

UNIVERSIDAD DE HUANUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS



UDH
UNIVERSIDAD DE HUANUCO
<http://www.udh.edu.pe>

TESIS

**“LA APLICACIÓN DEL DERECHO COMÚN PRESERVA LA
INVOLABILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN UN
CONFLICTO ENTRE UN EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN Y
UNA TERCERÍA DE PROPIEDAD, 2019”**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA: Durand Mendoza, Miriam Ernestina

ASESOR: Delgado y Manzano, Jesús

HUÁNUCO – PERÚ

2020

U

TIPO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN:

- Tesis (X)
- Trabajo de Suficiencia Profesional()
- Trabajo de Investigación ()
- Trabajo Académico ()

LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN: Desarrollo de estudios en derechos sustantivos y procesales en constitucional, civil, penal, laboral, tributario, administrativo y empresarial

AÑO DE LA LÍNEA DE INVESTIGACIÓN (2018-2019)

CAMPO DE CONOCIMIENTO OCDE:

Área: Ciencias Sociales

Sub área: Derecho

Disciplina: Derecho

D

DATOS DEL PROGRAMA:

Nombre del Grado/Título a recibir: Título Profesional de Abogada

Código del Programa: P33

Tipo de Financiamiento:

- Propio (X)
- UDH ()
- Fondos Concursables ()

DATOS DEL AUTOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 47240203

DATOS DEL ASESOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 22409401

Grado/Título: Abogado

Código ORCID: 0000-0002-6776-6292

DATOS DE LOS JURADOS:

H

N°	APELLIDOS Y NOMBRES	GRADO	DNI	Código ORCID
1	Avile Quispe, Abdel	Magister en educación mención en investigación y docencia superior	22519517	0000-0003-4383-5684
2	Montaldo Yerena, Ruth Mariksa	Magister en gestión pública	22408350	0000-0002-5081-6310
3	Chamoli Falcon, Andy Williams	Doctor en gestión empresarial	43664627	0000-002-2758-1867

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Huánuco, siendo las *once y cinco* horas del día *12* del mes de *Marzo* del año *2020*, en la Sala de Simulación de Audiencias Judiciales de la Universidad de Huánuco, sito en el 4to. Edificio 1er. Piso de la ciudad Universitaria La Esperanza, en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento General de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunió el Jurado Ratificado integrado por los docentes:

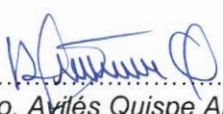
Mtro. Avilés Quispe Abdel	:Presidente
Mtro. Montaldo Yereña Ruth Mariksa	:Secretario
Dr. Chamoli Falcón Andy Williams	:Vocal
Abog. Sánchez Mendoza José Francisco	:Suplente


Nombrados mediante la Resolución N° 51-2020-DFD-UDH de fecha 03 de marzo de 2020, para evaluar la Tesis intitulada **“LA APLICACIÓN DEL DERECHO COMÚN PRESERVA LA INVOLABILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN UN CONFLICTO ENTRE UN EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN Y UNA TERCERÍA DE PROPIEDAD, 2019”** presentado por la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, **DURAND MENDOZA Miriam Ernestina** para optar el Título profesional de Abogado.

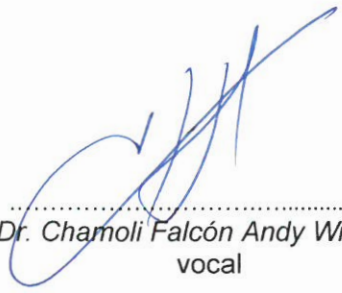
Dicho acto de sustentación se desarrolló en dos etapas: Exposición y Absolución de preguntas; procediéndose luego a la evaluación por parte de los miembros del jurado

Habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del jurado y de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias, procedieron a deliberar y calificar, declarándolo (a) *Aprobada* por *Unanimidad* con el calificativo cuantitativo de *Quince* y cualitativo de *Buena*.

Siendo las *10:15* horas del día *12* del mes de *Marzo* del año *2020* los miembros del jurado calificador Ratificados firman la presente Acta en señal de conformidad.


Mtro. Avilés Quispe Abdel
PRESIDENTE


Mtro. Montaldo Yereña Ruth Mariksa
Secretario(a)


Dr. Chamoli Falcón Andy Williams
vocal

Visto, ID N° 252356-0000003124 de fecha noviembre de febrero de 2019 presentado por la Bachiller **DURAND MENDOZA Miriam Ernestina**, quien pide se Ratifique y se designe a los miembros del Jurado y se señale fecha y hora para sustentar el Trabajo de Investigación Científica (Tesis) intitulado **“LA APLICACIÓN DEL DERECHO COMÚN PRESERVA LA INVOLABILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN UN CONFLICTO ENTRE UN EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN Y UNA TERCERÍA DE PROPIEDAD, 2019”** para optar el Título profesional de Abogado y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución N° 1572-2019-DFD-UDH de fecha 19 de noviembre de 2019 se aprueba el informe final de Trabajo de Investigación Científica (Tesis) intitulado **“LA APLICACIÓN DEL DERECHO COMÚN PRESERVA LA INVOLABILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN UN CONFLICTO ENTRE UN EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN Y UNA TERCERÍA DE PROPIEDAD, 2019”** formulado por la bachiller **DURAND MENDOZA Miriam Ernestina** del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas de la UDH, quien anteriormente fue declarado **APTA** para sustentar dicha investigación.

Que, estando a lo dispuesto en el Art. 41 del Reglamento General de Grados y Títulos a lo Establecido en el Art. 44 de la Nueva Ley Universitaria N° 32220; Inc. n) del Art 44° del Estatuto de la Universidad de Huánuco; y la facultad contemplada en la Resolución N° 795-2018-R-CU-UDH de fecha 13 de julio de 2018;

SE RESUELVE:

Artículo Primero. – **RATIFICAR Y DESIGNAR** a los miembros del Jurado de Tesis para examinar a la Bachiller **DURAND MENDOZA Miriam Ernestina** en Derecho y Ciencias Políticas de la UDH, para optar el Título Profesional de Abogado por la modalidad de Sustentación del Trabajo de Investigación Científica (Tesis), a los siguientes docentes:

<i>Mtro. Avilés Quispe Abdel</i>	:Presidente
<i>Dr. Chamoli Falcón Andy Williams</i>	:Vocal
<i>Mtro. Montaldo Yerena Ruth Mariksa</i>	:Secretario
<i>Abog. Sánchez Mendoza José Francisco</i>	:Suplente

Artículo Segundo. – **SEÑALAR** el día **jueves 12 de marzo del año 2020 a horas 09:00 am** dicha sustentación pública que se realizará en la Sala de Simulación de Audiencias Judiciales de la Universidad de Huánuco, sito en el 4to. Edificio 1er. Piso de la ciudad Universitaria La Esperanza.

Regístrese, comuníquese y archívese



DISTRIBUCIÓN: Of. Mat. Y Reg. Acad., Exp. Graduando, Interesado, Jurados (3) Asesor, Archivo, FCB/ymfg

DEDICATORIA

El presente trabajo de investigación, lo dedico a:

“Doris, Nivardo y Yimi mis amados padres quienes con su amor, paciencia y esfuerzo me han permitido llegar a cumplir hoy un sueño más, gracias por inculcar en mí el ejemplo de esfuerzo y Valentía, de no temer las adversidades porque Dios está conmigo siempre.”

Miriam

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, tan maravilloso que me dio fuerzas en los momentos en que me rendía y permitió que realizara este gran trabajo que por momentos me parecía imposible.

Dicen que la mejor herencia que nos pueden dejar los padres son los estudios, sin embargo, no creo que sea el único legado del cual yo particularmente me siento muy agradecida, mis padres me han permitido trazar mi camino y caminar con mis propios pies. Ellos son mis pilares de la vida.

A todos aquellos maestros y amigos por su apoyo desde que inicié mis estudios de Derecho y Ciencias Políticas, por el apoyo constante para la realización de la presente tesis.

Miriam.

ÍNDICE

DEDICATORIA	II
AGRADECIMIENTO	III
ÍNDICE.....	IV
ÍNDICE DE TABLAS.....	VI
ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	VII
RESUMEN.....	VIII
ABSTRACT.....	IX
INTRODUCCIÓN.....	X
CAPÍTULO I.....	12
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	12
1.1. Descripción del problema.....	12
1.2. Formulación del problema.....	13
1.2.1. Formulación general.....	14
1.2.2. Formulación específicos	14
1.3. Objetivo general.....	14
1.4. Objetivos específicos	14
1.5. Justificación de la investigación	15
1.6. Limitaciones de la investigación.....	15
1.7. Viabilidad de la investigación	15
CAPÍTULO II.....	17
MARCO TEÓRICO	17
2.1. Antecedentes de la investigación.....	17
2.1.1. A nivel internacional.....	17
2.1.2. A nivel nacional.....	18
2.2. Bases teóricas.....	20
2.3. Definiciones conceptuales	49
2.4. Hipótesis	50
2.4.1. Hipótesis general	50
2.4.2. Hipótesis específicas	50
2.5. Variables	50
2.5.1 Variable independiente.....	50
2.5.2 Variable dependiente	50

2.6. Operacionalización de variables (dimensión e indicadores)	51
CAPÍTULO III	53
METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN	53
3.1. Tipo de investigación	53
3.1.1. Enfoque	53
3.1.2. Nivel.....	53
3.1.3 Diseño	53
3.2. Población	54
3.3. Técnicas e Instrumentos para la recolección de datos	56
3.4. Técnicas e instrumentos para el procesamiento y análisis de información.....	56
CAPÍTULO IV	57
RESULTADOS	57
4.1. Procesamiento de datos.	57
4.1.1. Resultados obtenidos de la aplicación de la encuesta a los expertos en materia civil	57
4.1.2. Resultados obtenidos de la aplicación de la ficha de entrevista a los expertos en materia de derecho registral.....	81
CAPÍTULO V	93
DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	93
5.1. Discusión de los resultados del trabajo con los referentes bibliográficos.....	93
5.2. Discusión de los resultados con las hipótesis de investigació..	99
CONCLUSIONES	105
RECOMENDACIONES.....	107
REFERENCIAS	108
ANEXOS.....	110

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 – Operacionalización de variables	51
Tabla 2 - Compendio resultados de la pregunta N° 01- Encuesta	57
Tabla 3 - Compendio de resultados de la pregunta N° 01- Encuesta	59
Tabla 4 - Compendio de resultados de la pregunta N° 03- Encuesta	61
Tabla 5 - Compendio de resultados de la pregunta N° 04- Encuesta	63
Tabla 6 - Compendio de resultados de la pregunta N° 05- Encuesta	66
Tabla 7 - Compendio de resultados de la pregunta N° 06- Encuesta	68
Tabla 8 - Compendio de resultados de la pregunta N° 07- Encuesta	70
Tabla 9 - Compendio de resultados de la pregunta N° 08- Encuesta	73
Tabla 10 - Compendio de resultados de la pregunta N° 09- Encuesta	76
Tabla 11 - Compendio de resultados de la pregunta N° 10- Encuesta	79
Tabla 12- Compendio de resultados de la pregunta N° 01 – Entrevista	81
Tabla 13 - Compendio de resultados de la pregunta N° 02 – Entrevista	83
Tabla 14 - Compendio de resultados de la pregunta N° 03 – Entrevista	85
Tabla 15 - Compendio de resultados de la pregunta N° 04 – Entrevista	87
Tabla 16 - Compendio de resultados de la pregunta N° 05 – Entrevista	89
Tabla 17 - Compendio de resultados de la pregunta N° 06 – Entrevista	91
Tabla 18 – Cuadro de contrastación de hipótesis	104

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Figura 1- Compendio de resultados en porcentaje de la tabla N° 2	57
Figura 2 - Compendio de resultados en porcentaje de la tabla N° 3	59
Figura 3 - Compendio de resultados en porcentaje de la tabla N° 4	61
Figura 4 - compendio de resultados en porcentaje de la tabla N° 5	63
Figura 5 - Compendio de resultados en porcentaje de la tabla N° 6	66
Figura 6- Compendio de resultados en porcentaje de la tabla N° 7	68
Figura 7 - Compendio de resultados en porcentaje de la tabla N° 8	70
Figura 8 - Compendio de resultados en porcentaje de la tabla N° 9	73
Figura 9 - Compendio de resultados en porcentaje de la tabla N° 10	76
Figura 10 - Compendio de resultados en porcentaje de la tabla N° 11	79

RESUMEN

Uno de los temas más discutidos es la no inviolabilidad del derecho de propiedad a través de diversos ordenamientos jurídicos, sin embargo, es discutible también los límites que tiene este derecho, y más aún cuando se ve enfrentado a otro derecho como el personal o crédito; los derechos reales considerados como poderes inmediatos sobre un objeto y susceptibles de hacerse valer erga omnes, siendo el la propiedad un derecho real tiene las mismas atribuciones y más aún si tiene protección de la constitución política del Perú, del código civil (derecho común), y de manera relativa el derecho registral.

Esta investigación se inició con la observación de diversas opiniones a favor y en contra de los derechos reales (derecho a la propiedad) o personales (embargo) de los juristas mediante sus escritos en libros, revistas jurídicas y otros, y las resoluciones judiciales favorables o desfavorables a favor de uno u otro derecho. La investigación de nivel descriptivo-explicativo tuvo el mérito determinar en qué medida la aplicación del derecho común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad, factores que causan este conflicto, si el derecho registral garantiza el derecho de propiedad y si el sistema registral es confiable para garantizar la propiedad.

Finalmente, se logró arribar a conclusiones y recomendaciones en aras de dar posibles soluciones a este conflicto.

Palabras clave: inviolabilidad de la propiedad, aplicación, preservar e inscripción.

ABSTRACT

One of the most discussed issues is the non-inviolability of property rights through various legal systems, however, it is also debatable the limits that this right has, and even more so when faced with another right such as personal or credit; the real rights considered as immediate powers over an object and liable to enforce erga omnes, the property being a real right has the same powers and even more so if it has protection from the political constitution of Peru, the civil code (common law), and in a relative way the registry right.

This investigation began with the observation of various opinions for and against the real (right to property) or personal (embargo) rights of jurists through their writings in books, legal and other journals, and favorable judicial resolutions or unfavorable in favor of one right or another. The descriptive-explanatory investigation had the merit to determine the extent to which the application of the common law preserves the inviolability of the property right in a conflict between an embargo in the form of registration and a property third party, factors that cause this conflict, if the Registration law guarantees the right of ownership and if the registration system is reliable to guarantee ownership.

Finally, it was possible to arrive at conclusions and recommendations in order to give possible solutions to this conflict.

Keywords: property inviolability, application, preserve and registration.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación se enmarca dentro de la línea de investigación del derecho civil y registral ya que aborda el derecho de propiedad que estuvieran en conflicto, tal es el caso de los derechos reales y los personales (crédito); el derecho civil y el derecho registral son los llamados en primer lugar para la defensa del derecho de propiedad, pero que sucede cuando uno de ellos tiene deficiencias y ha perdido dentro de la sociedad su credibilidad y su confianza.

En tal sentido, la tesis trata sobre un problema de naturaleza civil y registral que viene incidiendo a nivel nacional en torno a la vulneración del derecho de propiedad. En este mismo orden de ideas este estudio tuvo el propósito de brindar información para tener mayor claridad referente al tema materia de investigación y conocer cuáles son las justificaciones que determinan que uno de los mencionados en el conflicto sea reconocido como vencedor.

Para su mejor entender el trabajo se estructuró en seis capítulos: El primer capítulo corresponde al problema de investigación, el segundo capítulo al marco teórico y conceptual, en el tercer capítulo desarrollamos la metodología de la investigación, en el cuarto capítulo determinamos los resultados, el quinto capítulo corresponde a la discusión de resultados cada una con sus respectivas fundamentaciones y en el sexto capítulo encontramos las conclusiones, recomendaciones, referencia bibliográfica y anexos.

En conclusión, la investigación ha permitido determinar la preferencia del derecho entre un derecho real y el derecho personal, llegándose a establecer que en gran medida el derecho común si preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad frente a un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad, esto porque el código civil en su artículo 2022 segundo párrafo menciona que cuando se tratan de derechos de diferente naturaleza será el derecho común quien resuelve el conflicto entre ambos derechos, el modo de transferencia de propiedad es consensual, esto descarta la obligación del nuevo adquirente de inscribir su bien en los registros públicos, sumado a ello quien embarga un bien no puede pretender cobrar su deuda haciendo uso del registro cuando su derecho no nació en él, finalmente el embargo no adquiere las cualidades de derecho real por la sola acción de inscribirse.

La autora

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del problema

A lo largo de la historia y a nivel internacional el derecho a la propiedad ha tenido que enfrentar situaciones de vulneración y aunque con nombres diferentes a la tercería de propiedad en el Perú se ha tratado de encontrar un remedio para salvaguardar este derecho fundamental *erga omnes* como es en el caso de España que a través de la tercería de dominio se intenta la no vulneración de la propiedad.

Centrándonos solo en el Perú durante muchos años el Poder Judicial respecto al conflicto entre propiedad no inscrita y embargo ha venido resolviendo estos casos sin predictibilidad, el cual es un principio de la administración de justicia que según el tribunal constitucional así en el Expediente N.º 3950 (2012) en cuanto al principio de predictibilidad señala que “implica la exigencia de coherencia o regularidad de criterio de los órganos judiciales en la interpretación y aplicación del derecho, salvo justificada y razonable diferenciación” (Fundamento 7).

Efectivamente, en el día a día se presentan controversias. Según Gonzales (2005) afirma:

Un constructor levantó un edificio del cual ha vendido todos los departamentos, pero a pesar del tiempo transcurrido no ha podido independizarlos en el registro y menos aún se han inscrito las transferencias a favor de los compradores. Pues bien, un día la Sunat decide embargar al constructor por una cuantiosa deuda tributaria, pues luego del procedimiento de fiscalización se descubrió que había omitido

incluir una serie de rentes. Recuérdese que el constructor se mantiene como titular inscrito, por lo que el embargo logra registrarse sin mayores problemas, sin que los compradores tengan culpa alguna por la demora de los tramites o por el dolo del vendedor. (p. 34)

Dicho esto, para dirimir este conflicto, se ha traído a colación el derecho registral forzando

su ámbito de aplicación a un conflictivo que no es objeto de su regulación, siendo la consecuencia de ello que no solamente se conculca el derecho de propiedad, sino que también se le resta coherencia al Código Civil concretamente en el ámbito de los derechos reales. De otro modo, invocar algún artículo del derecho registral para resolver el enfrentamiento de derechos a que el título de la presente tesis hace referencia, lo que ocasionaría sería una incoherencia en la medida en que los dispositivos registrales no tienen cabida en el caso presente. No solamente ello, sino que también se estaría yendo en contra del espíritu del legislador puesto que no se cuenta con el respaldo de la exposición de motivos de los artículos pertinentes del Código Civil que el legislador plasmó.

Con lo antes mencionado es inminente que serían las reglas pertinentes del derecho civil las que establecerán los criterios dirimientes del conflicto entre propiedad no inscrito y el embargo inscrito, siendo el propósito de esta investigación el brindar información para tener mayor claridad referente al tema materia de investigación y conocer cuáles son las justificaciones que determinan que uno de los mencionados en el conflicto sea reconocido como vencedor.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Formulación general

¿En qué medida la aplicación del derecho común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad, 2019?

1.2.2. Formulación específicos

- ¿Qué factores causan un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad?
- ¿Por qué no se garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad si aplicamos el derecho registral en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad?
- ¿En qué medida es confiable el sistema registral para preservar la inviolabilidad del derecho de propiedad en el Perú?

1.3. Objetivo general

Determinar en qué medida la aplicación del derecho común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.

1.4. Objetivos específicos

- Conocer que factores que causan un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.
- Describir porque no se garantiza la inviolabilidad de la propiedad aplicando el derecho registral en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.
- Determinar en qué medida es confiable el sistema registral para preservar la inviolabilidad del derecho de propiedad en el Perú.

1.5. Justificación de la investigación

La presente investigación tiene como eje temático la prevalencia del mejor derecho dicho de otro modo sobre cuál debe ser vencedor cuando se enfrenta un derecho real y un derecho personal, siendo así, es justificable su estudio por cuanto es un tema que por mucho tiempo hasta la actualidad se encuentra en controversia y tiene a los juristas con opiniones divididas en torno al tema.

En un extremo se tiene la duda sobre la aplicación o no del derecho registral (principios registrales) para resolver este conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad, o si, de otro modo sería el derecho civil quien podría ser el único en dar luz a este conflicto, más específicamente el derecho común que no es otro que el mismo derecho civil, siendo este punto otra justificación de estudio para la presente investigación, siendo necesario proponer nuevas intenciones de solución, ideas y conceptos sobre un tema que hasta la fecha es controversial.

1.6. Limitaciones de la investigación

Factor tiempo: la limitación principal es el tiempo para realizar un trabajo de investigación tan complejo, debido a otras obligaciones como el trabajo y asuntos personales y familiares, sin embargo, por su importancia se ha reajustado los horarios para contar con el tiempo necesario para la realización del proyecto de investigación.

Factor económico: en este aspecto tenemos que mencionar el alto costo de la investigación, debido a que se tiene que realizar la compra de diversos libros, con la finalidad de mejores resultados.

1.7. Viabilidad de la investigación

El presente trabajo fue viable por cuanto se contó con la disponibilidad de realizar la investigación, así también se contó con materiales (libros, revistas y otros) y con la economía para llevar a cabo la investigación. En este mismo sentido fue viable porque se tuvo acceso a las fuentes de información tales como abogados expertos en materia de derecho registral a los recurrentes que brindaron datos e información que permitió la ejecución de la presente tesis.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1. A nivel internacional

En España, Espejo M., (2014) realiza una investigación que abordo sobre el Sistema Español de Transmisión de los Derechos Reales y la Tercería de Dominio. Teniendo como objetivo demostrar que la transmisión de los derechos reales se pone a prueba con la tercería de dominio. El diseño que utilizo fue no experimental, sin el empleo de variables. Teniendo como resultados principales por ejemplo que la tercería de dominio, la previa transmisión presentaría dos aspectos desde el punto de vista probatorio: Primero, la autenticidad del documento y el carácter fehaciente de su fecha y que la posesión del tercerista antes del embargo, resuelve en sentido positivo el problema transmisivo y confiere autenticidad al documento.

Por otro lado, en Argentina Podetti, J., (2009) realiza una investigación que plasma en su libro “Tratado de las tercerías”. Teniendo como objetivo principal no solo el reconocimiento de mejor derecho, sino que en el peor de los casos al darse la ejecución sea el tercerista el primero en cobrar del bien afectado. El diseño que utilizo fue no experimental, sin el empleo de variables. Teniendo como principal resultado el demostrar que parece sensato que el tercerista no pretenda un mero “reconocimiento” de la preferencia de su derecho, sino que la tercería de “mejor derecho” en argentina (salvo que se haya acumulado la “acción de cobro del crédito”) conduce a una sentencia simple de “naturaleza declarativa contra ambos

demandados”, esto es, una sentencia que se limita a “reconocer” la preferencia del derecho del tercerista.

2.1.2. A nivel nacional

En el Perú Gonzales, G., y Alvares, J., (2014) realizan una investigación sobre el “Embargo, Tercería de propiedad y Remate judicial de inmuebles”. Teniendo como objetivo demostrar que el derecho de propiedad no puede ser vulnerado mediante un simple acto de ejecución. El diseño que utilizaron fue no experimental, sin el empleo de variables. Teniendo como resultado que el embargo sobre un bien ajeno constituye una hipótesis de ejecución ilegítima, que puede ser remediada a través de la tercería de propiedad, cuya finalidad es levantar la medida judicial por virtud de la acreditación prima facie del dominio por tanto si el propietario de los bienes es persona distinta al deudor del proceso ejecutivo, entonces se presenta un embargo indebido o ilegítimo que habilita la interposición de una tercería de propiedad, cuya finalidad es permitir su alzamiento.

Por otro lado, en Huánuco Nación M., (2015) abordo la investigación sobre “El principio de fe pública registral en los efectos de embargo en forma de inscripción en el sistema registral peruano 2015” en su tesis. Con el objetivo de demostrar en qué medida el principio de fe pública registral influye en los efectos de embargo en forma de inscripción en el sistema registral peruano. El diseño utilizado fue descriptivo simple, realizado sin la manipulación de variables. La muestra no fue empleada según se refiere en la tesis la investigación se encuentra dentro de las denominadas investigaciones jurídicas formales. Los principales resultados fueron por

ejemplo que el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil regula entre otros supuestos, el conflicto entre un derecho real y otro de crédito, y avanzando en esta acreencia se piensa que un caso emblemático es del propietario no inscrito y el del embargante que se apresuró a inscribir su título antes que aquel; asimismo, que el art. 2022° se presta para ser interpretaría de una manera diversa como cuando el segundo párrafo del citado artículo habla de “derechos de diferente naturaleza” debe pensarme en situaciones en donde ninguno de los intereses en conflicto ostenta naturaleza real, y que por eso están excluidos de la mecánica registral habilitada para la protección de derechos reales.

2.2. Bases teóricas

Derecho Común.

Por derecho común o *ius commune* se entiende, en general, la doctrina jurídica creada por las escuelas de glosadores y comentaristas donde no se conforman con la simple aclaración literal, sino que comentan los textos, considerándolos no independientes unos de otros, sino integrándolos en función del conjunto, se desarrolla con base en el *Corpus Iuris*, durante los siglos XII a XIV. Es una tarea que acerca el Derecho romano a su aplicabilidad práctica, conceptualizando, abstrayendo de los textos, reglas generales de aplicación práctica a los diferentes casos que se puedan dar. Se compone del derecho romano justiniano, derecho canónico feudal y los escritos de los juristas (glosadores y comentaristas).

Como el *ius commune* era materialmente derecho civil (*ius civile* en oposición a *ius canonicum*), una vez que dejó de tener vigencia por la publicación de los códigos modernos, la expresión *ius commune* o derecho común vino a significar el derecho civil codificado. En la doctrina moderna suele hablarse de derecho común en oposición a un derecho particular. Así, el derecho que tiene vigencia en todo el territorio de un Estado se denomina derecho común en oposición al que sólo se aplica en una región o lugar determinado. Adame (1994) refiere: “derecho común al derecho que se aplica a una generalidad de personas, en oposición al derecho aplicable a un grupo específico de personas; o es común el derecho definido en leyes generales frente a aquel que se determina en leyes espaciales” (p. 254). Asimismo, Escriche (1976) señala:

Suelen llamarse derecho común, así; como se llama Civil, el derecho Romano; pero se denomina común con más propiedad el derecho civil o general de un pueblo, por contraposición al derecho particular o Municipal de una provincia, Distrito o Ciudad o a cualquier derecho especial o privilegiado. (p.35)

El derecho común es considerado como el ordenamiento jurídico perfecto, formado por el conjunto de los Derechos romano, canónico y feudal, aplicable a toda la Cristiandad, frente al Derecho excepcional, subsidiario o secundario reconocido en ciertos territorios (Derecho propio, local, particular o "municipal"). Por lo tanto, podemos resumir, que por derecho común debe entenderse principalmente al derecho civil, sin embargo, no deben descartarse otras ramas del derecho, dentro del concepto de derecho común.

Derechos reales.

Los derechos reales es un tema que a lo largo de la historia ha sido tratado por diversos juristas. Ramírez (2007) señala: “Derechos reales no existió en el Derecho Romano, sino que es una elaboración de los glosadores (comentadores) de ese derecho y que tal denominación es recibida desde la Edad Media” (p. 17).

Por otro lado, Avendaño (2002) afirma:

Los derechos reales son prácticamente los mismos que en el Derecho Romano, hace referencia que existe algunas novedades como la propiedad horizontal y la multipropiedad; asimismo agrega que ya no existen algunos derechos reales en el Perú como la enfiteusis. También se señala en ese mismo artículo que nuevos derechos reales han

surgido en los últimos años, como es el caso de la Propiedad Fiduciaria y los Títulos de Crédito Hipotecario Negociables. (p. 11)

Profundizando en la definición de derechos reales, podemos decir que los derechos reales son el poder jurídico, directo e inmediato que los sujetos tienen sobre un bien que les pertenece. Entonces, el derecho real crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, de tal manera que se encuentren en ella dos elementos, la persona que es el objeto activo del derecho y la cosa que sería el objeto pasivo. Según Torres (2006) nos refiere:

El derecho real es el poder jurídico, directo e inmediato, de un sujeto sobre un bien que

le pertenece en orden a la satisfacción de un interés económico, poder que se adhiere y

sigue al bien, por lo que puede oponerse frente a todos (*erga omnes*).

(p. 51)

Según Díez (1986) describe:

El derecho real como un determinado tipo de derecho subjetivo que protege con carácter absoluto el interés de una persona sobre una cosa, otorgándosele un poder directo e inmediato sobre ella y al mismo tiempo una eficacia general en relación con los terceros, entendiendo por terceros a los posibles adquirentes de la cosa y a las demás personas que se encuentren con relación a ella. (pp. 41 y 42)

En esta concepción de derechos reales podemos apreciar claramente los caracteres esenciales de los derechos reales, podemos ver que se trata de un poder sobre un bien, que no existe mediación entre el titular del derecho y su

bien (nos referimos al derecho de propiedad por ser el derecho real más completo), y lo más importante, que es un derecho oponible erga omnes.

Sistema de números clausus.

Nuestro Código Civil ha adoptado el sistema “*numerus clausus*” para designar a los Derechos Reales, reconociendo esta cualidad sólo a 11 derechos: posesión, propiedad, usufructo, uso y habitación, superficie, servidumbres y los 4 derechos reales de garantía: hipoteca, prenda, anticresis y retención.

No poder crear nuevos derechos reales en el sistema *numerus clausus* significa que a través de actos jurídicos sólo se podrán hacer uso de los derechos reales que están señalados en el código Civil como la propiedad, posesión, copropiedad, usufructo, servidumbre, habitación, uso, superficie, hipoteca, prenda, anticresis y derecho de retención; así como también cualquier otro derecho real que se encuentre en alguna ley especial.

Debemos que en el Derecho Romano se manejó un sistema de *numerus clausus* muy estricto, en donde no se dejó nada a la voluntad de las partes para poder regular la creación de algún derecho real que no esté expresamente tipificado y protegido *erga omnes* por las acciones reales.

El principio de *numerus clausus* en la tradición del Derecho Romano se conoce en la época clásica cuya característica es el reconocimiento de derechos fijos sobre los bienes, que facilita y simplifica la circulación, y será establecido expresamente mediante el Edicto de Salvio Juliano (123 d.C.); esa característica de tipicidad de los Derechos Reales encuentra su fundamento en el Derecho Romano por el papel que jugaba la publicidad en ese derecho;

la *traditio* tenía fórmulas simbólicas para la adquisición de la propiedad, lo que hacía más difícil el conocimiento de tales actos por parte de los terceros.

La característica principal y más resaltante del sistema *numerus clausus* es la tipicidad de los derechos reales, lo cual lo convierte en un elemento muy importante en nuestra investigación. Según Álvarez (2005) señala:

La tipicidad de los derechos reales tiene dos razones muy importantes: la protección de la apariencia, por el tema de la publicidad del derecho de propiedad; y, la segunda y más importante razón es la protección de la propiedad, en su libertad de enajenación y libre circulación. (pp. 17 y 18)

Uno de los fundamentos que señala este autor como base para su fundamentación es la defensa de la apariencia, donde su ejercicio estaría sometido a un régimen de publicidad (posesión y registro) que exigiría la preexistencia típica del derecho y la determinación sustancial de su contenido.

Este autor además defiende la posición de la eficacia erga omnes de un derecho real ha de ser considerada como típica sin que se pueda, en virtud de acuerdos privados, constituir relaciones con trascendencia universal. Definitivamente, el autor defiende la seguridad jurídica de las transacciones, para él es de mucha importancia que todo lo relacionado a transacciones sobre bienes debe ser publicitado, para que de esa manera tenga eficacia erga omnes, y creemos que la única forma de hacerlo es a través de la publicidad en los registros; pero en los Registros Públicos se pueden inscribir no solamente los derechos reales que celebramos; el caso

del contrato de arrendamiento, éste se puede inscribir en los registros para que sea oponible *erga omnes* y eso no lo convierte en un derecho real. Según Ramírez (2007) nos refiere: “los derechos reales son tan importantes para el tráfico de los bienes, que es necesario que su número sea determinado por la ley” (p. 94).

La protección que se intenta cubrir con el sistema *numerus clausus* es una protección a terceros sobre los acuerdos que celebren dos personas y la protección de todo un sistema jurídico de derechos reales, que están establecidos desde la Constitución hasta las leyes especiales que lo regulan. Definitivamente, ya lo dijimos anteriormente, la propiedad es el derecho real por excelencia, y la misma juega un papel muy importante en el desarrollo económico de un país, he allí la vital importancia del sistema cerrado de derechos reales.

Otro fundamento que también señala Álvarez, y que creemos de vital importancia para la tipicidad de los derechos reales, es el reconocimiento de la propiedad, la cual está orientada a la libertad de comercio y a tener un titular siempre, es por eso que no hay cosa que no tenga dueño, las cosas que no tienen dueño será el Estado el titular, pero el fin de la propiedad es el tráfico económico, el cual a su vez se fundamenta en una seguridad jurídica de la misma.

Según Corvetto (1945) describe:

El sistema cerrado de derechos reales señalando que es el que más se adecua a nuestro sistema real, a los derechos de los terceros y con los propios derechos reales. Señala esto porque busca defender la apariencia de los derechos reales a través de la inscripción en los

registros públicos; y a su vez, para otorgar la seguridad en el tráfico jurídico de los bienes. (pp. 199-200)

Sistema de números apertus.

Este es el sistema abierto o permisivo. La voluntad de las partes es libre para crear todos los derechos reales que crean conveniente; en este sistema se acentúa bastante el principio de la autonomía de la voluntad.

Señala Torres (2006) que “En el derecho romano, regia de manera muy estricta el sistema *numerus clausus*, siendo el fin principal la no disminución del valor absoluto de la de la propiedad” (p. 84). Además, Torres (2006) señala:

Que es en el feudalismo de la Edad Media donde se otorga la libertad de creación de los derechos reales, el *numerus apertus*, es acá donde aparece el sistema de Vinculaciones, es así como se extiende la propiedad antieconómica, es así como se divide la propiedad, por un lado, un dominio directo y por el otro un dominio útil, es en este contexto que se llega al apogeo de la llamada propiedad de manos muertas, como los mayorazgos, capellanías. (p. 118)

Tener un sistema abierto de derechos reales que permita crear o modificar los derechos reales ya existentes no significa la total libertad para hacerlo. Según Planiol (1996) refiere:

Es posible en su país la creación de derechos reales, ningún precepto legal lo prohíbe formalmente, pero precisa que eso no significa que la libertad de contratación vaya en contra de las normas de orden público

y enfatiza en algo, dice que no se trata de resucitar los antiguos derechos feudales o desconocer su propio Código Civil. (p. 55)

El sistema de números clausus en nuestra legislación.

Según este sistema, los derechos reales constituyen tipos cerrados en su número, y estrictos en la configuración de su contenido. Por tanto, no es posible que los particulares constituyan más derechos reales que aquellos establecidos por la ley. Esta solución tiene como base la necesidad histórica de liberar los bienes y facilitar la circulación de la riqueza, lo que puede ser dejado en manos de los particulares, en tanto el derecho real implica el establecimiento de una situación jurídica que afecta a los terceros y al tráfico en general, por lo que tal medida interesa necesariamente al orden público.

Revisando la Exposición de Motivos de nuestro Código Civil de 1984 se puede apreciar que el anteproyecto del Código no es, en su conjunto, sustancialmente distinto del Código Civil de 1936.

Los derechos reales reconocidos son los mismos que hoy rigen, en pocas palabras, el esquema del Anteproyecto sigue el esquema del Libro de los Derechos Reales del Código de 1936. Existe algunos cambios claro está, una de ellas es la modificación de la noción de propiedad, la introducción de la presunción de la buena fe a favor del poseedor. Asimismo, el Código Civil contiene normas nuevas, con respecto a su predecesor, respecto a la propiedad predial, copropiedad, prenda e hipoteca.

El artículo (art.) 881º de nuestro Código Civil señala que sólo son Derechos Reales los regulados en el Libro V del mismo cuerpo de Leyes tal como lo hacía el art. 852º del Código Civil de 1936. Estableciéndose que para los actos

jurídicos solo pueden establecerse los derechos reales reconocidos en este artículo.

La propiedad.

Uno de los comportamientos constantes en la naturaleza humana es el “afán de adquirir” este deseo de adquisición es común en todos los seres vivientes, lo que incluye animales y seres humanos. En las formas más arcaicas el instinto de posesión era ya una expresión de supervivencia, siendo que en la actualidad constituye un rasgo esencial de la personalidad humana, en lo que los logros y la adquisición son medios de autorrealización, lo cual está vinculado a la libertad individual. Según Pipes (1999) nos refiere:

La propiedad es un rasgo universal de la cultura humana. La tierra en la que el grupo

social vive, de la que extrae su sustento, en la que las bestias vagan y los animales pastan mansamente, los árboles y las cosechas, las casas que los hombres construyen, las ropas que se ponen, las canciones que cantan, las danzas que bailan, los conjuntos que formulan, todas esas cosas y mucho más son objeto de la propiedad. cualquier cosa de la que los hombres dependan para el mantenimiento de la vida, o cualquier cosa que valoren, tienden a considerarla dentro del ámbito de la propiedad. por esta razón la propiedad es tan omnipresente como el hombre, una parte de la estructura de la sociedad. (p. 110)

La pertenencia de los bienes no se agota en el aspecto patrimonial o económico, sino que guarda una estrecha relación con la libertad individual y con la dignidad de la persona. El hombre se sirve de las cosas y de los objetos de la naturaleza para satisfacer sus necesidades. la conducta innata de

adquisición por parte del hombre tiene un notorio correlato jurídico. Así mismo Diez (1995) afirma:

La propiedad se trata de una categoría tradicional de los “derechos reales”, cuya finalidad es regular la atribución y la asignación de los bienes, su utilización y aprovechamiento, los límites y restricciones en orden a la tutela de la sociedad, así como la responsabilidad del uso. (p. 44)

En este sentido la regulación de la propiedad se ha hecho necesario para poder garantizarlo ante la agresión de extraños. Según Grossio (1985) refiere: “El derecho de propiedad se identifica como la pertenencia más intensa de un sujeto sobre una realidad externa del mundo físico; es la suma de poderes proyectados de un individuo sobre un objeto determinado del cosmos” (p. 84).

La propiedad es un poder jurídico, la Constitución vigente en el Perú señala la propiedad en el Capítulo 111 del Título 111 referido al "Régimen Económico". Así el art.70° de dicho capítulo señala: El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya la compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el poder judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”. Esta norma constitucional, conjuntamente con aquellas que describen el régimen económico, da cuenta del alcance más general de la propiedad y su rol en la sociedad.

El Código Civil es probablemente el conjunto normativo más importante, pues no sólo se ocupa de cómo nace la propiedad, sino de su ejercicio, modificación, transferencia, responsabilidades, hasta su extinción. Y define la Propiedad, por su contenido jurídico, como 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 (art. 923 del Código Civil). La propiedad es el derecho civil patrimonial más importante y en el cual reviste una serie de garantías de su protección y su transferencia, es un poder jurídico pleno sobre un bien el cual contiene cuatro atributos clásicos tradicionales o derechos que confiere la propiedad a su titular: usar, disfrutar, disponer y reivindicar.

Según Avendaño (2003) refiere:

Usar es servirse del bien. Usa el automóvil quien se traslada con él, de un lugar a otro. Usa la casa quien vive en ella.

Disfrutar es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades. Hay frutos naturales, que provienen del bien sin intervención humana, frutos industriales, en cuya percepción interviene el hombre, y frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir, un contrato. el disfrute es donde la propiedad adquiere contenido económico, importancia social y a veces también política.

Disponer es prescindir del bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecario; otro, finalmente, es abandonarlo o destruirlo. La disposición

es la facultad de transferir la propiedad, la facultad de disponer no deriva del derecho de propiedad sino de la relación de titularidad o pertenencia. La reivindicación no es propiamente un atributo sino el ejercicio de la persecutoriedad, que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real. El poseedor, el usufructuario, el acreedor hipotecario, todos pueden perseguir el bien sobre el cuál recae su derecho. No nos parece entonces que la reivindicación deba ser colocada en el mismo nivel que los otros. (pp.187-188)

El expediente 08-2003-AI/TC refiere:

El funcionamiento del sistema económico en armonía con los principios constitucionales depende de que los bienes sean destinados a los fines económicos y sociales que su naturaleza exige. La propiedad no sólo supone el derecho del propietario de generar con la explotación del bien, su propio beneficio individual. Tampoco se restringe a aceptar la existencia de límites externos que impidan al titular de los bienes utilizarlos en perjuicio de terceros. Acorde con la Constitución, es fundamental que el propietario reconozca en su propiedad la funcionalidad social que le es consustancial. Así en la propiedad no sólo reside un derecho, sino también un deber: la obligación de explotar el bien conforme a la naturaleza que le es intrínseca, pues solo de esa manera estará garantizado el bien común. Ello requerirá la utilización de los bienes conforme a su destino natural en la economía. (fundamento 5 inc. a)

La propiedad es un sistema de protección a favor de un titular, mediante normas constitutivas y regulativas, que se encuentra inmersa en multiplicidad

de relaciones con personas indeterminadas que se traduce en libertades, competencias e inmunidades con referencia a una cosa.

La propiedad y, en general, los derechos reales, otorgan privilegios (permiso explícito para hacer o no hacer algo) al titular para realizar acciones sobre la cosa, lo que implica que los terceros indeterminados se encuentren en situación de “no-derecho”, es decir, de absoluta extraneidad; es decir, el propietario tiene el poder de modificación jurídica, mientras que los terceros nada pueden hacer para evitar ese efecto.

Por tanto, ese complejo jurídico, llamado propiedad, o “derecho real” es ese sentido amplio, es un título de protección jurídico a favor de una persona, sujeto titular, que se relaciona con un conjunto de personas indeterminadas, que le permite realizar acciones materiales de uso o disfrute, celebrar actos jurídicos o conservar su posición, siempre con referencia a una cosa.

Sistema general de transferencia de la propiedad.

El principio consensual.

El art. 949 del Código Civil señala: “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

Visto de esta manera la inscripción no añadiría más valor al derecho real, porque ya se habría configurado plenamente y perfectamente antes de la inscripción.

Presupuestos de actuación del principio consensual:

- El bien debe hallarse determinado. - Es decir deben estar individualizados de tal manera que se sepa su ubicación, límites, descripción, etc.

- El transmitente debe ser el propietario del bien.

La confrontación entre derechos de distinta naturaleza.

A nivel de doctrina nacional y citando lo expresado en la Exposición de Motivos del Código

Civil que, sustentando el art. 2022 del anotado cuerpo normativo, señala: No hay duda que, si se enfrentan dos titulares de derechos reales, quien tendrá preferencia en virtud del principio de prioridad será aquél que inscribió primero; esto es conformado por la primera parte de este artículo.

Pero si se trata de un enfrentamiento entre un derecho personal y uno real, y a esto alude la segunda parte del citado artículo, tendrá preferencia el titular del derecho real, porque goza de oponibilidad erga omnes, que no tiene el derecho personal, y además porque el derecho real goza de lo que se llama energía persecutoria, de la que también carece el derecho personal

Derechos personales.

Son derechos personales los derechos de naturaleza transitoria, pues la facultad

correspondiente a ella se agota al hacerse efectiva, mientras que la facultad correspondiente a un deber jurídico distinto al obligacional no se agota por su uso normal. Castañeda (1995) afirma:

El derecho real tiene entre sus atributos la persecución (*rei persecutoria*) mientras el de los personales no. De otro lado el derecho personal puede consistir en un dar, hacer o no hacer, mientras que el derecho real da nacimiento a una obligación de no hacer (de los demás) de carácter universal. (p. 06)

En definitiva, podemos señalar, que el derecho personal, es aquel, en que una persona es individualmente sujeto pasivo del derecho o en términos más sencillos, un derecho personal es aquel que otorga la facultad de obligar individualmente a una persona a una prestación cualquiera: a dar, suministrar, a hacer, a no hacer alguna cosa.

Constituye una titularidad dinámica, ya que implica un movimiento de derechos (que puede consistir en una transferencia, una entrega, una cesión temporal etc.).

El campo de los derechos de personales es el campo del dinamismo, pero éste precisa de la existencia de los derechos reales y, en conjunto, ellos conforman el sustento jurídico de la actividad económica de los privados.

Visto de otro modo, desde el aspecto dinámico, habría que decir que la circulación de los bienes en la búsqueda de sus usos más eficientes tiene como presupuesto necesario la existencia de titularidades en una fase previa -ficcionalmente estática- que constituye la atribución de derechos. Por ello, la generalidad de los derechos reales tiene como característica su transmisibilidad.

Derecho registral.

Según Massinero (1992) afirmo:

La idea del "registro" nace con la finalidad de simplificar la prueba de los derechos sobre bienes, normalmente compleja, de tal suerte que el propietario pueda exhibir un título fehaciente y con alto grado de certeza

para efectos de protección, conservación y tráfico de derecho, en todo ámbito jurídico; razón por la cual, el titular gozara de una situación de inmunidad frente a la interferencia o ataque de terceros, así como de falsificación en la circulación de los bienes, para efecto de evitar el riesgo de transferencia o cargas ocultos que paralizarían el comercio por falta de seguridad de la propiedad y de las cargas. (p. 568)

El registro se establece principalmente en el ámbito de los inmuebles, posteriormente y de manera acelerada se amplía a otros órdenes patrimoniales que también necesitan de la publicidad y notoriedad de determinadas situaciones jurídicas, como sucede con la condición jurídica de los bienes muebles y la actividad de las personas jurídicas. Así mismo Gonzales (2016) señala:

La trascendencia del derecho registral se encuentra en otorgar publicidad de determinados actos o negocios que son relevantes para la vida y el tráfico económico de una sociedad, y por eso debe catalogársele como materia de Derecho privado, pues se trata de situaciones de la vida civil, propias de cualquier ciudadano, tales como la adquisición de un inmueble, la constitución de una sociedad mercantil, el otorgamiento de un acto de apoderamiento, entre otros. (p. 42)

La importancia del derecho registral radica en dar publicidad a determinados actos o negocios que son relevantes para la vida y el tráfico económico de la sociedad propia del derecho privado, ya que es realizada por cualquier civil, como por ejemplo la adquisición de un inmueble, la constitución de una sociedad, el otorgamiento de un poder, etc.

De esta manera los titulares están protegidos, frente a cualquier intervención o acto de terceros; de modo que también no se perjudique a los terceros adquirentes, pues sería inevitable que esto perjudique e incluso paralice el comercio y la circulación de la riqueza territorial a causa de la falta de la certeza respecto a la situación jurídica de los bienes.

En efecto para adquirir un bien se necesita saber quién es el dueño y las cargas que pesan sobre él, siendo el Estado quien busca satisfacer esa necesidad de información a través de la publicidad siendo que hace notorio los hechos jurídicos para otorgar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario a través de la transparencia y certeza sobre determinadas situaciones jurídicas. Según Gonzales (2016) asevera:

Todos son actos propios de las relaciones o situaciones jurídicas privadas; por tanto, el

derecho registral es derecho privado, en tanto, cumple las mismas finalidades que este, cuales son: eliminar la incertidumbre en la contratación inmobiliaria, tutelar a los terceros y proteger la buena fe. (p. 27)

La importancia del derecho registral radica en la seguridad jurídica que otorga el registro a través de la publicidad de ciertos derechos que tengan trascendencia frente a terceros, siendo que por este medio se determina el grado de seguridad de los terceros en orden a las relaciones jurídicas, ya que a través de la publicidad se brinda una titularidad cierta y notoria en cuanto a derechos reales, a fin de tener enterados a terceros, garantizándolos que las alteraciones ocultas no los afectarán.

La relevancia del registro.

Como quiera que el conflicto entre el propietario anterior no inscrito y el embargante inscrito se produce en virtud de una confusión provocada por la apariencia registral que tiene al deudor como propietario de bienes que realmente no le pertenecen, la polémica sobre la preferencia de uno u otro también se ha desenvuelto en el ámbito de los principios registrales, específicamente del principio de publicidad (art. 2012 del Código Civil) que tiene como finalidad brindar publicidad a todos los negocios jurídicos sobre bienes, el principio de oponibilidad (art. 2022° del Código Civil), según el cual para obtener derechos reales, el derecho que se opone debe estar inscrito con anterioridad al derecho al cual se opone, y del principio de buena fe (art. 2014° del Código Civil), según el cual el tercero que adquiere un derecho de alguien que en el registro aparece con facultades para otorgarlo mantiene su adquisición aun cuando haya inexactitud registral.

La doctrina que apoya al embargo sustenta su posición mediante el valor de la seguridad jurídica, que le toca cumplir al registro, cuyos pronunciamientos provocan una confianza que debe ser tutelada si es de buena fe. Y porque en virtud de esa confianza el acreedor seguramente ha realizado inversiones y gastos en el proceso de cobro. Los mismos que no deben ser defraudados a base de enervar los efectos de la apariencia registral.

La doctrina de los propietarios, en cambio, busca excluir la aplicación de los principios registrales por lo siguiente: a) porque el principio de oponibilidad (art. 2022 del Código Civil de 1984) solo es de aplicación a dos o más títulos continentes de derechos reales con carácter excluyente; y, b) la buena fe registral no es aplicable por cuanto la adquisición de derechos al que se refiere

el artículo 2014° del Código Civil vigente, debe ser a título oneroso, por acto negocial, además que el derecho adquirido debe ser un derecho real. Por último, el asiento de inscripción amparado por la fe pública debe ser definitivo, mientras que la anotación de embargo es temporal.

Aunque, el debate no lo expresa claramente, un aspecto que también resulta discutido y que se relaciona fuertemente con el tema, es el relativo a si la buena fe registral rige y subordina al principio de oponibilidad, dándole preferencia al que inscribió primero los requisitos previstos por el art. 2014° del Código Civil (adquisición de buena fe, a título oneroso, de quien figura como titular registral e inscripción del derecho adquirido), o si por el contrario, coexisten dos sistemas de tutela autónomos, uno, mediante el cual el registro protege mecánicamente al que inscribe primero sin exigirle requisito alguno (buena fe, onerosidad, previa inscripción del derecho del enajenante, etc.) y otro mediante la previa verificación de los requisitos antes citados.

La cuestión es importante pues que de asumir el criterio según el cual la anotación de embargo implica un derecho real, combinándolo con el otro criterio de autonomía de la oponibilidad registral, tendríamos como resultado la preferencia de la anotación de embargo frente incluso al propietario anterior que no registro su derecho o que lo hizo después del embargante sin que existiera la necesidad de este, de cumplir con los requisitos impuestos por el art. 2014° del Código Civil.

Principios registrales.

a) Principio de publicidad.

El art. 2012 del Código Civil nos refiere “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.

También se encuentra consagrado en el art. I del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Requisitos Públicos, en cuyo segundo párrafo establece: “el contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”.

A nuestro entender, el art. 2012 constituye una de las normas fundamentales de las relaciones patrimoniales en el sistema legal peruano, toda vez que concentra y otorga fortaleza absoluta a la función principal del registro: publicitar derechos oponiéndolos a los terceros.

El artículo, en razón de una presunción cerrada (absoluta o iure et de jure), impide totalmente la posibilidad que alguna persona, bajo cualquier razón o circunstancia, desconozca un derecho debidamente inscrito. Por este principio se presume que toda persona está enterada del contenido de las inscripciones, por lo que, nadie puede alegar ignorancia o desconocimiento del contenido de los registros.

Dar publicidad a un hecho significa ponerlo en conocimiento de una comunidad. Ello no significa que, todos los miembros de esa comunidad, por ejemplo, deban necesariamente llegar al conocimiento de ese hecho por haberle dado publicidad. Entonces dar publicidad a un hecho, no es tanto ponerlo en conocimiento de una comunidad, como proporcionar a esta los medios para conocerlo con mayor o menor facilidad. La publicidad admite diversas graduaciones según la cuantía y la eficiencia de los medios utilizados para dar publicidad a un hecho: este será más público cuanto mayor sea la

difusión que se le dé y así será conocido por el máximo número posible de miembros de la comunidad.

b) Principio de legitimación.

La propiedad se transfiere normalmente por acto de intercambio entre vendedor y comprador, pero ello está determinado que el vendedor sea titular del derecho, pues de no ser así nada puede transmitir.

En nuestro Código Civil de 1936 no se contempla el principio de legitimación, es en 1968 que el Reglamento General de los Registros Públicos lo incorpora, *praeter legem*, a través del art. VII del título preliminar.

El Código de 1984 eleva al principio a rango legal a través del art. 2013 se manifiesta “el contenido del asiento registral presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firma...”.

Este principio implica que exista concordancia entre la realidad jurídica y el contenido de las inscripciones, pues el titular del derecho se corresponde con el titular de la inscripción.

c) Principio de fe pública registral.

El principio de fe pública se encuentra señalado en el art. 2014.- “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume cierto mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

Pongamos un ejemplo: A y B celebran un negocio jurídico, el cual llega ser nulo, pero la causal de nulidad no consta en el Registro, posteriormente B vende a C el inmueble, aquí el tercero cualificado C es inmutable a la causa de nulidad que no consta en el Registro.

En nuestro sistema con el principio de fe pública, es “C” quien encuentra protección por cuanto el vicio de nulidad del negocio sobre el inmueble antecedente no lo afecta; siendo que “C” es tutelado por su confianza en el registro, siendo que este se presume exacto, obteniendo “C” la calidad de PROTEGIDO O CUALIFICADO, pero teniendo en cuenta que se trata de un segundo plano de protección, distinto al de oponibilidad.

Son requisitos necesarios de protección para el tercero “cualificado” de la buena fe pública:

- Adquisición válida a título oneroso (elemento negocial).
- Confianza en el Registro (elemento objetivo).
- Buena fe (elemento subjetivo).

d) Principio de prioridad.

Art. 2016 Código Civil: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”.

Este principio está directamente relacionado con el tiempo, es decir, que, en el reconocimiento de determinados derechos, tienen prioridad los más antiguos sobre los posteriores "*prior tempore, potior iure*" (Primero en tiempo, mejor en derecho). Por lo que, de acuerdo a este Principio, esta prioridad en

el tiempo se basa en la fecha, día, hora y fracción de hora en que determinado título se presenta al registro.

El Principio Registral de Prioridad opera de dos maneras: para excluir derechos y para determinar el rango entre ellos (preferencia entre varios derechos inscritos: embargos, hipotecas, etc.).

e) Principio de oponibilidad.

El principio de oponibilidad se encuentra en el art. 2022, 1 del Código Civil: “para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”.

Se tiene como fin de la publicidad desde un punto jurídico, conseguir una titularidad y notoriedad en cuanto a derechos reales, garantizándolos frente a cualquier alteración oculta. Desde un punto económico, el Registro de la Propiedad actúa sobre uno de los elementos centrales del sistema, cuál es, la definición, atribución y protección de los derechos de propiedad.

El embargo en forma de inscripción y la tercería de propiedad.

El embargo.

Se encuentra regulado en el art. 642 del Código Procesal Civil (CPC): “cuando la pretensión principal es apreciable en dinero, se puede solicitar embargo. Este consiste en la afectación jurídica de un bien o derecho del presunto obligado, aunque se encuentre en posesión de tercero, con las reservas que para este supuesto señala la ley”.

En este contexto, el embargo es el acto del proceso de ejecución, por cuya virtud la responsabilidad patrimonial del deudor se individualiza mediante la afectación de bienes. Así Moreno (2009) refiere: “El embargo judicial es una actividad procesal, originada en un proceso judicial, destinada a individualizar bienes concretos y específicos del deudor con el fin de afectarlos para su realización forzosa, subsiguiente pago de la obligación al acreedor” (p. 218).

El embargo es “un acto ejecutorio, y, por lo tanto, un acto procesal, cuya función es fijar la responsabilidad ejecutoria sobre los bienes por ella sujetadas. Es la afectación jurídica de un bien, que puede ejecutarse inscribiéndose en el registro de la propiedad, lo que no modifica la naturaleza del derecho que busca asegurar”.

Naturaleza jurídica del embargo.

Como es sabido el embargo es un acto judicial, destinada a la tutela de un derecho sustancial del acreedor, para futura ejecución forzada mediante la cual quedan gravados uno o más bienes del deudor, a efectos de que, con la venta de dicho bien, ordenada por el juez, el acreedor se cobra el monto de su crédito.

Según Gonzales & Álbares (2014) refieren:

En tal sentido no existe un derecho subjetivo de embargo, sino un solo derecho de crédito, protegido por el acto judicial de afectación de bienes. Por tanto, el embargo ejecutivo es un mecanismo dirigido a hacer efectiva la responsabilidad patrimonial del deudor, pero no es un derecho por sí mismo, pues ello implicaría una contradicción insalvable, en tanto el derecho sería un derecho creado por el juez para proteger a su vez un derecho sustancial, lo que sería paradójico. Con este criterio,

entonces, la reivindicación pasaría a convertirse en un derecho autónomo para proteger otro derecho. La propiedad. (p. 37)

Tratándose de bienes inscritos en los registros públicos, el embargo puede anotarse en la partida que corresponde al bien, configurándose de ese modo una anotación de embargo, cuya primordial finalidad es la de publicar la afectación del patrimonio del deudor al pago forzado de una deuda (ejecución forzada) e impedir que la venta o enajenación del bien embargo por parte del deudor frustre la satisfacción del crédito, todo ello a base de hacer subsistir el gravamen, aun en el perjuicio de posteriores adquirentes.

De ahí que la anotación de embargo no tenga valor constitutivo pues ya extra registralmente el embargo surte todos sus efectos frente a terceros adquirentes adhiriéndose al bien embargado. No obstante, la anotación se hace necesario pues tratándose de bienes inscritos, rige para toda mutación jurídico real a una serie de principios registrales entre los que destaca en una posición más que estelar y hasta única podría decirse, el principio de fe pública registral previsto en el art. 2014 del Código Civil de 1984, protegiendo a los adquirentes a título oneroso y de buena fe contra todo acto.

En tal contexto, es evidente que el embargo constituye un acto procesal de sujeción de bienes a la potestad del acreedor dentro del proceso de ejecución.

El embargo en forma de inscripción.

El embargo en forma de inscripción se encuentra regulado en el art. 656 CPC: "tratándose de bienes registrados de bienes registrados, la medida cautelar 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 de bien, pero el sucesor asume la carga

hasta por el monto inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente”.

El embargo en forma de inscripción, es aquella medida cautelar dirigida a restringir la disponibilidad de los bienes registrados (predios, naves, aeronaves, vehículos automotores, etc.) del obligado, lográndose su ejecución con la inscripción del embargo en el Registro Público que corresponda, para lo cual se deben cursar los partes judiciales respectivos.

Esta clase de embargo se basa en el principio registral de publicidad por el cual se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. Por tanto, una vez registrado ninguna persona puede alegar el desconocimiento del embargo en forma de inscripción, descartándose así la buena fe del adquirente en caso de transferencia del bien.

En consecuencia, se puede deducir que el embargo es netamente una medida cautelar y no un derecho de ninguna índole basándose que esta se activa para restringir los bienes registrados en una resolución de ejecución de deuda o falta sea el caso y solo actúa de manera ininterrumpida si no hubiese pruebas que la anulen y sea registrado y publicado.

Tercería de propiedad.

El art. 533° del Código Procesal Civil ha establecido que “La tercería se entiende con el demandante y el demandado, y sólo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados judicialmente por medida cautelar o para la ejecución; o en el derecho preferente a ser pagado con el precio de tales bienes. Sin perjuicio de lo señalado, puede fundarse en la propiedad de

bienes afectados con garantías, cuando el derecho del tercerista se encuentra inscrito con anterioridad a dicha afectación”.

Los bienes del deudor responden por sus obligaciones. Este principio, vigente desde la Roma imperial, impide al acreedor el “ataque” a los bienes que pertenecen a personas distintas a su deudor; ello se sustenta en la naturaleza relativa de la relación jurídica obligacional; es decir, del hecho cierto que el sujeto activo de dicha relación acreedor solo puede formular exigencia en el cumplimiento de determinada prestación de dar, de hacer o de no hacer al sujeto pasivo deudor de la misma relación; el incumplimiento de la obligación por el deudor, habilita al acreedor a formular ante el órgano jurisdiccional pretensiones tendientes a lograr el cumplimiento por el deudor de la obligación asumida; si la obligación es de aquellas que pueden ser apreciadas patrimonialmente, y que llegado el momento el cumplimiento se reduce al abono de una determinada suma de dinero, corresponde al acreedor solicitar al juez la afectación jurídica o gravamen de los bienes que pertenecen al deudor a efecto de que, de alcanzar sentencia firme a su favor, puedan dichos bienes ser objeto de subasta o venta pública, con el objeto de recaudar el dinero que sirva para pagar al acreedor. Tales bienes, como se indica, tienen que ser necesariamente del deudor o en todo caso, de quienes, en virtud de la ley o del convenio, deban asumir la misma obligación que el deudor incumplió. Si el bien afectado jurídicamente por el juez con medida cautelar o para su ejecución, por ejemplo, embargo no pertenece al deudor, sino a una persona ajena a la relación jurídica sustantiva existente entre el demandante acreedor y el demandado deudor; corresponde a esta persona hacer valer su derecho de propiedad a efecto de que el juez, que dictó el

gravamen, detenga la subasta pública, deje sin efecto tal medida y le entregue el bien libre del mencionado gravamen.

La acción que éste tercero hace valer ante el órgano jurisdiccional se conoce como la tercería excluyente de propiedad o tercería de dominio; la doctrina y los sistemas procesales contemporáneos, han establecido que el juez que debe conocer de esta acción es el propio juez que dictó el embargo o medida cautelar; es decir, el juez que conoce del proceso principal.

La tercería de propiedad es aquella acción por la cual el propietario de un bien, afectado equivocadamente por una medida cautelar o de ejecución dictada en otro proceso para hacer efectiva una obligación ajena y en el cual no es parte, recurre ante el órgano jurisdiccional alegando que tiene la propiedad de los bienes embargados a fin de lograr la desafectación del bien.

Según Falcon (1998) afirma:

Se llama tercería a la pretensión independiente de un tercero ajeno al proceso, que pretende el dominio de términos generales, denominase tercería a la pretensión que puede interponer una persona ajena a las partes que intervienen en un determinado proceso a fin de que se disponga el levantamiento de un embargo en ese proceso sobre un proceso de su propiedad que se le reconozca al derecho a ser pagado con preferencia al embargante al producto de la venta que ha sido objeto de dicha medida. (p. 86)

La Casacion Nº 1859 (1997) señala

Se entiende por tercería de propiedad de propiedad, es aquel derecho que deduce un tercero entre dos o más litigantes, o por suyo propio, o coadyuvando en pro de alguno de ellos, teniendo por objeto el recuperar,

por tercera persona, los bienes embargados que al tiempo de ejecutarse una medida de embargo eran de su propiedad (...) (fundamento 4.1)

Presupuestos de la tercería de propiedad

- Debe interponerse en tiempo oportuno.
- Debe tratarse realmente de un tercero ajeno a la ejecución.
- Debe ser el propietario del bien afectado con una sumaria comprobación.

Efectos de la tercería de propiedad.

Tal como se ha venido indicando en líneas anteriores, la tercería de propiedad constituye un proceso a través del cual un tercero afirma: Que es titular del derecho de propiedad sobre el bien embargado o en ejecución en otro proceso; y, que su derecho de propiedad es oponible al derecho del acreedor demandante. El objeto consiste en que el Juez ordene la desafectación de bien que afirma le pertenece. En tal sentido, podría señalarse como naturaleza. La tercería es un proceso no una intervención de terceros.

El artículo 536 CPC señala: “Admitida la tercería de propiedad, se suspenderá el proceso si estuviera en la etapa de ejecución, aunque este consentida o ejecutoriada la resolución que ordena conservación resulte excesivamente onerosa. Es estos casos, el producto de la venta de los bienes, salvo que estén sujetos a deterioro, corrupción o desaparición o que su conservación resulte excesivamente onerosa. Es estos casos, el producto de la venta queda afectado al resultado de la tercería”.

El tercerista puede obtener la suspensión de la medida cautelar o de la ejecución del bien afectado, si la garantía otorgada es suficiente a criterio del juez, en caso no pruebe que los bienes son de su propiedad.

En este contexto la norma establece dos situaciones:

1) Si el tercerista acredita su derecho de propiedad con documento público o privado de

fecha cierta. Admitida la tercería de propiedad, se suspenderá el proceso si estuviera en la etapa de ejecución, aunque esté consentida o ejecutoriada la resolución que ordena la venta de los bienes.

En los casos que los bienes estén sujetos a deterioro, corrupción o desaparición o que su conservación resulte excesivamente onerosa, el producto de la venta queda afectado al resultado de la tercería.

2) Si el tercerista no acredita su derecho de propiedad con documento público o privado de fecha cierta, el tercerista puede obtener la suspensión de la medida cautelar o de la ejecución del bien afectado, si la garantía otorgada es suficiente a criterio del Juez.

2.3. Definiciones conceptuales

Inviolabilidad de la propiedad: es la inmunidad que impide que el derecho se pierda por

la actuación ilegítima de extraños, puesto que el titular es protegido por los remedios jurídicos de reconocimiento, recuperación y restitución de la situación jurídica como propietario, razón por la cual se dice que la propiedad es inviolable en el art. 70 de la Constitución Política del Perú, ya que no hay más derecho que el del propietario que adquirió un bien y realizó un sacrificio patrimonial para ello.

Aplicación: empleo o puesta en práctica de algo para conseguir un fin.

Preservar: resguardar o proteger a alguien o algo, para conservar su estado, de un daño.

Inscripción: es la acción de inscribir, para logra la publicidad de algo para el conocimiento de terceros.

2.4. Hipótesis

2.4.1. Hipótesis general

Si se aplica el Derecho Común se preservará la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.

2.4.2. Hipótesis específicas

- Los factores que causan un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad; el mal uso del sistema registral, inadecuada aplicación del embargo, el sistema de transferencia de propiedad y la propiedad clandestina.
- No se garantizará la inviolabilidad de la propiedad aplicando el derecho registral en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.
- El sistema registral no es confiable para preservar la inviolabilidad del derecho de propiedad en el Perú.

2.5. Variables

2.5.1 Variable independiente

El derecho común.

2.5.2 Variable dependiente

El embargo en forma de inscripción y la tercería de propiedad.

2.6. Operacionalización de variables (dimensión e indicadores)

Tabla 1

Cuadro de operacionalización de variables

Variables	Dimensiones	Indicadores	Instrumentos
Independiente El derecho común	Derecho civil	<ul style="list-style-type: none"> - Consideración de los expertos en materia civil si el derecho común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad. - Consideración si el derecho de propiedad es un derecho real inviolable. - Si la aplicación del derecho registral se garantiza la inviolabilidad de la propiedad. - Que factor genera el conflicto entre un embargo forma de inscripción y una tercería de propiedad: el mal uso del sistema registral, el sistema de transferencia de la propiedad, la apariencia registral o la propiedad recóndita. 	Encuesta
	Derecho real	<ul style="list-style-type: none"> - La resolución de un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercera de propiedad es resuelta definitivamente por: el derecho registral o el derecho común (derecho civil). - El modo de transferencia de propiedad de en el Perú debe de ser: Constitutiva y obligatoria o No obligatoria, solo por el acuerdo de las partes. - Si podría aplicarse el principio de prioridad registral para determinar el derecho de propiedad ante un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad. - La buena fe del embargante a su consideración será suficiente para determinar su derecho de propiedad ante un conflicto de tercería de propiedad. 	

		<ul style="list-style-type: none"> - El embargo debe ser considerado un derecho real y consignado dentro sistema de números clausus que establece el código civil. - Será confiable el sistema registral para garantizar la inviolabilidad del derecho de propiedad en el Perú. 	
Dependiente	Medida cautelar	<ul style="list-style-type: none"> - Si la aplicación del derecho común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad 	Entrevista
	Derecho personal		
	Derecho registral	<ul style="list-style-type: none"> - Factores que generan un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad. 	
	Afectación jurídica	<ul style="list-style-type: none"> - La consideración que muestran los expertos respecto a la confiabilidad del sistema registral para garantizar la inviolabilidad del derecho de propiedad. 	
	Pretensión independiente	<ul style="list-style-type: none"> - Aplicando el derecho común no solamente preserva la inviolabilidad de la propiedad, sino que también dota de coherencia el sistema registral. 	
Embargo en forma de inscripción y tercería de propiedad.	Derecho de un tercero ajeno a una relación jurídica procesal.	<ul style="list-style-type: none"> - Si el embargo adquiere la cualidad de derecho real al momento de su inscripción. - Si el principio de publicidad registral garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad. 	

Elaboración: propia

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de investigación

La investigación que se ha desarrollado es de tipo aplicada, al respecto Zelayaran (2013) afirma: “que este tipo de investigación persigue un fin puramente cognoscitivo, es decir, busca el incremento del conocimiento científico, con algún sector de la realidad fundamentos y validos intersubjetivamente” (p.12)

3.1.1. Enfoque

La investigación desarrollada tuvo un enfoque mixto: el cuantitativo – cualitativo porque se basó en el análisis no solamente estadístico, sino que también se interpretó los datos recogidos a través de los instrumentos de recolección de datos.

3.1.2. Nivel

La presenta investigación es descriptivo-explicativo, ya que su principal función fue recoger los hechos del fenómeno jurídico tal como ocurren en la realidad sin buscar manipularlos solo establecer sus causas que lo generan.

3.1.3 Diseño

El diseño utilizado es el no experimental (Descriptivo simple) cuya característica es el estudio de lo ya existente, sin el empleo de variables para describir características de la realidad del problema en investigación.

El empleo es para describir características de la realidad del problema en investigación y cuya representación gráfica es la siguiente:



M → O2

Donde:

M= Muestra

O1 = Observación 1

O2= Observación 2

En este diseño, la investigadora busco observar y recoger información con dos muestras equivalentes y a través de dos instrumentos para su posterior análisis e interpretación

3.2. Población

La población de esta investigación estuvo conformada por 3500 abogados colegiados del Ilustre Colegio de Abogados de Huánuco.

Muestra

La muestra estuvo conformada por 35 abogados de la ciudad de Huánuco de los cuales a 30 se les aplico el instrumento de encuesta, asimismo a 5 se les aplico el instrumento de entrevista.

Criterios de inclusión para los 30 abogados a encuestar:

- Estudios de doctorado, maestría, diplomados, especializaciones en derecho civil.
- Experiencia mayor a 5 años en derecho civil desempeñándose como magistrados o abogado independiente.

Criterios de exclusión:

- Sin estudios en derecho civil.
- Experiencia menor de 5 años en el campo del derecho civil.

Criterios de inclusión para los 5 abogados a entrevistar:

- Estudios de doctorado, maestría, diplomados, especializaciones en derecho registral.
- Experiencia mayor a 5 años desempeñándose en derecho registral como trabajador en Registros Públicos o abogado independiente.

Criterios de exclusión:

- Sin estudios en derecho registral.
- Experiencia menor de 5 años en derecho civil.

3.3. Técnicas e Instrumentos para la recolección de datos

Técnicas	Instrumentos
El fichaje	Fichas textuales, de resumen y bibliográficas para el recojo de información, elaboración del marco teórico y para la discusión de los resultados.
Entrevista	Ficha de entrevista semi estructurada, tipo cuestionario que se aplicó a los abogados expertos en materia de derecho registral.
Encuesta	Ficha de encuesta dirigido a los abogados expertos en materia de derecho civil con escala múltiple y semi abierta.

3.4. Técnicas e instrumentos para el procesamiento y análisis de información

Para el procesamiento y análisis se procedió a través de la tabulación de los datos obtenidos de las entrevistas semi estructuradas, posteriormente a través de la estadística descriptiva simple se ha procedido a sistematizarlos en cuadros de doble entrada expresado en frecuencia y porcentaje. Para la comparación de resultados se expresó a través de figuras en forma circulares utilizando el programa Excel.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1. Procesamiento de datos.

4.1.1. Resultados obtenidos de la aplicación de la encuesta a los expertos en materia civil

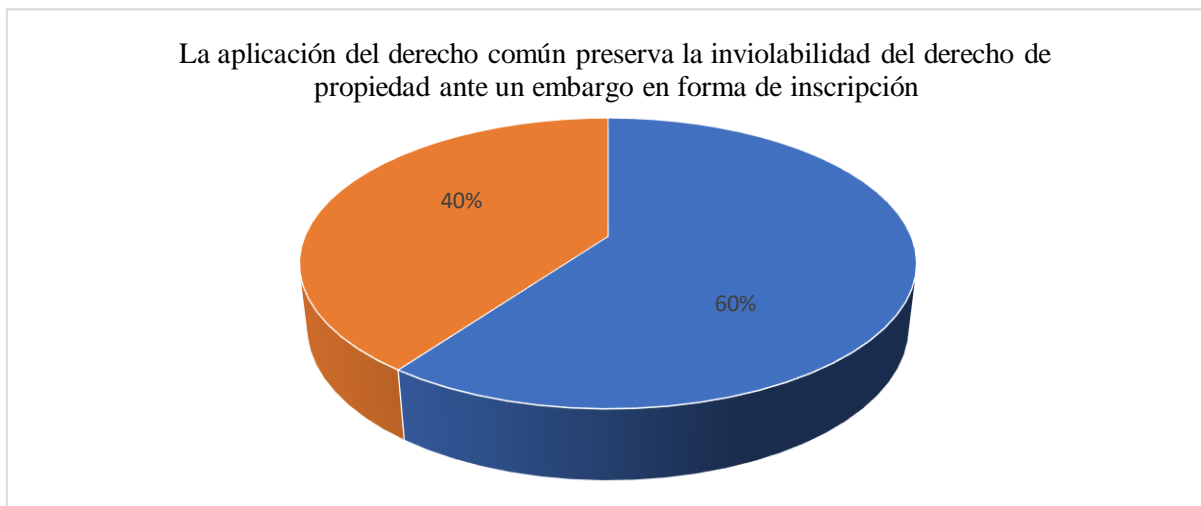
Tabla 2 - Compendio resultados de la pregunta N° 01- Encuesta

La aplicación común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad ante un embargo en forma de inscripción.

	Respuesta de los abogados expertos en materia civil	
	fi	%
Con aplicación del derecho común (derecho civil) Si, se preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad.	18	60
Con la aplicación del derecho común (derecho civil) No, se preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad.	12	40
Total	30	100

Fuente: ficha de encuesta. Pregunta 1.

Elaboración: tesista. 09/2019.



Fuente: tabla 2

Elaboración: tesista. 09/2019.

Figura 1- Compendio de resultados en porcentaje de la tabla 2

Interpretación.

En la tabla 2 observamos las respuestas de los abogados expertos en materia civil que a la pregunta respecto a que si la aplicación del derecho común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad ante un embargo en forma de inscripción estos refirieron de la siguiente manera: el 60 % consideran que con la aplicación del derecho común si se preserva la inviolabilidad de la propiedad, mientras que un 40% de los abogados expertos consideran que el derecho común (derecho civil) no preserva el derecho de propiedad.

Con los resultados obtenidos podemos concluir que efectivamente es el derecho común quien preserva la inviolabilidad de la propiedad esto debido a que el código civil así lo ha prescrito en el segundo párrafo artículo 2022, es evidente que el derecho común como derecho no especializado que se aplica de manera general y que en la actualidad se le llama también derecho civil, es quien debe solucionar un conflicto cuando el derecho de propiedad se ve afectado por un extraño, pues no olvidemos que su derecho es un derecho real que goza de protección constitucional y de otras leyes, y cuando un derecho real se ve en conflicto frente a un derecho de distinta naturaleza como es el derecho personal, aquello debe tener prevalencia porque los derechos reales son erga omnes es decir puede oponerse frente a todos.

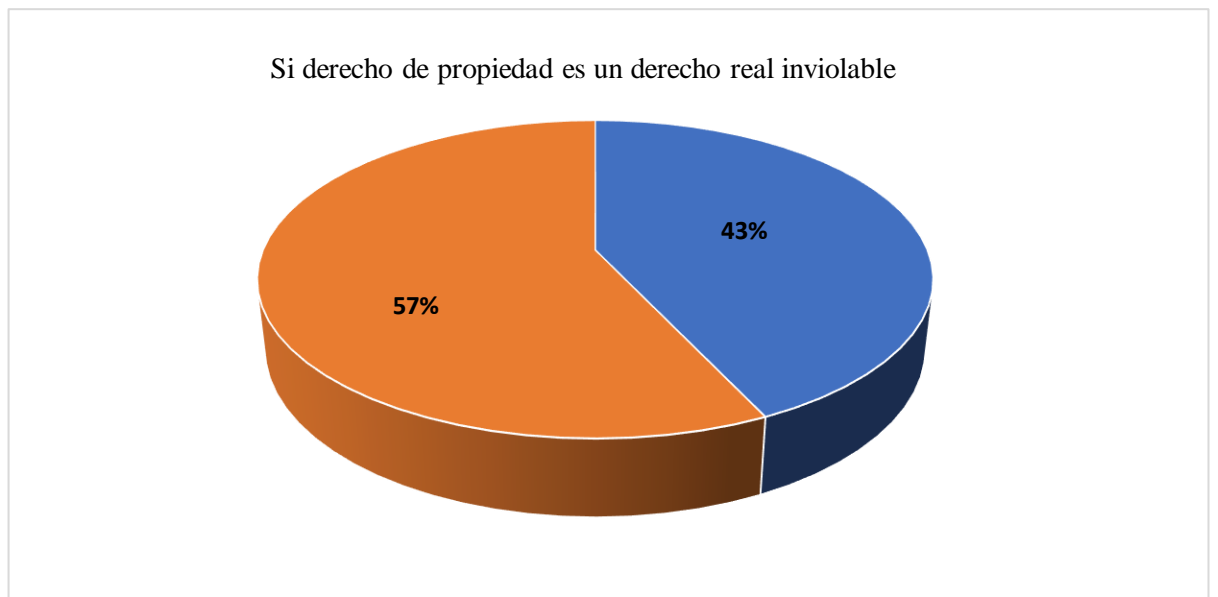
Tabla 3 - Compendio de resultados de la pregunta N° 01- Encuesta

Si el derecho de propiedad es un derecho real inviolable.

	Respuesta de los abogados expertos en materia civil	
	fi	%
Considero que el derecho de propiedad SI, es un derecho real inviolable.	13	43
Considero que el derecho de propiedad es un derecho real pero NO, es absoluto.	17	57
Total	30	100

Fuente: ficha de encuesta. Pregunta 2.

Elaboración: tesista. 09/2019.



Fuente: tabla 3.

Elaboración: tesista. 09/2019

Figura 2 - Compendio de resultados en porcentaje de la tabla 3

Interpretación.

En la tabla 3 observamos la respuesta de los abogados expertos en materia civil que a la pregunta respecto a que si considera que el derecho de propiedad es un derecho real inviolable refirieron del 100% de la siguiente manera el 43 % considera que el derecho de propiedad, si es un derecho real inviolable, mientras que un 57% de los abogados expertos consideran que el derecho de propiedad es un derecho real pero no, es absoluto.

En tal sentido, con los resultados que se han obtenido se muestra que la mayoría de los encuestados consideran que si bien el derecho de propiedad es un derecho real esta no es absoluta esto debido como se menciona en algunas encuestas a ciertas restricciones de la propiedad que no permite que en nombre de un derecho como es el caso del titular de una propiedad, violentar los derechos de los demás, siendo el interés social, causas de necesidad y utilidad publicas los llamados a ponerle un límite al derecho de propiedad; en un porcentaje menor consideraron que el derecho de propiedad es un real inviolable, teniendo en consideración lo prescrito en la constitución política del Perú en su artículo 70 y las atribuciones que tiene el derecho de propiedad según el código civil como son el de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, atributos que le son otorgados por ser la propiedad un derecho real. En conclusión, el derecho de propiedad en el Perú no es absoluta.

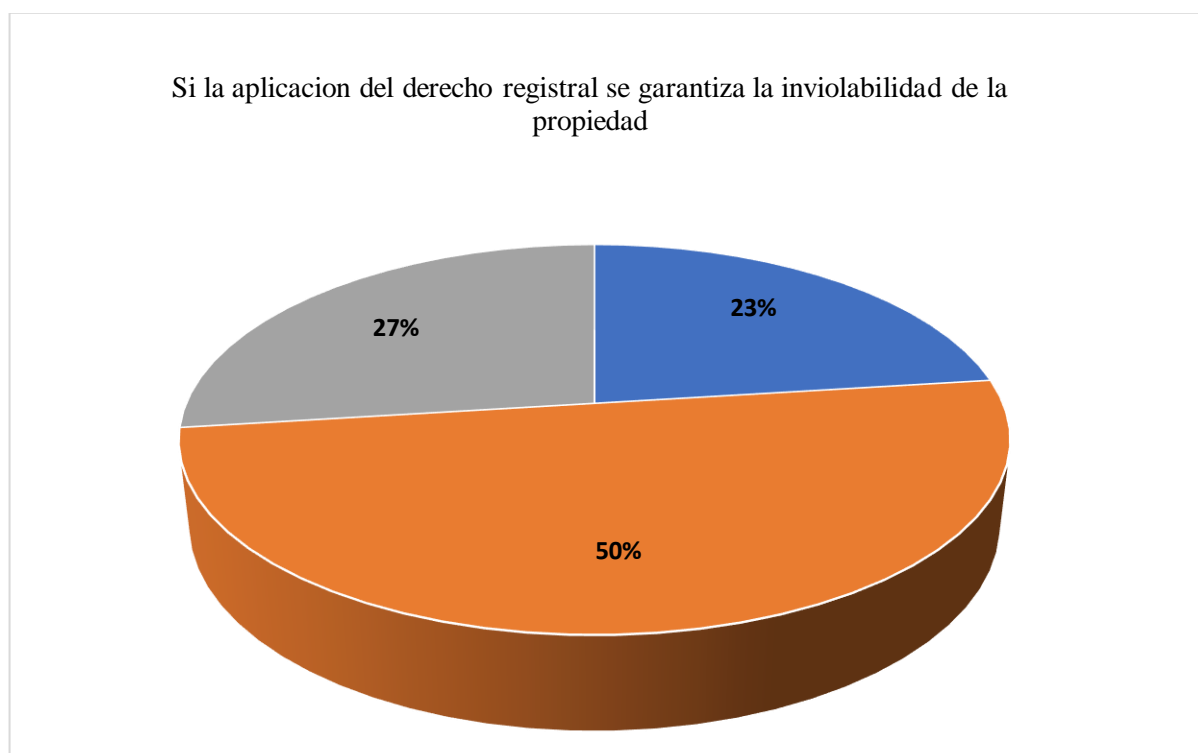
Tabla 4 - Compendio de resultados de la pregunta N° 03- Encuesta

Si la aplicación del derecho registral se garantiza la inviolabilidad de la propiedad.

	Respuesta de los abogados expertos en materia civil	
	fi	%
Si se garantiza de manera absoluta	7	23
Se garantiza de manera relativa	15	50
No lo garantiza	8	27
Total	30	100

Fuente: ficha de encuesta. Pregunta 3.

Elaboración: tesista. 09/2019.



Fuente: tabla 4.

Elaboración: tesista. 09/2019

Figura 3 - Compendio de resultados en porcentaje de la tabla 4

Interpretación.

En la tabla 7 observamos la respuesta a la pregunta si Consideran que con la aplicación del derecho registral se garantiza la inviolabilidad de la propiedad estos refirieron de la siguiente manera: el 23% consideran que, si se garantiza de manera absoluta, mientras que un 50% consideran que se garantiza de manera relativa y un 27 % consideran que no se garantizan.

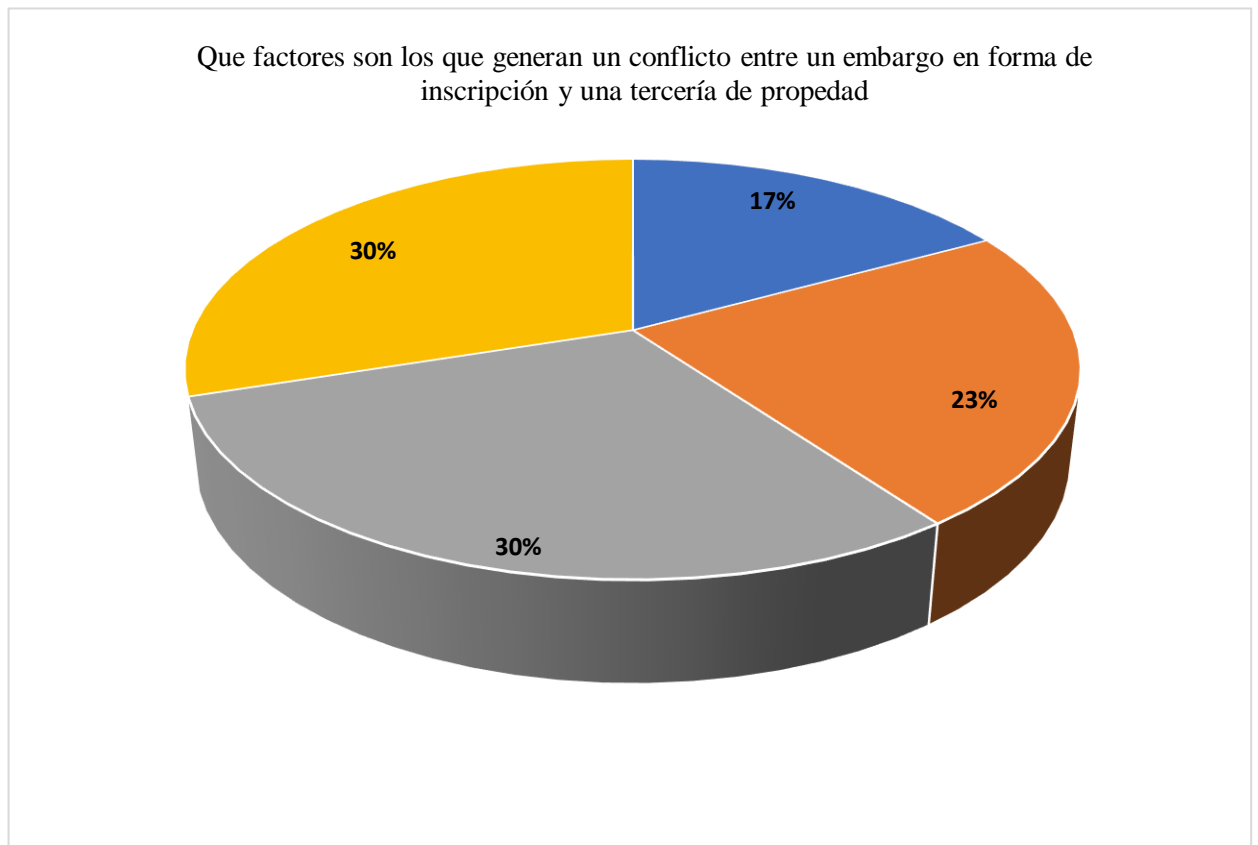
Que, con los resultados obtenidos podemos aseverar que con la aplicación del derecho registral se garantiza de manera relativa y no se garantiza la inviolabilidad de la propiedad, esta conclusión es importante porque es evidente que el sistema registral no estaría cumpliendo con una de sus principales funciones que es darle seguridad a los bienes inmuebles de quienes son titulares, esto podría deberse al uso malicioso que se ha hecho del sistema registral para traficar bienes, que en ocasiones alegando el principio de buena fe registral se apropian de algo que no es suyo, teniendo como antecedente que quien alega este principio tenía pleno conocimiento de los inexactitudes del registro; no es sorpresa tener conocimiento que sin haber sido participe de la compra venta de tu propiedad te des con la sorpresa que en el registro sea otro quien aparezca como titular, es necesario entonces poner mayor atención a nuestro sistema registral y preguntarnos si necesita una reestructuración de las formas para publicarla titularidad un bien, con la finalidad de tener la seguridad que las compra ventas de bienes inmuebles sean legítimas y que no exista irregularidades ni vulneración al verdadero titular del bien.

Tabla 5 - Compendio de resultados de la pregunta N° 04- Encuesta

Que factores son los que generan un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.

	Respuesta de los abogados expertos en materia civil	
	fi	%
El mal uso del sistema registral	5	17
El sistema de transferencia de la propiedad	7	23
La apariencia registral	9	30
La propiedad recóndita	9	30
Total	30	100

Fuente: ficha de encuesta. Pregunta 4.
Elaboración: tesista. 09/2019.



Fuente: tabla 5.
Elaboración: tesista. 09/2019

Figura 4 - compendio de resultados en porcentaje de la tabla N° 5

Interpretación.

De los resultados obtenidos en la tabla 5 ante la pregunta respecto a que factores son los que generan un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad los encuestados refirieron: el 30 % considera que el factor es por la apariencia registral, similar porcentaje refirieron que es por la propiedad clandestina, mientras que un 23% es por nuestro sistema de transferencia de la propiedad y solo un 17 % de los abogados expertos refirieron que el factor es por el mal uso del sistema registral.

En atención análisis podemos concluir que son variados los factores que generan el conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad siendo los más recurrentes de manera indistinta tanto la apariencia registral como la propiedad clandestina sin embargo otro factor que genera es por nuestro mismo sistema de transferencia de propiedad que al no constitutiva genera estos conflictos pero otro factor determinante es por el mal uso que se tiene del sistema registral en nuestro medio. Asimismo, podemos establecer como factor determinante la propiedad clandestina junto con la de apariencia registral el primero presupone la apariencia registral donde el registro no muestra una realidad verdadera de los que son titulares de propiedades, siendo que a través del solo consentimiento se puede trasferir un bien, sin la necesidad de inscribirlo en los registros, trayendo como consecuencia que quien aparece en los registros públicos como titular de un bien en realidad no lo sea, pues lo habría transferido pero el registro sería ajeno y desconocería de este hecho, en segundo lugar se encuentra la propiedad clandestina al respecto en el Perú se tiene que de 10 peruanos 7

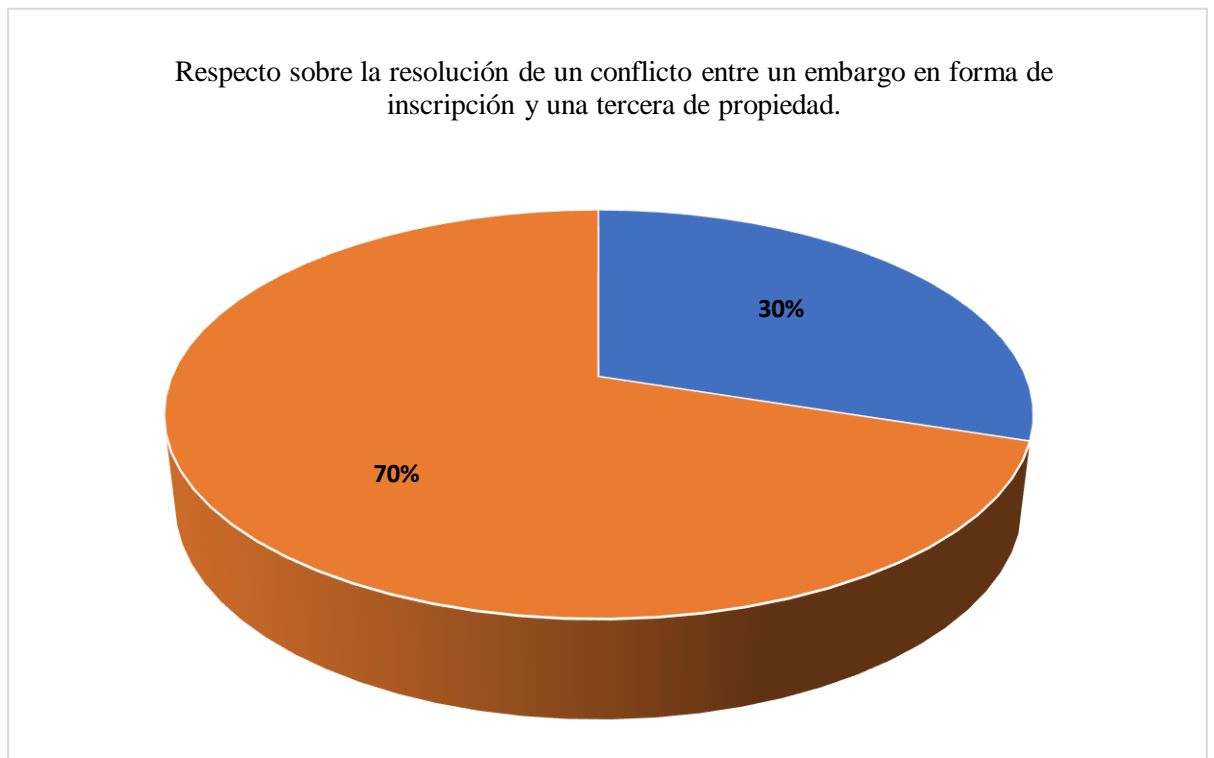
no tienen inscrito su propiedad, es una realidad preocupante pues denota en principio la poca preocupación de los titulares para hacer público su derecho mediante la inscripción en los registros públicos y con esto evitar que su bien sea por ejemplo embargado para cobrar una deuda que es ajeno al verdadero propietario, en un porcentaje menor se encuentra el sistema de transferencia de propiedad que a lo prescrito en el código civil artículo 949 de da por la sola obligación de enajenar, con el solo consentimiento de las partes sin la necesidad de su inscripción nuestra legislación no hace referencia a la obligación que tienen quienes adquieren un bien a inscribirlo que de cierto modo esto trae complicaciones pues ante los terceros será propietario quien aparece en el registro, por último los encuestados consideraron el mal uso del sistema registral como un factor que genera el conflicto tratado.

Tabla 6 - Compendio de resultados de la pregunta N° 05- Encuesta

Respecto sobre la resolución de un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercera de propiedad.

	Respuesta de los abogados expertos en materia civil	
	fi	%
El derecho registral	9	30
El derecho común (derecho civil)	21	70
Total	30	100

Fuente: ficha de encuesta. Pregunta 5.
Elaboración: tesista. 09/2019.



Fuente: tabla 6.
Elaboración: tesista. 09/2019

Figura 5 - Compendio de resultados en porcentaje de la tabla 6

Interpretación.

En la tabla 6 podemos observar ante la pregunta formulada: el 70 % consideran que el conflicto debe ser resuelto por el derecho común (derecho civil), mientras que una minoría del 30% de los abogados expertos consideran al derecho registral quien sería el llamado a resolver un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercera de propiedad.

Podemos inferir con los resultados que es el derecho común quien resuelve un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercera de propiedad en principio porque así lo expresa el código civil en su artículo 2022 segundo párrafo, es importante tener a consideración que si sería el derecho registral el llamado a resolver este conflicto nuestros legisladores lo hubieran señalado de manera expresa en el código civil pero no es el caso, los defensores del embargo acuñan su argumento en defensa en la aplicación del derecho registral esto debido que el embargante estaría exigiendo su derecho a su deudor para satisfacer su necesidad al cobrarse su deuda y lo estaría haciendo porque así lo muestra el sistema registral, siendo que es su deudor quien aparece como titular del bien que ha sido embargado, es decir sería legítimo el actuar del acreedor para cobrarse su deuda, pero tengamos en cuenta que muchas veces no se inscribe la transferencia de un bien, es decir existe la probabilidad de que ese bien ya no pertenezca a la esfera patrimonial del deudor, sino que haya sido transferido con anterioridad a la inscripción del embargo.

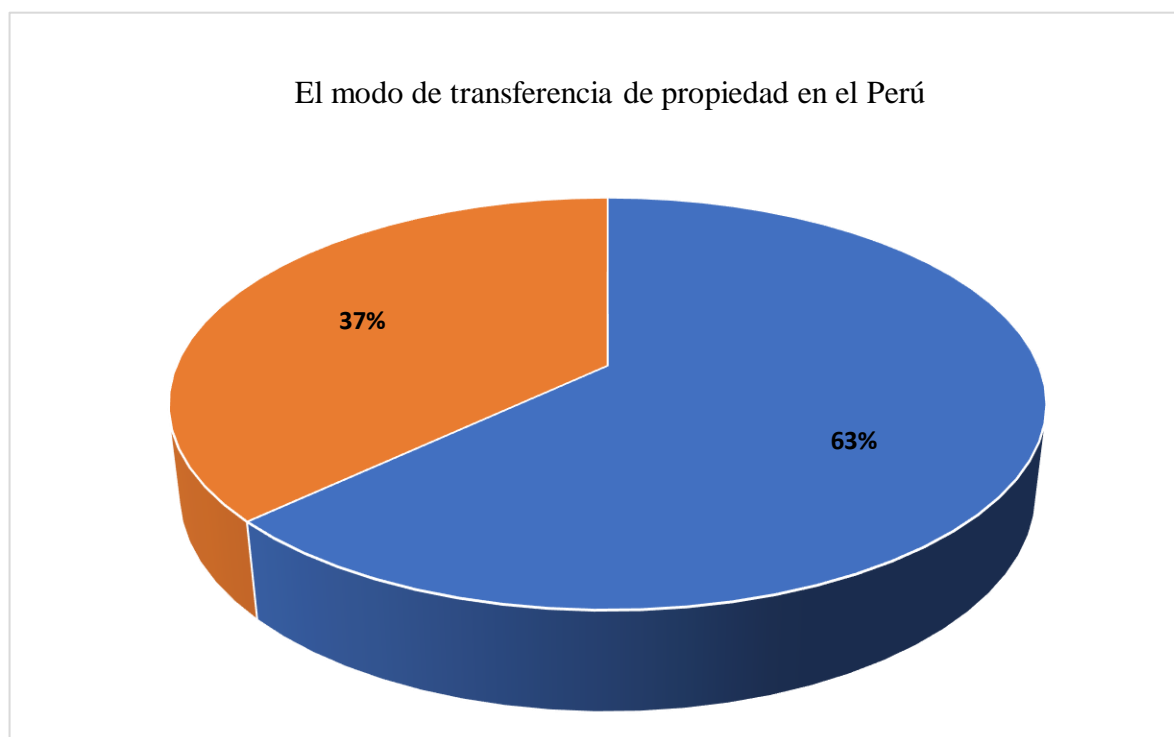
Tabla 7- Compendio de resultados de la pregunta N° 06- Encuesta

El modo de transferencia de propiedad en el Perú.

	Respuesta de los abogados expertos en materia civil	
	fi	%
Constitutiva y obligatoria	19	63
No obligatoria, solo por el acuerdo de las partes	11	37
Total	30	100

Fuente: ficha de encuesta. Pregunta 6.

Elaboración: tesista. 09/2019.



Fuente: tabla 7.

Elaboración: tesista. 09/2019

Figura 6- Compendio de resultados en porcentaje de la tabla 7

Interpretación.

En la tabla 7 ante la pregunta el 63 % consideran que el modo de transferencia de la propiedad es constitutiva y obligatoria, mientras que un 37% de los abogados expertos consideran que es no obligatoria, solo por el acuerdo de las partes.

Entonces podemos concluir que la transferencia de propiedad en el Perú no es constitutiva ni obligatoria, motivo por el cual se da estos conflictos, ya que el comprador de un bien inmueble no lo inscribe en los registros públicos, no lo cree necesario, pues con el solo hecho de entregarse en uso el bien, el nuevo titular cree a salvo su derecho, pero se ha demostrado por múltiples situaciones como el tratado en esta tesis que la no inscripción del bien puede generar situaciones donde se vean vulnerados el derecho de propiedad y que para mejor protección de la propiedad esta debe ser inscrito así se pondría de conocimiento de todos quien es titular de la propiedad. El artículo 949 del código civil menciona que la transferencia de propiedad se da por la solo voluntad de las partes, no siendo necesario la inscripción en el sistema registral, pero creo que se debería de agregarse a este artículo que además de la voluntad de las partes para celebrar el contrato de compraventa debe también decirse que es necesario su inscripción, para evitarse conflictos que se dan en confianza de los registros públicos. Tengamos claro que a la fecha nuestra legislación no ha mencionado de manera expresa que para conflictos de diferente naturaleza (derecho real vs derecho personal) será el principio de prioridad registral quien determine al vencedor, es decir no indica que será el derecho registral quien debe solucionar este conflicto.

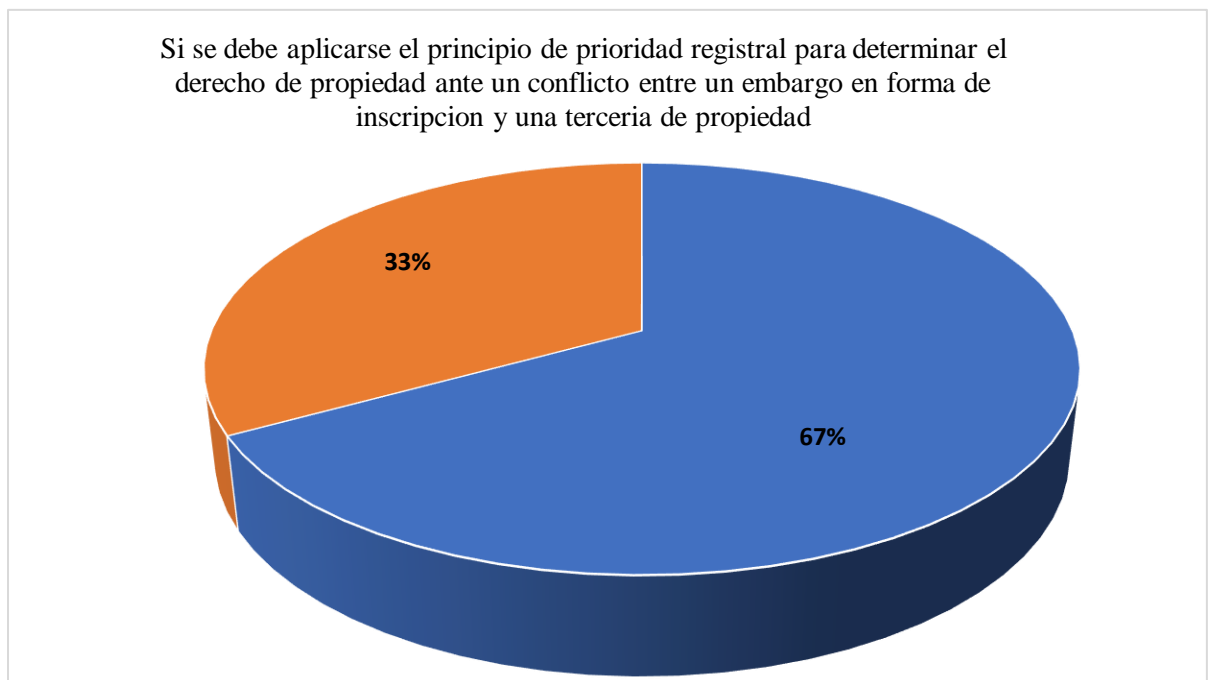
Tabla 8 - Compendio de resultados de la pregunta N° 07- Encuesta

Si debe aplicarse el principio de prioridad registral para determinar el derecho de propiedad ante un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.

	Respuesta de los abogados expertos en materia civil	
	f	%
Considero que SI, se debe aplicar el principio de prioridad registral para determinar el derecho de propiedad ante un conflicto entre en embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad	20	67
Considero que NO, debe de aplicarse el principio de prioridad registral sino, debe aplicarse el derecho común para determinar el derecho de propiedad ante un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad	10	33
Total	30	100

Fuente: ficha de encuesta. Pregunta 7.

Elaboración: tesista. 09/2019.



Fuente: tabla 8.

Elaboración: tesista. 09/2019

Figura 7 - Compendio de resultados en porcentaje de la tabla 8

Interpretación.

En la tabla 8 observamos la respuesta de los abogados expertos en materia civil que a la pregunta respecto a que si debería aplicarse el principio de prioridad registral para determinar el derecho de propiedad ante un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad estos refirieron de la siguiente manera el 67 % Considero que sí, se debe aplicar el principio de prioridad registral para determinar el derecho de propiedad ante un conflicto entre en embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad, mientras que un 33% de los abogados expertos Considero que no, debe de aplicarse el principio de prioridad registral sino, debe aplicarse el derecho común para determinar el derecho de propiedad ante un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.

En ese contexto, sería el principio de prioridad registral quien determine el derecho de propiedad ante este conflicto, puesto que el artículo 2016 del código civil menciona que la prioridad en el tiempo de inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; asimismo, el artículo 2022 primer párrafo menciona que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone, es claro que el legislador se refiere a derechos de igual naturaleza en ambos artículos. Sin embargo, nuestros legisladores en el mismo cuerpo normativo en su artículo 2022 segundo párrafo nos muestra que no es aplicable los artículos mencionados en el párrafo anterior cuando se tratara de derechos de diferentes naturalezas como es el caso del derecho de

propiedad un derecho real y el embargo un derecho de personal, sino que debe aplicarse el derecho común para determinar la preferencia del derecho.

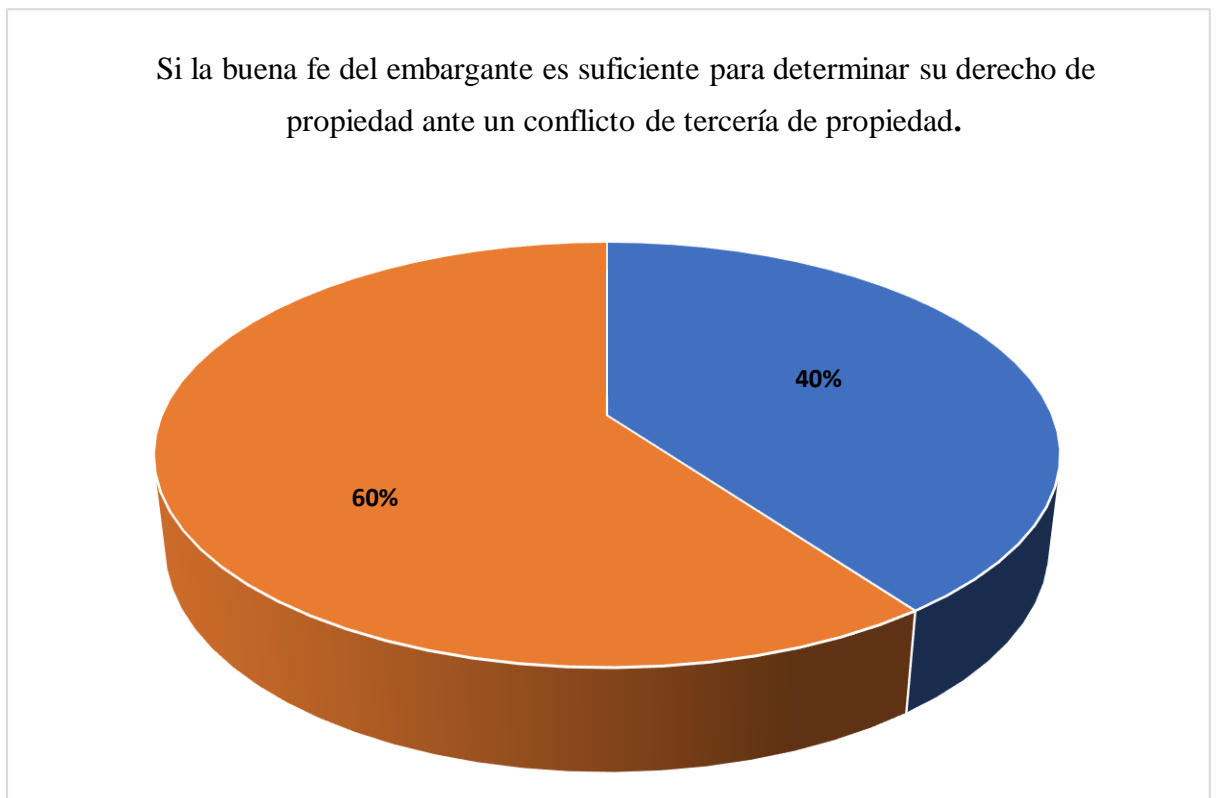
Tabla 9 - Compendio de resultados de la pregunta N° 08- Encuesta

Si la buena fe del embargante es suficiente para determinar su derecho de propiedad ante un conflicto de tercería de propiedad.

	Respuesta de los abogados expertos en materia civil	
	fi	%
La buena fe del embargante SÍ , es suficiente para determinar el derecho de propiedad a su favor.	12	40
La buena fe NO , es suficiente para determinar el derecho de propiedad a favor del embargante	18	60
Total	30	100

Fuente: ficha de encuesta. Pregunta 8.

Elaboración: tesista. 09/2019.



Fuente: tabla 9.

Elaboración: tesista. 09/2019

Figura 8 - Compendio de resultados en porcentaje de la tabla 9

Interpretación.

En la tabla 9 ante la pregunta planteada si la buena fe del embargante a su consideración será suficiente para determinar su derecho de propiedad ante un conflicto de tercería de propiedad estos refirieron de la siguiente manera el 60 % considera que la buena fe no, es suficiente para determinar el derecho de propiedad a favor del embargante, mientras que un 40% de los abogados expertos consideran que la buena fe del embargante sí, es suficiente para determinar el derecho de propiedad a su favor.

En ese contexto, a partir de los resultados obtenidos se observa que el principio de buena fe registral no es suficiente para determinar el derecho de propiedad del embargante esto puede deberse a que la buena fe tiene requisitos como son en primer lugar la adquisición a título oneroso de un bien, es decir que el adquirente se haya desprendido de una parte de su patrimonio para adquirir un bien, en segundo lugar que el adquirente haya tenido plena confianza en el registro y por último la buena fe, es decir el pleno desconocimiento de la inexactitud del registro; sin embargo, como podría darse esos requisitos en el embargante quien no ha adquirido a título oneroso el bien, sino más bien lo demanda argumentando solo en la confianza del registro, si el embargante no hizo que su derecho nazca en el registro como es el caso de hipotecas como puede tomar al registro para resolver la satisfacción de su deuda, más aun dañar el derecho de propiedad de un tercero que es ajeno a su conflicto con su deudor, no puede el embargante pretender que el registro lo ayude a resolver su problema cuando no hizo uso del mismo para garantizar su derecho, más aun alegando el principio de fe pública registral sin poder cumplir con los requisitos que este debe tener. El

principio de buena fe registral tiene total protección cuando el tercero de buena fe adquiere legítimamente el bien, es decir de un título verdadero y con todos los requisitos antes mencionados.

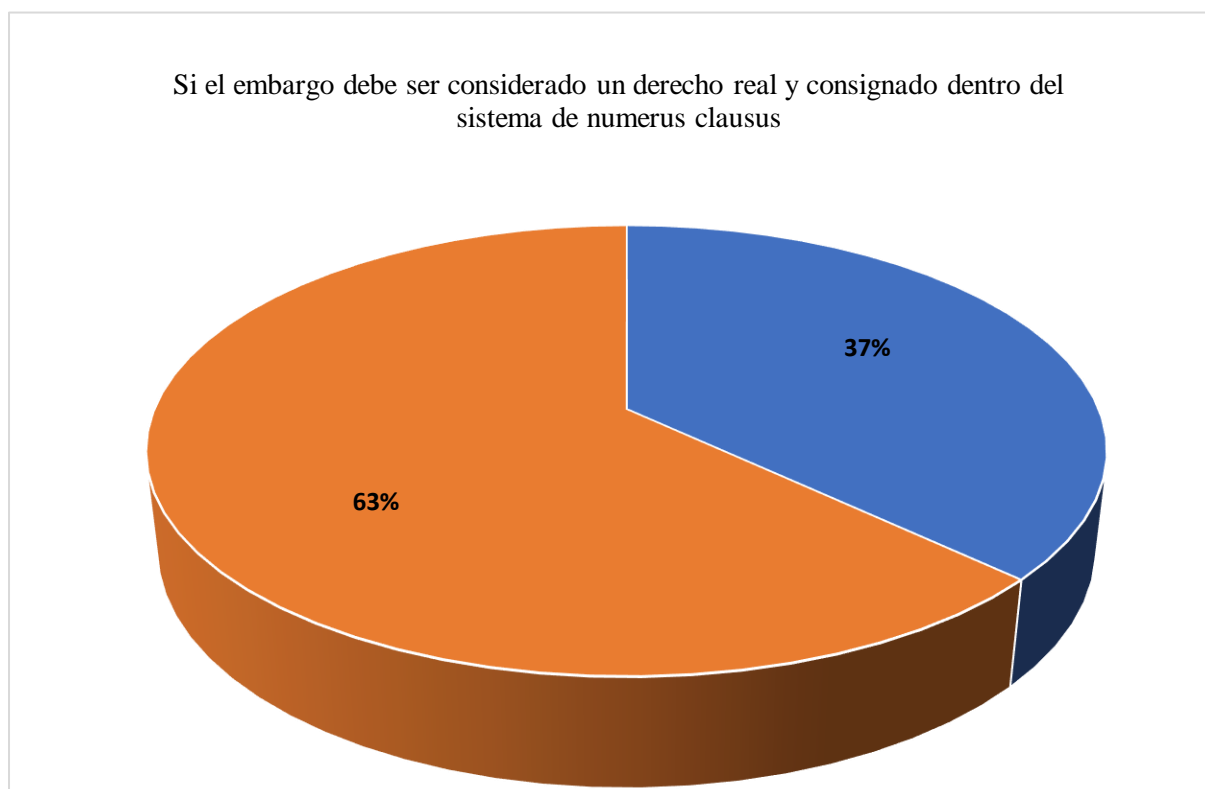
Tabla 10 - Compendio de resultados de la pregunta N° 09- Encuesta

Si el embargo debe ser considerado un derecho real y consignado dentro sistema de números clausus que establece el código civil.

	Respuesta de los abogados expertos en materia civil	
	fi	%
Considero que SÍ , el embargo es un derecho real y por tanto debe estar en el sistema de numerus clausus.	11	37
Considero que el embargo NO , es un derecho real porque no forma parte del sistema de números clausus (artículo 881 del código civil).	19	63
Total	20	100

Fuente: ficha de encuesta. Pregunta 09.

Elaboración: tesista. 09/2019.



Fuente: tabla 10.

Elaboración: tesista. 09/2019

Figura 9 - Compendio de resultados en porcentaje de la tabla 10

Interpretación.

En la tabla 10 observamos que la respuesta ante la pregunta es el 63 % considero que el embargo no, es un derecho real porque no forma parte del sistema de *numeros clausus* (artículo 881 del código civil), mientras que un 37% de los abogados expertos consideran que el derecho civil Considero que sí, el embargo es un derecho real y por tanto debe estar en el sistema de *numerus clausus*.

Podemos concluir a partir de los resultados obtenidos que el embargo no es un derecho real porque no forma parte del sistema de *numerus clausus*, los derechos reales están prescritos en el Libro V del código civil, donde es de notarse que no se contempla al embargo como uno de ellos, el sistema de *numerus clausus* es el que rige en nuestra legislación y que nos señala cuales son derechos reales, este sistema que acoge nuestra legislación peruana no le permite a los particulares la creación de más derechos reales lo que si sería posible si el sistema instaurado es nuestra legislación sería el sistema de *numerus apertus*, pero ese no es el caso, es por ello que es imposible decir que el embargo es un derecho real y que debe tener todas la atribuciones que de serlo tendría como el ser oponible para todos los demás, y menos aún pretender que frente al derecho de propiedad tiene la posibilidad de preferencia alegando la protección que tendría del derecho registral. La constitución política del Perú en su artículo 70 resguarda de manera igualitario a todos los derechos de propiedad, entonces también protegería al derecho de crédito que tiene como propiedad a los bienes fungibles (dinero) así se consideraría al embargo como un derecho de propiedad y por ende un derecho real, pero es nuestro código civil quien se ocupa de asegurar que

pese a esta protección no es un derecho real porque no se encuentra en el Libro V de este cuerpo normativo.

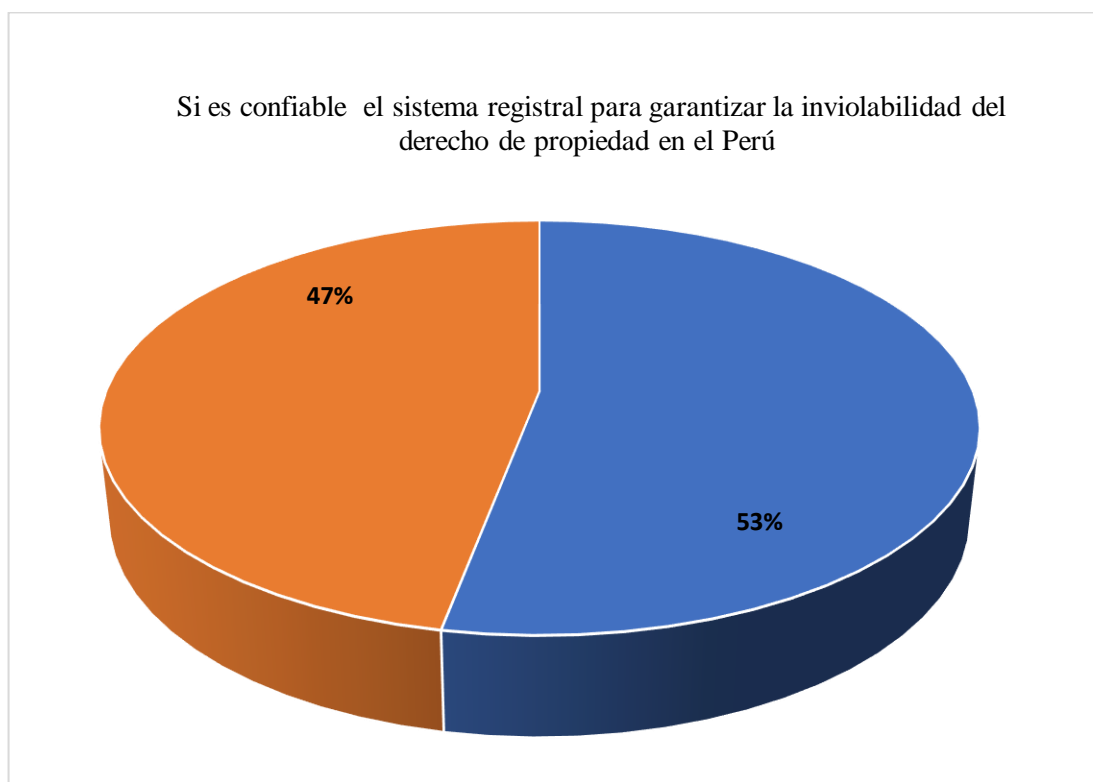
Tabla 11 - Compendio de resultados de la pregunta N° 10- Encuesta

Si es confiable el sistema registral para garantizar la inviolabilidad del derecho de propiedad en el Perú.

	Respuesta de los abogados expertos en materia civil	
	fi	%
El sistema registral NO, es confiable pues no garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad en el Perú.	16	53
El sistema registral Sí, es confiable pues no garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad en el Perú	14	47
Total	20	100

Fuente: ficha de encuesta. Pregunta 10.

Elaboración: tesista. 09/2019.



Fuente: tabla 11.

Elaboración: tesista. 09/2019.

Figura 10 - Compendio de resultados en porcentaje de la tabla 11

Interpretación.

En la tabla 11 observamos la respuesta de los abogados expertos en materia civil que a la pregunta respecto que si a su consideración será confiable el sistema registral para garantizar la inviolabilidad del derecho de propiedad en el Perú estos refirieron de la siguiente manera el 53 % consideraron que el sistema registral no, es confiable pues no garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad en el Perú, mientras que un 47% consideraron que el sistema registral sí, es confiable pues no garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad en el Perú

De lo señalado podemos determinar, que el sistema registral en nuestro país no es confiable porque no garantiza la inviolabilidad de la propiedad, esto debido a las inexactitudes del sistema registral, que no muestran la realidad en cuanto a quienes tienen la titularidad del derecho de propiedad porque muchos de ellos no creen necesario el uso del sistema registral para garantizar su derecho, más aun si nuestro código civil establece que la transferencia de la propiedad se da por el solo consenso de las partes. Como confiar en un sistema registral que tiene deficiencias y que estas han sido puestas al descubierto cuando se despoja a un titular de su derecho, por ejemplo, mediante inscripciones de títulos falsos mismos que incluso producen derechos para quien lo inscribe sin ver el origen del derecho supuestamente adquirido lícitamente, teniendo en cuenta que se presume que toda inscripción es válida. En la actualidad nuestro sistema registral se está llenando de títulos falsos y suplantaciones que hacen que la población tenga cada vez menos confianza en ella.

4.1.2. Resultados obtenidos de la aplicación de la ficha de entrevista a los expertos en materia de derecho registral

Tabla 12- Compendio de resultados de la pregunta N° 01 – Entrevista

Muestra la experiencia del experto respecto a la aplicación del derecho común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.

A la Pregunta	Repuestas de los expertos
<p>N° 01 A su experiencia, como magistrado/Abogado/a. ¿En qué medida la aplicación del derecho común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad, 2019?</p>	<p>Hoy en día existe mayor conciencia entre ambas figuras jurídicas, esto es debido a la materialización de la publicidad registral.</p> <p>El derecho a la propiedad es un derecho real que se rige por la norma común, la cual al estar reconocido como tal se convierte en inviolable, mientras que el embargo y la tercería son actos que dependen el primero de un cumplimiento administrativo y el segundo de una sentencia judicial.</p> <p>Influye significativamente, toda vez que, con la aplicación del derecho común se busca proteger la inviolabilidad del derecho de propiedad, es decir se busca conservar su estado de un daño o peligro, esto es la propiedad frente a la inviolabilidad, embargo y/o tercería.</p> <p>El derecho de propiedad es protegido constitucionalmente (art. 70 constitución política), art. 923 código civil consecuentemente el derecho común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad en gran medida</p> <p>El código civil preserva el derecho de propiedad del que acredita documentariamente la propiedad, independientemente de si lo inscribió o no en los registros públicos cuando se trate de derechos de diferente naturaleza como es el caso.</p>

Fuente: Ficha de entrevista Anexo 3.

Elaboración: La investigadora octubre 2019.

Interpretación.

En la tabla 12 podemos advertir de las respuestas dadas por los expertos que todos ellos coinciden en diversos sentidos que efectivamente el derecho a la propiedad es inviolable por estar protegido por la constitución y el código civil, asimismo mencionan que el derecho de propiedad se rige por la norma común por lo no especializado, es decir por el derecho común. En este mismo sentido uno de los expertos enfatiza que el derecho de propiedad está protegido constitucionalmente art. 70 de la constitución y por el código civil en su art. 923; por otro lado, otro experto hace mención que el derecho de propiedad es un derecho real que se rige por la norma común, la cual al estar reconocido como tal se convierte en inviolable.

En este contexto es el derecho común quien preserva la inviolabilidad de la propiedad debido a que es el llamado derecho civil actual y siendo el derecho civil uno de los protectores de la propiedad es evidente que al aplicarse se estará garantizando la no vulneración del derecho propiedad de parte de los terceros o los llamados extraños, esto es así por ejemplo si aplicamos el art. 949 del CC.

El derecho de propiedad es protegido por la constitución y por el derecho común (derecho civil). Al ser la propiedad un derecho real da nacimiento a obligaciones de no hacer de carácter universal, mientras que los derechos personales (embargo) son transitorios, es decir el derecho de propiedad tiene atributos que otros derechos carecen, por estas consideraciones tiene protección siendo el derecho común uno de los llamados para garantizarlos cuando está en conflicto frente a un derecho personal o de crédito (embargo).

Tabla 13 - Compendio de resultados de la pregunta N° 02 – Entrevista

Muestra la experiencia del experto respecto a la aplicación del derecho común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.

A la Pregunta	Repuestas de los expertos
<p>N° 02</p> <p>A su experiencia, como magistrado /Abogado/a ¿Qué factores causan un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad?</p>	<p>El valor de la propiedad, la inexactitud del asiento registral, por la prioridad referente, que otorga mejor rango.</p> <p>Se sugiere que precise si el conflicto se identificó en la etapa administrativo o judicial.</p> <p>El sistema de sistema de transferencia registral y la falta de inscripción y/o oportuna de la propiedad inmueble por negligencia del propietario.</p> <p>La falta de inscripción registral de los actos traslativos de propiedad (art. 2012 CC).</p> <p>En primer lugar, la falta de información, dejadez de falta de inscripción de parte de los propietarios. En segundo lugar, la falta de unificación de criterios de las resoluciones jurídicas.</p>

Fuente: Ficha de entrevista Anexo 03.

Elaboración: La investigadora octubre 2019.

Interpretación.

En la tabla 13 podemos señalar de las respuestas dadas por los expertos que todos ellos tienen ideas diferentes de cuáles serían las causas del conflicto entre un embargo y una tercería, sin embargo, todos coinciden que efectivamente existen causas que originan este conflicto. En este mismo sentido uno de los expertos enfatiza que sería el valor de la propiedad, la inexactitud del asiento registral, la prioridad referente lo que originaría este tipo de conflicto; otro experto menciona que sería el sistema de transferencia registral y la falta de inscripción y/o oportuna de la propiedad inmueble por negligencia del propietario; en ese mismo orden de ideas señala otro experto como factor que causa este conflicto a la falta de inscripción registral de actos traslativos de propiedad.

Conclusión

Son diversos los factores que causan un conflicto entre un embargo y una tercería de propiedad, dejando evidencia a partir de lo señalado por los expertos entrevistados que sería el derecho registral y la forma de transferencia de propiedad lo que en primer lugar serían los factores para este conflicto.

Tabla 14 - Compendio de resultados de la pregunta N° 03 – Entrevista

Muestra la experiencia del experto respecto a la aplicación del derecho común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.

A la Pregunta	Repuestas de los expertos
<p>N.º 03</p> <p>A su experiencia, como magistrado/ Abogado/a.</p> <p>¿Por qué no se garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad si aplicamos el derecho registral en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad?</p>	<p>Porque requiere la evaluación de los factores que originaron una y otra figura judicial.</p> <p>El derecho de propiedad solo se podría privar mediante sentencia judicial, por ende, la inscripción de un embargo en forma de inscripción si bien es provisoria no amerita tutela sobre el bien y al tercero tampoco se le restringe dicho acto hasta que se ventile vía judicial su derecho de propiedad de un tercero.</p> <p>Porque con el derecho registral no se busca determinar y/o garantizar el cumplimiento de la obligación materia de embargo en forma de inscripción y menos aún determinar la titularidad del bien como propietario o el derecho preferente de pago antes del ejecutante.</p> <p>Si, se garantiza el derecho de propiedad con la inscripción registral aplicándose para la misma incluso la desafectación de la medida cautelar-embargo-sin tercería de propiedad art. 624 del código procesal civil.</p> <p>Porque el derecho registral por el principio de prioridad reconoce el derecho de propiedad al que primero lo inscribe.</p>

Fuente: Ficha de entrevista Anexo 03.

Elaboración: La investigadora octubre 2019.

Interpretación.

En la tabla 14 con las respuestas de los expertos todos ellos coinciden en diversos sentidos que efectivamente el derecho registral tiene deficiencias para garantizar de manera absoluta el derecho de propiedad, siendo así uno de los expertos menciona que el derecho registral no se busca determinar y/o garantizar el cumplimiento de la obligación materia de embargo en forma de inscripción y menos aún determinar la titularidad del bien como propietario o el derecho preferente de pago antes del ejecutante, en ese orden de ideas otro experto señala que si, se garantiza el derecho de propiedad con la inscripción registral aplicándose para la misma incluso la desafectación de la medida cautelar-embargo-sin tercería de propiedad art. 624 del código procesal civil.

Conclusión

El derecho registral protege al derecho de propiedad cuando fue inscrita, si no fue así y el registro no tiene conocimiento de quien es el nuevo titular de un bien, porque el nuevo adquirente decidió no inscribirlo no podría protegerlo. Por tanto, es el derecho civil que predomina ante el derecho registral para garantizar el derecho de propiedad frente a un embargo en su art. 2022 segundo párrafo, porque al no estar la propiedad inscrito debe de buscarse otros medios para solucionar un conflicto de esta naturaleza, siendo que nuestro legislador ha señalado que será el derecho común.

Tabla 15 - Compendio de resultados de la pregunta N° 04 – Entrevista

Muestra la experiencia del experto respecto a la aplicación del derecho común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.

A la Pregunta	Repuestas de los expertos
<p>N.º 04</p> <p>A su experiencia, como magistrado/Abogado/a</p> <p>¿Por qué la aplicación del derecho común no solamente preserva la inviolabilidad de la propiedad, sino que también dota de coherencia el sistema registral?</p>	<p>Por la publicidad judicial de los derechos inscritos.</p> <p>El derecho de propiedad está amparado en la constitución, además se rige su reconocimiento según especifica el código civil, a ello debemos de tomar en cuenta que en cuanto al trámite registral por norma especial ampara sus actos en la norma civil.</p> <p>Porque con el sistema (derecho) registral se busca proteger los actos jurídicos que se hayan producido confiando en el contenido del registro, es decir ampara a los terceros adquirentes de derecho sobre la base de la información registral.</p> <p>Porque una de las peculiaridades de nuestro sistema legal basado en la inscripción es dotar de seguridad jurídica el derecho de propiedad de tal manera que el único modo que tenemos para anular la inscripción es la vía judicial.</p> <p>Porque el derecho común a través del proceso de tercería de propiedad va reconocer el derecho del que lo acredita documentariamente y ordenar mediante resolución a registros públicos se reconozca como tal.</p>

Fuente: Ficha de entrevista Anexo 03.
Elaboración: La investigadora octubre 2019.

Interpretación.

En la tabla 15 de las respuestas de los expertos entrevistados podemos inferir que el derecho registral a través del principio de publicidad registral que se da por la inscripción del bien busca brindarle seguridad jurídica al derecho de propiedad, así por ejemplo uno de los expertos hace referencia que una de las peculiaridades de nuestro sistema legal basado en la inscripción es dotar de seguridad jurídica el derecho de propiedad de tal manera que el único modo que tenemos para anular la inscripción es la vía judicial. Todos los expertos entrevistados coinciden que la principal función del derecho registral sería el dar publicidad a los actos traslativos de propiedad.

Conclusión

El derecho común (derecho civil) ayudaría al derecho registral en cuanto a reflexionar que lo señalado en sus asientos registrales dados por la inscripción, no estarían reflejando la realidad, puesto que muchos que aparecen en el registro como propietario ya dejaron de serlo, y que el nuevo adquirente considera que no es necesario inscribirlo en los registros. Por lo mismo el derecho común preserva la inviolabilidad de la propiedad en todas sus formas y por lo mismo dota de coherencia al sistema registral.

Tabla 16 - Compendio de resultados de la pregunta N° 05 – Entrevista

Muestra la experiencia del experto respecto a la aplicación del derecho común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.

A la Pregunta	Repuestas de los expertos
<p>N° 05</p> <p>A su experiencia, como magistrado/Abogado/a .</p> <p>¿el embargo adquiere la cualidad de derecho real al momento de su inscripción?</p>	<p>Otorgar la prioridad en rango, prediciendo todos los efectos y legitimación al derecho adquirido.</p> <p>Opimo que no, ya que el embargo si bien es solo un acto administrativo de inscripción sobre un bien, este acto se realiza solo para asegurar la satisfacción de una deuda, con ello no es que se disponga el bien.</p> <p>No adquiere cualidades del derecho real, el embargo es legítimo cuando recae en bienes del deudor.</p> <p>No, el embargo es un derecho personal o de crédito y la inscripción de la misma no lo convierte en derecho real.</p> <p>No, por cuanto el embargo es un derecho de crédito personal conforme al código civil; aun esté inscrita, porque lo que busca es asegurar el pago del deudor, mas no del inmueble, es decir persigue a la persona no al inmueble.</p>

Fuente: Ficha de entrevista Anexo 03.

Elaboración: La investigadora octubre 2019.

Interpretación.

En la tabla 16 podemos indicar de las respuestas dadas por los expertos que todos ellos coinciden que justamente el embargo no adquiere la cualidad de derecho real al momento de su inscripción esto debido como señala uno de los expertos porque el embargo es un derecho personal o de crédito y la inscripción de la misma no lo convierte en derecho real. En ese mismo orden de ideas otro experto señala que el embargo si bien es solo un acto administrativo de inscripción sobre un bien, este acto se realiza solo para asegurar la satisfacción de una deuda, con ello no es que se disponga el bien.

Conclusión

El embargo no adquiere la cualidad de derecho real por la sola acción de inscribirlo en los registros públicos, en principio por ser un derecho personal que tiene por finalidad satisfacer la deuda de un acreedor. No se puede pretender la creación de nuevos derechos reales por la sola decisión de un juez que decidió la inscripción de embargo de un bien, a sola solicitud del acreedor, sin antes haber verificado que efectivamente el bien siga formando parte del patrimonio del deudor. Para evitar la vulneración al derecho de propiedad del nuevo adquirente titular del derecho en base al sistema de transferencia de propiedad art. 949 del código civil.

Tabla 17 - Compendio de resultados de la pregunta N° 06 – Entrevista

Muestra la experiencia del experto respecto a la aplicación del derecho común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.

A la Pregunta	Repuestas de los expertos
<p>N.º 06</p> <p>A su experiencia, como magistrado/Abogado/a.</p> <p>¿El principio de publicidad garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad?</p>	<p>Porque por este principio nadie puede alegar el desconocimiento de la inscripción de la propiedad, toda persona sin límites tiene acceso a la publicidad.</p> <p>El principio de prioridad registral ya es una garantía por el cual se garantiza la propiedad sea mueble o inmueble, siendo ello así no es necesario indicar que ello causa una inviolabilidad.</p> <p>Sí, porque con este principio se presume que toda persona está enterada del contenido de las inscripciones por lo que no pueden alegar ignorancia o desconocimiento del contenido de la inscripción.</p> <p>Si, por cuanto solo se tiene conocimiento de los actos inscritos art. 2012 CC.</p> <p>Considero que sí, por cuanto por este principio y como su propio nombre lo indica publica todos los actos registrales, con excepción de algunos señalados en la propia norma, y al ser esto publico podemos enterarnos si una propiedad esta con gravámenes o no entre otros actos registrales.</p>

Fuente: Ficha de entrevista Anexo 03.
 Elaboración: La investigadora octubre 2019.

Interpretación.

En la tabla 17 se puede observar que de las respuestas otorgadas por los expertos que coinciden que efectivamente el principio de publicidad registral garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad, esto debido a que este principio pone de conocimiento de todos sobre quien sería titular de cierto bien, es decir permite que quien tenga interés pueda asegurarse de quien aparece como propietario de un bien, para después comprarlo con la confianza que se tiene del registro, por estar brindando una información real.

Conclusión

La garantía que otorga el principio de publicidad al derecho de propiedad, solo podrá aplicarse para los bienes que están inscritos, en el Perú de 10 peruanos 7 no han inscrito su propiedad es decir no han hecho uso del registro, porque por la experiencia se sabe que el solo consentimiento de comprar - vender, y entrar en uso, disfrute del bien, se estaría asumiendo que la propiedad está segura. Entendiendo que el derecho registral a través del principio de publicidad no asegura la inviolabilidad la propiedad, porque no todos los que adquieren un bien hacen uso de sistema registral.

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1. Discusión de los resultados del trabajo con los referentes bibliográficos

La presente investigación se desarrolló en la línea de investigación de derecho civil – registral y cuyo objetivo fue determinar la medida en que el derecho común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad, para ello debe de tenerse en cuenta la bibliografía que se recaudó a lo largo de esta investigación, siendo que a fojas 17 a partir de lo señalado por Escriche (1976) refiere que suelen llamarse derecho común, así; como se llama Civil, el derecho Romano; pero se denomina común con más propiedad el derecho civil o general de un pueblo, por contraposición al derecho particular o Municipal de una provincia, Distrito o Ciudad o a cualquier derecho especial o privilegiado. La cultura jurídica del *ius commune* tiene carácter doctrinal y dimensión transnacional. Al utilizarse como referente constructivo la normatividad contenida en el *Corpus Iuris*, la *interpretatio* realizada por los juristas tiene un carácter derivado y está destinada a facilitar a los jueces los criterios normativos para la fundamentación jurídica de las sentencias, el derecho común es un derecho general mas no un derecho especializado, es en tal razón que es posible su aplicación si además es el considerado derecho civil de la actualidad. Asimismo, se tiene a fojas 19 el jurista Torres (2006) señala que el derecho real es el poder jurídico, directo e inmediato, de un sujeto sobre un bien que le pertenece en orden a la satisfacción de un interés

económico, poder que se adhiere y sigue al bien, por lo que puede oponerse frente a todos (erga omnes).

Son derechos reales los poderes que un sujeto tiene directa e inmediatamente sobre un bien, de esto se deduce que los derechos reales son erga omnes, oponible a todos que están en situación de extraneidad frente al bien; este derecho se desarrolla plenamente cuando excluye a otras personas en la participación del mismo derecho. Sumado a ello a fojas 19 el jurista Diez (1986) señala que el derecho real como un determinado tipo de derecho subjetivo que protege con carácter absoluto el interés de una persona sobre una cosa, otorgándosele un poder directo e inmediato sobre ella y al mismo tiempo una eficacia general en relación con los terceros, entendiendo por terceros a los posibles adquirentes de la cosa y a las demás personas que se encuentren con relación a ella. También debe conceptualizarse al sistema de *numerus clausus* y siendo la principal característica la tipicidad de los derechos reales, en este mismo sentido encontramos a fojas 20 que Álvarez (2005) refiere la tipicidad de los derechos reales tiene dos razones muy importantes: la protección de la apariencia, por el tema de la publicidad del derecho de propiedad; y, la segunda y más importante razón es la protección de la propiedad, en su libertad de enajenación y libre circulación; en este mismo orden de ideas y a fojas 21 Corvetto (1945) afirma que el sistema cerrado de derechos reales señalando que es el que más se adecua a nuestro sistema real, a los derechos de los terceros y con los propios derechos reales, señala esto porque busca defender la apariencia de los derechos reales a través de la inscripción en los registros públicos; y a su vez, para otorgar la seguridad en el tráfico jurídico de los bienes, debo acotar a esto que al ser el

sistema de *numerus clausus* el que rige en nuestra legislación, es claro el sistema de *numerus apertus* queda fuera de nuestro sistema legislativo, porque en nuestra realidad los particulares no están autorizados para que puedan crear nuevos derechos reales además de los ya previstos en el Libro V del código civil. por otro lado, a fojas 24 Diez (1995) refiere que la propiedad se trata de una categoría tradicional de los “derechos reales”, cuya finalidad es regular la atribución y la asignación de los bienes, su utilización y aprovechamiento, los límites y restricciones en orden a la tutela de la sociedad, así como la responsabilidad del uso; entonces la propiedad es un medio para satisfacer las necesidades de los seres vivos, es innato en el hombre la necesidad de poseer algo que solo sea suyo, para poder disfrutarlo, obtener sus frutos y disponer de él.

Por otro lado, cuando analizamos el derecho de propiedad como un derecho constitucional, que está contenido en el art. 70 de la Constitución Política garantiza su inviolabilidad, siempre que no contravenga el bien común; en este contexto no podría bajo ninguna circunstancia que se despoje a un titular de su propiedad, pero al igual que cualquier derecho, la propiedad tiene también limitaciones, las mismas que están limitadas en cuanto al derecho de otros.

Nuestra legislación común como ya se ha mencionado en el capítulo II de esta investigación, el Perú adopta el sistema de *números clausus*, quien se encarga de ponerle un límite al número de los que son considerados derechos reales.

Siguiendo este mismo orden de ideas, la propiedad como señala el art. 923 del CC “la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer

y reivindicar un bien (...). A fojas 27 se contextualiza el sistema general de transferencia de propiedad que rige en nuestro país, el art. 949 del CC señala: “la sola obligación de enajenar un bien determinado hace al acreedor propietaria de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”, indica que el modo de transferencia de la propiedad operar en la vía consensual, no siendo necesario la inscripción de la transferencia en los Registros Públicos.

Siguiendo lo establecido en la materia de estudio encontramos a fojas 28 Castañeda (1995) afirma el derecho real tiene entre sus atributos la persecución (rei persecutoria) mientras el de los personales no. De otro lado el derecho personal puede consistir en un dar, hacer o no hacer, mientras que el derecho real da nacimiento a una obligación de no hacer (de los demás) de carácter universal.

Son derechos personales los derechos de naturaleza transitoria, pues la facultad correspondiente a ella se agota al hacerse efectiva, mientras que la facultad correspondiente a

un deber jurídico distinto al obligacional no se agota por su uso normal.

Refiere Gonzales (2016) a fojas 29 que la trascendencia del derecho registral se encuentra en otorgar publicidad de determinados actos o negocios que son relevantes para la vida y el tráfico económico de una sociedad, y por eso debe catalogársele como materia de Derecho privado, pues se trata de situaciones de la vida civil, propias de cualquier ciudadano, tales como la adquisición de un inmueble, la constitución de una sociedad mercantil, el otorgamiento de un acto de apoderamiento, entre otros, además a fojas 30 señala el mismo autor todos son actos propios de las relaciones o situaciones jurídicas privadas; por tanto, el derecho registral es derecho privado, en tanto,

cumple las mismas finalidades que este, cuales son: eliminar la incertidumbre en la contratación inmobiliaria, tutelar a los terceros y proteger la buena fe.

Siendo entonces, la importancia del derecho registral radica en la seguridad jurídica que otorga el registro a través de la publicidad de ciertos derechos que tengan trascendencia frente a terceros, siendo que por este medio se determina el grado de seguridad de los terceros en orden a las relaciones jurídicas, ya que a través de la publicidad se brinda una titularidad cierta y notoria en cuanto a derechos reales, a fin de tener enterados a terceros, garantizándolos que las alteraciones ocultas no los afectarán

De fojas 32 a 35 se tiene a los principios registrales tales como principio de publicidad art. 2012 del CC, principio de legitimación, principio de fe pública registral, principio de prioridad y al principio de oponibilidad.

A fojas 36 Moreno (2009) afirma el embargo judicial es una actividad procesal, originada en un proceso judicial, destinada a individualizar bienes concretos y específicos del deudor con el fin de afectarlos para su realización forzosa, subsiguiente pago de la obligación al acreedor; a fojas 36 Gonzales & Albares (2014) refieren en tal sentido no existe un derecho subjetivo de embargo, sino un solo derecho de crédito, protegido por el acto judicial de afectación de bienes. Por tanto, el embargo ejecutivo es un mecanismo dirigido a hacer efectiva la responsabilidad patrimonial del deudor, pero no es un derecho por sí mismo, pues ello implicaría una contradicción insalvable, en tanto el derecho sería un derecho creado por el juez para proteger a su vez un derecho sustancial, lo que sería paradójico. Con este criterio, entonces, la reivindicación pasaría a convertirse en un derecho autónomo para proteger otro derecho.

Siguiendo la idea del desarrollo de las bases teóricas encontramos que a fojas 39 Falcon (1998) señala que la tercería es la pretensión independiente de un tercero ajeno al proceso, que pretende el dominio de términos generales, denominase tercería a la pretensión que puede interponer una persona ajena a las partes que intervienen en un determinado proceso a fin de que se disponga el levantamiento de un embargo en ese proceso sobre un proceso de su propiedad que se le reconozca al derecho a ser pagado con preferencia al embargante al producto de la venta que ha sido objeto de dicha medida; a fojas 40 la Casación N.º 1859 (1997) señala entonces, que tercería de propiedad, es aquel derecho que deduce un tercero entre dos o más litigantes, o por suyo propio, o coadyuvando en pro de alguno de ellos, teniendo por objeto el recuperar, por tercera persona, los bienes embargados que al tiempo de ejecutarse una medida de embargo eran de su propiedad..."

Como análisis final de lo expresado líneas precedentes debemos de afirmar que el derecho de propiedad al ser un derecho real previsto así en el Libro V del código civil por el sistema de *numerus clausus* que rige en nuestra legislación, por lo mismo este derecho está garantizado constitucionalmente y a través de otros cuerpos normativos; en otro externo el embargo, es solo un acto de ejecución para garantizar un derecho personal, que alega el respaldo el derecho registral más específicamente en el principio de publicidad registral, lo que nos lleva a interponer una tercería de propiedad con la finalidad de defender el derecho de propiedad que está siendo vulnerado. Este conflicto es evidente y con el respaldo del marco teórico que es el derecho común (derecho civil) el llamado a resolver este conflicto entre un derecho de propiedad y un embargo.

Finalmente, debemos de señalar la acción del acreedor, quien, mediante un acto voluntario de disposición patrimonial, realiza un acto que no se funda en el registro, pues realiza un crédito personal que se entrega por la sola confianza en la solvencia de su deudor y no por los bienes que tiene registrado el deudor, pues es claro que el deudor en esta prestación personal no ha sujetado ningún bien, por lo mismo la situación del acreedor es de mayor inseguridad, el mismo que seguramente es compensado por una elevada tasa de intereses, en este contexto, un acreedor embargante, no puede pretender que su derecho personal sea reconocido y garantizado por el registro, si su derecho no tuvo nacimiento en el registro, y menos aún pretender tener mejor derecho que el de un propietario no inscrito, que tiene calidad de derecho real.

5.2. Discusión de los resultados con las hipótesis de investigación

La presente investigación habiendo recogido y procesado los resultados tanto de los abogados expertos en materia civil y registral con la cual tenemos la capacidad en esta etapa de la investigación de discutir la hipótesis formulada a fin de contrastarlos para determinar si estas son ciertas o falsas en tal sentido considerando los resultados expresados en las tablas y figuras expuestas en fojas anteriores podemos establecer nuestra discusión de la siguiente manera:

Formulada la hipótesis específica 1 de la siguiente manera: *“Los factores que causan un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad; el mal uso del sistema registral, el sistema de transferencia de propiedad, la apariencia registral y la propiedad clandestina.”*

A resultados de lo recogido de la información de los expertos, tal como podemos observar en el cuadro N°02 a fojas 69, los expertos consideran que

son diversos los factores que causan un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad, siendo entre ellas el valor de la propiedad, la inexactitud del asiento registral, la prioridad referente, el sistema de sistema de transferencia registral y la falta de inscripción y/o oportuna de la propiedad inmueble por negligencia del propietario.

Siendo el principal factor de conflicto entre ambas instituciones jurídicas la falta de inscripción en los registros públicos.

Corroborando con lo expresado por los abogados en materia civil como es de evidenciarse la tabla N.º 08 de fojas 53 que son variados los factores que generan el conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad siendo los más recurrentes de manera indistinta tanto la apariencia registral como la propiedad clandestina sin embargo otro factor que genera es por nuestro mismo sistema de transferencia de propiedad por no ser constitutiva genera estos conflictos pero otro factor determinante es por el mal uso que se tiene del sistema registral en nuestro medio. Asimismo, podemos establecer como factor determinante la propiedad clandestina junto con la de apariencia registral el primero presupone la apariencia registral donde el registro no muestra una realidad verdadera de los que son titulares de propiedades, siendo que a través del solo consentimiento se puede transferir un bien, sin la necesidad de inscribirlo en los registros.

Por estos considerandos arriba expuestos podemos concluir que esta sub hipótesis 01 es cierta y válida.

Formulada la hipótesis específica 2 de la siguiente manera: *“No se garantizará la Inviolabilidad de la propiedad aplicando el derecho registral en*

un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.”

Para contrastar en este extremo la hipótesis específica 2, debemos de fundarnos en lo expresado por los expertos en materia registral consignados en el cuadro N°03 a fojas 71 donde señalan que el derecho registral garantiza el derecho de propiedad cuando el derecho este inscrito en los registros, pero en el caso que el propietario no haya creído necesario hacer uso del registro y por lo mismo inscribir su propiedad, no podría el derecho registral protegerlo porque desconoce de este acto traslativo de derecho de propiedad.

Asimismo, si recurrimos a lo expresado por los expertos en materia civil en la tabla N°07 a fojas 51 ante la pregunta ¿Considera usted que con la aplicación del derecho registral se garantiza la inviolabilidad de la propiedad? estos refirieron mayormente que sí, se garantiza de manera relativa, esto debido que solo protege a bienes inmuebles inscritos, mas no a los que no están en los asientos registrales.

Por lo que debemos de señalar que el derecho registral no garantiza la inviolabilidad de la propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad, esto debido que quien es tercerista no inscribió su propiedad. El derecho registral solo protege bienes a través del principio de publicidad dado por la inscripción. En consecuencia, en consideración a lo expresado debemos de aceptar la sub hipótesis específica 2, como válida y cierta.

Formulada la hipótesis específica 3 de la siguiente manera: *“El sistema registral no es confiable para preservar la inviolabilidad del derecho de propiedad en el Perú.”*

Para contrastar la siguiente hipótesis específica hemos recurrido al resultados del cuadro N°05 a fojas 75 donde los expertos en materia registral señalaron que el derecho registral da seguridad jurídica al derecho de propiedad a través del principio de publicidad que se da por la inscripción del bien adquirido, pero es necesario además tener claro que esta seguridad es solo para los bienes inscritos mas no para los no inscritos, pues al no tener el registro conocimiento de un acto traslativo de derecho de propiedad no tendría la obligación de defenderlo ante extraños, es ahí donde el derecho común (derecho civil) le muestra al derecho registral que no siempre muestra la realidad, puesto que puede darse el caso que el que aparece como titular en el registro haya decidido venderlo y el nuevo adquirente ha decidido no inscribirlo.

Así mismo si consideramos lo expresado por los abogados encuestados en la tabla N.º14 a fojas 65 ante la pregunta ¿A su consideración será confiable el sistema registral para garantizar la inviolabilidad del derecho de propiedad en el Perú? De lo señalado podemos determinar, que el sistema registral en nuestro país no es confiable porque no garantiza la inviolabilidad de la propiedad, esto debido a las inexactitudes del sistema registral, que no muestran la realidad en cuanto a quienes tienen la titularidad del derecho de propiedad porque muchos de ellos no creen necesario el uso del sistema registral para garantizar su derecho.

Asimismo, lo ya señalado por los expertos en el cuadro N.º 03 a fojas 71 el derecho civil predomina ante el derecho registral para garantizar el derecho de propiedad frente a un embargo en su art. 2022 segundo párrafo, porque al no estar la propiedad inscrito debe de buscarse otros medios para solucionar

un conflicto de esta naturaleza, siendo que nuestro legislador ha señalado que será el derecho común.

Por las consideradas arriba expuestas debemos de aceptar como válida y cierta la sub hipótesis específica 3.

Habiéndose formulado la sub hipótesis general y debiendo esta discutirse a partir de las sub hipótesis formuladas debemos de señalar en atención a la discusión que la hipótesis general formulada de la siguiente manera: *“Si se aplica el Derecho Común se preservará la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.”* es cierta y valida.

Tabla 18

Cuadro de contrastación de hipótesis

Tipo de hipótesis	hipótesis	Contrastación de hipótesis
He1	Los factores que causan un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad; el mal uso del sistema registral, el sistema de transferencia de propiedad, la apariencia registral y la propiedad clandestina.	Cierta y valida
He2	No se garantizará la Inviolabilidad de la propiedad aplicando el derecho registral en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.	Cierta y valida
He3	El sistema registral no es confiable para preservar la inviolabilidad del derecho de propiedad en el Perú.	Cierta y valida
HG	Si se aplica el Derecho Común se preservará la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.	Cierta y valida

Fuente: Presentación de la contratación de la hipótesis general en base a la prueba de hipótesis.

Elaboración: La investigadora.

CONCLUSIONES

Primera conclusión.

Se ha logrado identificar que los factores que causan el conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad son el sistema de transferencia de propiedad, la apariencia registral, la propiedad clandestina y mal uso del sistema registral.

Segunda conclusión.

Se ha logrado establecer que aplicando el derecho registral no se garantiza la inviolabilidad de la propiedad en el conflicto que describe el título de la tesis porque el registro solamente protege bienes inscritos a través del principio de publicidad, si el bien no fue inscrito por no haber nacido el derecho de propiedad en el registro no puede protegerlo por desconocer de su existencia.

Tercera conclusión.

Se determina que el sistema registral es relativamente confiable debido a los resultados obtenidos de la investigación, esto se debe a la apariencia registral, siendo que los asientos registrales en muchas ocasiones no muestran quien es el verdadero titular de un bien, esto debido a que el nuevo adquirente no cree necesario inscribir su derecho.

Cuarta conclusión.

Se logra determinar que en gran medida el derecho común si preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad frente a un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad, esto porque el código civil en su artículo 2022 segundo párrafo menciona que cuando se tratan de derechos de diferente naturaleza será el derecho común quien resuelve el conflicto entre ambos derechos; el modo de transferencia de propiedad es

consensual, esto descarta la obligación del nuevo adquirente de inscribir su bien en los registros públicos, sumado a ello quien embarga un bien no puede pretender cobrar su deuda haciendo uso del registro cuando su derecho no nació en él, finalmente el embargo no adquiere las cualidades de derecho real por la sola acción de inscribirse.

RECOMENDACIONES

Primera recomendación.

Se recomienda que el sistema registral sea reestructurado en cuanto a sus asientos registrales para evitar la apariencia registral; el sistema de transferencia de propiedad además de ser consensual sea también obligatoria su inscripción en los registros públicos para evitar la propiedad recóndita.

Segunda recomendación.

Se plantea que el derecho registral debe fomentar la inscripción de los bienes de quienes adquieren una propiedad a través de campañas y otros, dando a conocer los beneficios de tener inscrito las propiedades.

Tercera recomendación.

Se propone que para lograr que los ciudadanos tengan confianza en el sistema registral este tenga mayor rigurosidad al momento de inscribir el bien, es decir se tenga pleno conocimiento que el título sea verdadero.

Cuarta recomendación.

Se recomienda se llene de contenido la expresión derecho común a nivel legal para lograr una eficaz protección del derecho de propiedad, y lograr predictibilidad en la resolución de los conflictos judiciales. Pese a tener prescritos la garantía de la propiedad en la constitución política del Perú y el código civil (derecho común) existen resoluciones que favorecen al embargo, en tal sentido y sumado a lo señalado líneas arriba, se recomienda que el juez que declara embargado un bien a sola solicitud del acreedor para el cobro de su deuda, investigue y tenga la seguridad que dicho bien no ha pasado a formar parte del dominio económico de un tercero ajeno a la obligación del deudor.

REFERENCIAS

- Adame, G. J. (1994). *El contrato de compraventa internacional*. México: Investigaciones Jurídicas:McGraw-Hill.
- Alvarez, C. J. (2005). *Curso de derecho civil*. Madrid: Comares.
- Avendaño, V. J. (2002). *Derechos reales*. Lima: Tecnos.
- Avendaño, V.J. (2003). Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas. Lima. Gaceta Jurídica.
- Castañeda, P. J. (1995). *Instituciones del Derecho Civil. los derechos reales. 3a Ed. T.I*. Lima: Facultad de Derecho de la UNMSM.
- Casación N.º 1859 (1997). la Libertad. El peruano.
- Corvetto, V. A. (1945). *Manual elemental del derecho civil peruano T.II*. Lima: Talleres graficos de "La prensa".
- Diez, P. L. (1986). *Fundamentos del derecho civil patrimonial. V. II*. Madrid: Tecnos.
- Diez, P. L. (1995). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Tomo III*. Madrid: Civitas.
- Espejo, M. (2014). *La tercería de dominio y el sistema español de transmisión de los derechos reales*. Barcelona: Revista 54.
- Escrache, J. (1976). *Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia*. Madrid. Eduardo
cuestas.
- Expediente N.º 3950-PA/TC (2012). Piura.

- Expediente N.º 08-AI/TC (2003). Lima.
- Falcón, E. M. (1998). *Derecho procesal civil, comercial y laboral*. Buenos Aires: rubinzal culzoni .
- Gonzales. (2016). *Tratado de derechos reales*. Lima: Jurista.
- Gonzales, B. G. (2005). *Derechos Reales*. Lima: E.I.R.L.
- Gonzales, B. G., & Álbarez, C. J. (2014). *Embargo, Tercería de propiedad y Remate judicial de inmuebles*. Lima: Jurista E.I.R.L.
- Grossio, P. (1985). *La propiedad y las propiedades. Un análisis histórico, traducción de Díez Picazo*. Madrid: Editorial Civitas.
- Massineo, F. (1992). *Manual de derecho civil y comercio, traducción de Santiago Sentís Melendo*. Buenos Aires: EJEA.
- Moreno, C. V. (2009). *La ejecución forzosa*. Lima : Tecnos.
- Nación, M. (2014). *El principio de fe pública registral en los efectos de embargo en forma de inscripción en el sistema registral peruano 2015*. Huánuco.
- Podetti, J.R. (2009). *Tratado de las tercerías*. Buenos Aires: Ediar.
- Pipes, R. (1999). *Propiedad y libertad*. Madrid: Civitas.
- Planiol, M. (1996). *Derecho civil Obra Compilada y Editada / Georges Ripert*. México: cultural.
- Ramírez, C. E. (2007). *Tratado de derechos reales*. Lima: Rodhas SAC.
- Torres, V. A. (2006). *Derechos reales*. Lima: IDEMSA.
- Zelayaran, D. M. (2013). *Metodología de la investigación jurídica*. Lima: Ediciones jurídicas.

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA (Anexo 01)

EL DERECHO COMÚN PARA RESOLVER UN CONFLICTO ENTRE UN EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN Y UNA TERCERÍA DE PROPIEDAD						
Problema	Objetivos	Sistema de hipótesis	sistema de variables	Indicadores	Instru-mentos	Metodología de investigación:
Formulación general	Objetivo general	Hipótesis general				
¿En qué medida la aplicación del derecho común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad?	“Determinar en qué medida la aplicación del derecho común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad”.	Si se aplica el derecho común se preservará la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.	Variable independiente: El derecho común.	- Si el derecho civil preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad. - Si la aplicación del derecho civil preserva la propiedad ante un embargo. - Consideración si el derecho de propiedad es un derecho real inviolable. - Modo de transferencia de la propiedad en el Perú. - Consideración si el embargo debe ser considerado un derecho real y consignado dentro del sistema de numerus clausus variable dependiente: - La medida en que la aplicación del derecho común preserva la inviolabilidad de la propiedad ante un conflicto entre el embargo en una tercería de propiedad.	Fichas Entrevistas Cuestionarios	Básica o Teórica Enfoque de la investigación: Cualitativo-cuantitativo. Alcance o nivel de la investigación: Descriptivo-explicativo. Diseño de la investigación: No experimental.
Formulación específica	Objetivo específico	Hipótesis específicas	Embargo en forma de inscripción y tercería de propiedad. Medida cautelar.	- Si la aplicación del derecho común preserva la inviolabilidad de la propiedad dotando de coherencia al sistema registral. - Si el derecho registral garantiza la inviolabilidad de la propiedad. - Factores que generan un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad. - Prevalencia que muestra el derecho registral o el derecho común para la resolución de un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad. - Si el principio de prioridad registral es determinante para resolver un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad. - Si la buena fe del embargante es suficiente para determinar el derecho de propiedad ante una tercería de propiedad. - La consideración que muestran los expertos respecto a la confiabilidad del sistema registral para garantizar la inviolabilidad del derecho de propiedad. - Razones del por qué no se garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad cuando se aplica el derecho registral ante un conflicto de un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.		Población: conformada como sujeto de estudio por expertos en derechos especialistas del derecho civil y registral, los mismos que ascienden aproximadamente a 3500. Muestra: conformada por 30 expertos en materia de derecho Civil y 05 expertos en derecho registral. Muestreo: No probabilístico a criterio de la investigadora.
¿Qué factores causan un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad?	Determinar los factores que causan un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.	Los factores que causan un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad; el mal uso del sistema registral, el sistema de transferencia de propiedad, la apariencia registral y la propiedad clandestina.				
¿Por qué no se garantiza la inviolabilidad de la propiedad si aplicamos el derecho registral en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad?	Describir porque no se garantiza la inviolabilidad de la propiedad aplicando el derecho registral en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.	No se garantizará la Inviolabilidad de la Propiedad aplicando el derecho registral en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad.				
¿En qué medida es confiable el sistema registral para preservar la inviolabilidad del derecho de propiedad en el Perú?	Determinar en qué medida es confiable el sistema registral para preservar la inviolabilidad del derecho de propiedad en el Perú					

El sistema registral no es confiable para preservar la inviolabilidad del derecho de propiedad en el Perú.

- Si el embargo adquiere la cualidad de derecho real al momento de su inscripción.
- Si el principio de publicidad registral garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad.

CONSENTIMIENTO INFORMADO PARA PARTICIPACIÓN DE INVESTIGACIÓN

El propósito de esta ficha de consentimiento es proveer a los participantes en esta investigación con una clara explicación de la naturaleza de la misma, así como de su rol en ella como participantes.

La presente investigación es conducida por la Miriam Ernestina Durand Mendoza, bachiller de la facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Huánuco. La finalidad del estudio es analizar las diferencias normas legales y jurisprudencia para plantear alternativas a fin de obtener mayor información sobre la aplicación del derecho común para preservar el derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad, 2019.

Si usted accede a participar en ese estudio, se le pedirá responder preguntas a una encuesta. Esto tomará aproximadamente 15 minutos de su tiempo.

La participación en este estudio es estrictamente voluntaria. La información que se recoja será confidencial y no se usará para ningún otro propósito fuera de los de esta investigación. Sus respuestas al cuestionario serán codificadas usando un número de identificación, por lo tanto, serán anónimas.

Si tiene alguna duda sobre este trabajo de investigación, puede hacer preguntas en cualquier momento durante su participación en él. Igualmente, puede retirarse del mismo en cualquier momento sin que eso lo perjudique en ninguna forma.

Desde ya le agradezco su participación.

Acepto participar voluntariamente en esta investigación, conducida por Miriam Ernestina Durand Mendoza. He sido informado (a) de que la finalidad de este estudio es analizar las diferentes normas legales y jurisprudencias para plantear alternativas a fin de obtener mayor información sobre la aplicación del derecho común para preservar el derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad, 2019.

Me han indicado también que tendré que responder un cuestionario, lo cual tomará aproximadamente 15 minutos.

Reconozco que la información que yo provea en el curso de esta investigación es estrictamente confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de los de este estudio sin mi consentimiento. He sido informado de que puedo hacer preguntas sobre el proyecto en cualquier momento y que puedo retirarme del mismo cuando así lo decida, sin que esto acarree perjuicio alguno para mi persona.

Entiendo que una copia de esta ficha de consentimiento me será entregada, y que puedo pedir información sobre los resultados de este estudio cuando este haya concluido.

Nombre del participante

Firma de participante



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

FICHA DE ENCUESTA

(ANEXO N° 02)

Dirigido a los abogados expertos en materia civil y/o registral que patrocinan casos de derecho de propiedad.

Título: “La aplicación del derecho común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad, 2019.”

Instrucciones: Marque con una (X) la alternativa como respuesta que considere usted como la más adecuada o correcta. Por favor, conteste todas las preguntas. Gracias por su valiosa contribución a este trabajo de investigación jurídica.

PREGUNTAS.

1. **¿Considera usted que la aplicación del derecho común se preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad ante un embargo en forma de inscripción?**

a) Con la aplicación del derecho común (derecho civil) SI, se preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad.

.....

..... ()

b) Con la aplicación del derecho común (derecho civil) NO, se preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad.

.....
..... ()

Por qué

.....
.....

2. ¿Considera usted que el derecho de propiedad es un derecho real inviolable?

a) Considero que el derecho de propiedad SI, es un derecho real inviolable.

()

b) Considero que el derecho de propiedad es un derecho real pero NO, es absoluto. ()

Por qué

.....
.....

3. ¿Considera usted que con la aplicación del derecho registral se garantiza la inviolabilidad de la propiedad?

a) Si se garantiza de manera absoluta. ()

b) Se garantiza de manera relativa. ()

c) No lo garantiza ()

4. ¿A su consideración cuál de estos factores son los que generan un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad?

a) El mal uso de sistema registral ()

b) El sistema de transferencia de la propiedad ()

c) La apariencia registral ()

d) La propiedad recóndita ()

5. ¿La resolución de un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercera de propiedad esta es resuelta definitivamente por:

a) El derecho registral ()

b) El derecho común (derecho civil) ()

Por _____ qué

.....
.....

6. ¿A su experiencia considera usted que el modo de transferencia de propiedad de en el Perú debe de ser:

a) Constitutiva y obligatoria ()

b) No obligatoria, solo por el acuerdo de las partes()

Por _____ qué

.....
.....

7. ¿Considera usted que debería aplicarse el principio de prioridad registral para determinar el derecho de propiedad ante un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad?

a) Considero que SI, se debe aplicar el principio de prioridad registral para determinar el derecho de propiedad ante un conflicto entre en embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad

.....
..... ()

- b) Considero que NO, debe de aplicarse el principio de prioridad registral sino, debe aplicarse el derecho común para determinar el derecho de propiedad ante un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad ()

8. ¿La buena fe del embargante a su consideración será suficiente para determinar su derecho de propiedad ante un conflicto de tercería de propiedad?

- a) La buena fe del embargante SÍ, es suficiente para determinar el derecho de propiedad a su favor.....
..... ()

- b) La buena fe NO, es suficiente para determinar el derecho de propiedad a favor del embargante.
.....
..... ()

9. ¿Considera usted que el embargo debe ser considerado un derecho real y consignado dentro sistema de números clausus que establece el código civil?

- a) Considero que SÍ, el embargo es un derecho real y por tanto debe estar en el sistema de numerus clausus.
.....
..... ()

b) Considero que el embargo NO, es un derecho real porque no forma parte del sistema de números clausus (artículo 881 del código civil).
..... ()

10. ¿A su consideración será confiable el sistema registral para garantizar la inviolabilidad del derecho de propiedad en el Perú?

a) El sistema registral NO, es confiable pues no garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad en el Perú.
.....
..... ()

b) El sistema registral Sí, es confiable pues garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad en el Perú.
.....
..... ()

Por qué
.....
.....

**Solicito: Su generosa colaboración a fin de que
absuelva mis preguntas de la ficha de
entrevista con fines de investigación
académica.**

SEÑOR/A:

.....
DURAND MENDOZA MIRIAM ERNESTINA,
identificada con DNI N° 47240203, con domicilio
real Jr. San Martin 160-Huánuco, con correo
electrónico durand0804@hotmail.com; celular
993386657, a usted digo:

La suscrita, viene realizando un informe de investigación intitulado: “La aplicación del derecho común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad, 2019”. Para la cual, me apersonó ante su digna persona en su calidad de experto, a fin de solicitarle su colaboración para poderle realizar una entrevista en materia de Derecho Administrativo; y así coadyuvar con mi tesis de investigación, toda vez que la suscrita lo requiere para fines académicos.

Sin otro particular, me despido de Ud. no sin antes expresarle las muestras de mi especial consideración y agradecimiento anticipado.

Huánuco, 26 de agosto del
2019.

Durand Mendoza Miriam Ernestina

DNI N.° 47240203



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

FICHA DE ENTREVISTA

(ANEXO N° 03)

Agradeceré contestar todas y cada una de las preguntas, su aporte será muy valiosa a efectos de terminar mi trabajo de investigación de tesis para optar mi título de abogada.

Título de la tesis: “La aplicación del derecho común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad, 2019”.

Entrevistado:

Entrevistadora: Br. Durand Mendoza Miriam Ernestina.

Lugar y fecha: _____, ____ / _____
/2019.

Preguntas:

1. En su experiencia como magistrado/Abogado ¿En qué medida la aplicación del derecho común preserva la inviolabilidad del derecho de propiedad en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad, 2019?
2. A su experiencia ¿Qué factores causan un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad?

3. A su consideración ¿Por qué no se garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad si aplicamos el derecho registral en un conflicto entre un embargo en forma de inscripción y una tercería de propiedad?
4. A su consideración ¿Por qué la aplicación del derecho común no solamente preserva la inviolabilidad de la propiedad, sino que también dota de coherencia el sistema registral?
5. A su consideración ¿el embargo adquiere la cualidad de derecho real al momento de su inscripción?
6. A su consideración ¿el principio de publicidad garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad?
7. Comentario u aporte al tema.

Gracias.

DMME/UDH/Hco-2019



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

FICHA DE VALIDACION DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACION

Título de la Investigación: "LA APLICACIÓN DEL DERECHO COMÚN PRESERVA LA INVOLABILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN UN CONFLICTO ENTRE UN EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN Y UNA TERCERÍA DE PROPIEDAD, 2019".

- I. Datos informativos del experto validador
- Apellidos y Nombres: Dr. Miriam Durand Mendoza
- Cargo o Institución donde labora: Facultad de Derecho - UDH
- Nombre del Instrumento: _____
- Teléfono: 930 444 110
- Autora del Instrumento: DURAND MENDOZA Miriam Ernestina

II. Aspectos de validación del instrumento:

Indicadores	Criterios	Valoración	
		SI	NO
Claridad	Los indicadores están formulados con un lenguaje apropiado y claro.	✓	
Objetividad	Los indicadores que se están midiendo están expresados en conductas observables.	✓	
Contextualización	El problema que se está investigando está adecuado al avance de la ciencia y la tecnología.	✓	
Organización	Los ítems guardan un criterio de organización lógica.	✓	
Cobertura	Abarca todos los aspectos en cantidad y calidad.	✓	
Intencionalidad	El instrumento es adecuado para valorar aspectos de las estrategias.		✓
Consistencia	Sus dimensiones e indicadores están basados en aspectos teórico científicos.	✓	
Coherencia	Existe coherencia entre los indicadores y las dimensiones de sus variables.	✓	
Metodología	La estrategia que se está utilizando responde al propósito de la investigación.	✓	
Oportunidad	El instrumento será aplicado en el momento oportuno o más adecuado.	✓	

III. OPINIÓN Y LA CONSIDERACIÓN DEL EXPERTO.

-
-
-
- IV. Resultado: APROBADO () DESAPROBADO ()
- Huánuco, 22 de Apto del 2019.
-
- DNI 22506625



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

FICHA DE VALIDACION DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACION

Título de la Investigación: "LA APLICACIÓN DEL DERECHO COMÚN PRESERVA LA INVIOLEBILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN UN CONFLICTO ENTRE UN EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN Y UNA TERCERÍA DE PROPIEDAD, 2019".

- I. Datos informativos del experto validador
- Apellidos y Nombres: SANTOSCA POMA Enrique
- Cargo o Institución donde labora: UNMHU
- Nombre del Instrumento: Ficha de entrevista
- Teléfono: 942 586489
- Autora del Instrumento: DURAND MENDOZA Miriam Ernestina

II. Aspectos de validación del instrumento:

Indicadores	Criterios	Valoración	
		SI	NO
Claridad	Los indicadores están formulados con un lenguaje apropiado y claro.	/	
Objetividad	Los indicadores que se están midiendo están expresados en conductas observables.	/	
Contextualización	El problema que se está investigando está adecuado al avance de la ciencia y la tecnología.	/	
Organización	Los ítems guardan un criterio de organización lógica.	/	
Cobertura	Abarca todos los aspectos en cantidad y calidad.	/	
Intencionalidad	El instrumento es adecuado para valorar aspectos de las estrategias.	/	
Consistencia	Sus dimensiones e indicadores están basados en aspectos teórico científicos.	/	
Coherencia	Existe coherencia entre los indicadores y las dimensiones de sus variables.	/	
Metodología	La estrategia que se está utilizando responde al propósito de la investigación.	/	
Oportunidad	El instrumento será aplicado en el momento oportuno o más adecuado.	/	

III. OPINIÓN Y LA CONSIDERACIÓN DEL EXPERTO.

.....

.....

.....

- IV. Resultado: APROBADO (X) DESAPROBADO ()
- Huánuco, 27 de agosto del 2019.



DNI 41800412



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

FICHA DE VALIDACION DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACION

Título de la Investigación: "LA APLICACIÓN DEL DERECHO COMÚN PRESERVA LA INVIOABILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN UN CONFLICTO ENTRE UN EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN Y UNA TERCERÍA DE PROPIEDAD, 2019".

I. Datos informativos del experto validador

Apellidos y Nombres: Mg. SANTOS SUTIRREZ HERNANDEZ WOLFORPIO
Cargo o Institución donde labora: DOCENTE UDH.
Nombre del Instrumento: Ficha de entrevista
Teléfono: 956-061-934
Autora del Instrumento: DURAND MENDOZA Miriam Ernestina

II. Aspectos de validación del instrumento:

Indicadores	Criterios	Valoración	
		SI	NO
Claridad	Los indicadores están formulados con un lenguaje apropiado y claro.	X	
Objetividad	Los indicadores que se están midiendo están expresados en conductas observables.	X	
Contextualización	El problema que se está investigando está adecuado al avance de la ciencia y la tecnología.	X	
Organización	Los ítems guardan un criterio de organización lógica.	X	
Cobertura	Abarca todos los aspectos en cantidad y calidad.	X	
Intencionalidad	El instrumento es adecuado para valorar aspectos de las estrategias.	X	
Consistencia	Sus dimensiones e indicadores están basados en aspectos teórico científicos.	X	
Coherencia	Existe coherencia entre los indicadores y las dimensiones de sus variables.	X	
Metodología	La estrategia que se está utilizando responde al propósito de la investigación.	X	
Oportunidad	El instrumento será aplicado en el momento oportuno o más adecuado.	X	

III. OPINIÓN Y LA CONSIDERACIÓN DEL EXPERTO.

.....
.....
.....

IV. Resultado: APROBADO (X) DESAPROBADO ()
Huánuco, 20 de AGOSTO del 2019.


DNI 22423531

RESOLUCIÓN N°211-2019-DFD-UDH
Huánuco, 13 de marzo de 2019

Visto, la solicitud con ID N° 213986-0000000567 de fecha 11 de marzo de 2019, formulado por la Bachiller **Miriam Ernestina DURAND MENDOZA** del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas – Modalidad Distancia de la Universidad de Huánuco, pidiendo se le designe docente Asesor para la elaboración y desarrollo del Proyecto de Trabajo de Investigación Científica (Tesis), por haber optado esta modalidad;

CONSIDERANDO:

Que, la Ley Universitaria N°30220 concordante con el Art. 14° del Reglamento General de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco; establece en el numeral uno que para obtener el Título Profesional de Abogado se tiene que realizar un Trabajo de Investigación Científica (Tesis), y el Art. 27° del Reglamento acotado, establece que la candidata solicitará al Decano de la Facultad, la designación de un docente asesor;

Que, el docente Asesor tiene la responsabilidad de orientar permanentemente a la candidata durante la elaboración del Proyecto de Investigación, culminado el proyecto, la candidata presentará tres ejemplares del proyecto de investigación visados por el docente asesor, de acuerdo a los esquemas de investigación, solicitando su aprobación;

Que, estando a lo dispuesto en la Ley Universitaria N° 30220, concordante con el estatuto y Art. 27° del Reglamento General de Grados y Títulos aprobado con Resolución N° 466-2016-R-CU-UDH del 23 de mayo de 2016 y la facultad contemplada en la Res. N° 795-2018-R-CU-UDH; de fecha 18 de Julio del 2018;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- DESIGNAR, como docente Asesor al Abog. **Jesús DELGADO Y MANZANO**, del Proyecto y desarrollo del Trabajo de Investigación Científica (Tesis), a realizar por la Bachiller **Miriam Ernestina DURAND MENDOZA** del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas – Modalidad Distancia de la Universidad de Huánuco;

Artículo Segundo.- ESTABLECER, que de acuerdo a la Resolución N°1232-2014-R-CU-UDH del 30 de junio del 2017 la Bachiller tiene un plazo de 6 meses pudiendo solicitar ampliación por única vez 2 meses para presentar su informe final;

Regístrese, comuníquese y archívese



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
Dr. FERNANDO CORCINO BARRUETA
DECANO

DISTRIBUCIÓN: Of. Med. Y Reg. Acad. Exp. Asesor, FESD, Ofc. Dess, **Intero 3203**, Archivo: FCB/ees.

RESOLUCIÓN N° 1474-2019-DFD-UDH
Huánuco 06 de noviembre de 2019

Visto el Informe N° 41-2019-AWCHF de fecha 3 de junio de 2019, el Informe N° 49-2019-MCGM-D-CFD-UDH de fecha 24 de mayo de 2019 y el Informe de Revisión N° 22-2019-AMS/F/D*YCCPP/UDH.HCO de fecha 14 de mayo de 2019 de los docentes: Dr. Andy Williams Chamoli Falcón, Mtro. Mariela Catherine Garay Mercado y Mtro. (a) Alfredo Martel Santiago respectivamente Jurados para Evaluar el Proyecto quienes informan **APROBADO** el Proyecto de Investigación intitulado **"LA APLICACIÓN DEL DERECHO COMÚN PRESERVA LA INVOLABILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE UN CONFLICTO ENTRE UN EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN Y UNA TERCERÍA DE PROPIEDAD, 2019"** formulado por la Bachiller **DURAND MENDOZA Miriam Ernestina** solicitando la aprobación del Proyecto de Investigación indicada; y

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 14° del Reglamento General de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco determina dos únicas modalidades al cual el Graduando puede acogerse para obtener el Título Profesional de Abogado y al amparo del Art. 26 del Reglamento acotado es pertinente emitir la resolución correspondiente;

Estando a lo dispuesto en el Artículo, 26° del Reglamento General de Grados y Títulos de la UDH, Art. 44° inc. c) del Estatuto Universitario y a las atribuciones del Decano conferida mediante Resolución N° 795-2018-R-CU-UDH, de fecha 13 de julio de 2018;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- APROBAR el Proyecto de Investigación Científica (Tesis) intitulado **"LA APLICACIÓN DEL DERECHO COMÚN PRESERVA LA INVOLABILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE UN CONFLICTO ENTRE UN EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN Y UNA TERCERÍA DE PROPIEDAD, 2019"** formulado por el Bachiller **DURAND MENDOZA Miriam Ernestina**

Artículo Tercero.- RATIFICAR como **ASESOR** al Abog. **Jesús DELGADO Y MANZANO** para el desarrollo del Proyecto de Investigación concediéndole a la Bachiller los 6 meses que falta cumplir, que establece la Resolución N° 1232-2017-R-CU-UDH de fecha 30 de junio de 2017, como plazo máximo para presentar el Informe Final de Tesis.

Regístrese, comuníquese y archívese



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
[Firma]
Dr. FERNANDO CORIANO BARBUETA
DECANO

DISTRIBUCIÓN: Of. Mat. Y Reg. Acad., Interesados, P.E.S.O., Ofc. Deso., Esp. Graduando, **Amor**, Archivo, FC2019/gn