medina Navarro Jessica Medina Navarro huella  
Nombre del Investigador responsable Firma

Wendy Málaga Vitulas Wendy Málaga Vitulas Huella  
Nombre del Investigador responsable Firma

### PROTOCOLO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado/a participante,

Le pedimos su apoyo en la realización del informe de investigación conducida por Jessica Medina Navarro y Wendy Málaga Vitulas, estudiantes de la escuela de Derecho de la Universidad César Vallejo, asesorada por la Docente y Magister Palomino Gonzales Lutgarda. La investigación, denominada "Implicancia de gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles y su repercusión en la transferencia predial", tiene como objetivos:

- Determinar la repercusión de los gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles en las transferencias prediales.
- Identificar si la hipoteca no levantada del registro de bienes inmuebles repercute en la transferencia predial.
- Reconocer si el embargo no levantada del registro del bien inmueble repercute en la transferencia predial.

En la actualidad como es sabido el levantamiento de los gravámenes afecta en las transacciones de bienes inmuebles. Ya que, un interesado en adquirir la propiedad inmuebles sea persona natural o jurídica por razones de seguridad jurídica sobre el predio, optara porque el predio quede desgravada para su adquisición y para ello, el levantamiento del gravamen anotado en su respectiva partida registral solo es solicitado a pedido de parte ante la Sunarp, en ningún caso el acreedor actúa de oficio, para que el predio quede desgravada sólo sucederá siempre y cuando el propietario haya cumplido con su obligación y para el levantamiento o su cancelación es un trámite engorroso que muchas veces el interesado en adquirir el bien tiende a desinteresarse sobre el predio o en algunos casos genera trabas en contratos, contratos a futuros, créditos hipotecarios, etc.

Es por ello, que se le ha contactado a usted en calidad de servidor, funcionario público o abogado. Si usted accede a participar en esta entrevista, se le solicitará responder



## UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

diversas preguntas sobre el tema antes mencionado, lo que tomará aproximadamente entre 30 y 60 minutos. La información obtenida será únicamente utilizada para la elaboración de una tesis. A fin de poder registrar apropiadamente la información, se solicita su autorización para tener su respuesta de la entrevista.


Su participación en la investigación es completamente libre y voluntaria, sin recibir alguna bonificación económica. Además, es el participante puede interrumpir la misma en cualquier momento, sin que ello genere ningún perjuicio. Además, si tuviera alguna consulta sobre la investigación, puede formularla cuando lo estime conveniente, a fin de clarificarla oportunamente.

Al concluir la investigación, si usted brinda su correo electrónico, le enviaremos los resultados de la tesis a su correo electrónico.

En caso de tener alguna duda sobre la investigación, puede comunicarse al siguiente correo electrónico [jessica.medina.navarro22@gmail.com](mailto:jessica.medina.navarro22@gmail.com) o al número 959787321/[wendymalagav@gmail.com](mailto:wendymalagav@gmail.com) o al número 949499740.

Yo, Celestino Rivero Torres doy mi consentimiento para participar en el estudio y autorizo que mi información se utilice en este; Asimismo, estoy de acuerdo que mi identidad sea tratada de manera declarada.

Finalmente, entiendo que recibiré una copia de este protocolo de consentimiento informado.



Dr. Celestino Riveros Torres  
ABOGADO  
REG. C.A. N° 3005

RIVEROS TORRES, CELESTINO		
Nombre completo del (de la) participante	Firma	16 años Años de Experiencia
<a href="mailto:corporacionjuridicariverostc@gmail.com">corporacionjuridicariverostc@gmail.com</a>	10144885	Abogado civilista
Correo electrónico del participante	DNI	Cargo