

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



TESIS

**“Implicancias del principio de prioridad en la compraventa
de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020”**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA: Burga Nieto, Sherilyn Stephany

ASESOR: Ibañez Martel, Jaime

HUÁNUCO – PERÚ

2024



U

TIPO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN:

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

LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN: Derecho Civil
AÑO DE LA LÍNEA DE INVESTIGACIÓN (2020)

CAMPO DE CONOCIMIENTO OCDE:

Área: Ciencias Sociales

Sub área: Derecho

Disciplina: Derecho

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 ()

D

DATOS DEL AUTOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 71499057

DATOS DEL ASESOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 40401453

Grado/Título: Magister en derecho, con mención en derecho civil y comercial

Código ORCID: 0000-0001-9660-480X

DATOS DE LOS JURADOS:

N°	APELLIDOS Y NOMBRES	GRADO	DNI	Código ORCID
1	Dominique Palacios, Luis	Doctor en derecho	01306524	0000-0003-0789-4628
2	Lopez Morales, David Manuel Israel	Maestro en derecho civil y comercial	45498341	0009-0002-3892-827X
3	Montalvo Yerena Ruth Mariksa	Magister en gestión pública	22408350	0000-0002-5081-6310

H



ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Huánuco, siendo las 17:00 horas del día Trece del mes de Mayo del año dos mil veinticuatro, en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunieron la Sustentante y el Jurado calificador integrado por los docentes:

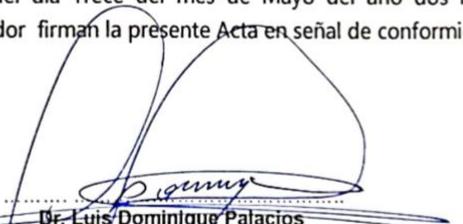
- DR. LUIS DOMINIQUE PALACIOS : PRESIDENTE
- MTRO. DAVID MANUEL ISRAEL LOPEZ MORALES : SECRETARIO
- MTRA. RUTH MARIKSA MONTALDO YERENA : VOCAL
- ABOG. WILDER SHERWIN LEANDRO HERMOSILLA : JURADO ACCESITARIO
- MTRO. JAIME IBAÑEZ MARTEL : ASESOR

Nombrados mediante la Resolución N° 409-2024-DFD-UDH de fecha 02 de Mayo del 2024, para evaluar la Tesis titulada: **"IMPLICANCIAS DEL PRINCIPIO DE PRIORIDAD EN LA COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE EN LA PROVINCIA DE HUANUCO, 2020"**; presentado por la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas **SHERILYN STEPHANY BURGA NIETO** para optar el Título Profesional de Abogada.

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) APROBADO por UNANIMIDAD con el calificativo cuantitativo de 11 y cualitativo de SUFICIENTE

Siendo las 18:20 horas del día Trece del mes de Mayo del año dos mil veinticuatro miembros del jurado calificador firman la presente Acta en señal de conformidad.


.....
Dr. Luis Dominique Palacios
DNI: 01306524
CODIGO ORCID: 0000-0003-0789-4628
PRESIDENTE


.....
Mtro. David Manuel Israel López Morales
DNI: 45498341
CODIGO ORCID: 0009-0002-3892-827X
SECRETARIO


.....
Mtra. Ruth Mariksa Montaldo Yerena
DNI: 22408350
CODIGO ORCID: 0000-0002-5081-6310
VOCAL



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO



CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD

El comité de integridad científica, realizó la revisión del trabajo de investigación del estudiante: SHERILYN STEPHANY BURGA NIETO, de la investigación titulada "IMPLICANCIAS DEL PRINCIPIO DE PRIORIDAD EN LA COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE EN LA PROVINCIA DE HUANUCO, 2020", con asesor JAIME IBAÑEZ MARTEL, designado mediante documento: RESOLUCIÓN N° 1480-2022-DFD-UDH del P. A. de DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS.

Puede constar que la misma tiene un índice de similitud del 15 % verificable en el reporte final del análisis de originalidad mediante el Software Turnitin.

Por lo que concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio y cumple con todas las normas de la Universidad de Huánuco.

Se expide la presente, a solicitud del interesado para los fines que estime conveniente.

Huánuco, 02 de julio de 2024



RICHARD J. SOLIS TOLEDO
D.N.I.: 47074047
cod. ORCID: 0000-0002-7629-6421



FERNANDO F. SILVERIO BRAVO
D.N.I.: 40618288
cod. ORCID: 0009-0008-6777-3370

10. Burga Nieto, Sherilyn Stephany.docx

INFORME DE ORIGINALIDAD



FUENTES PRIMARIAS

1	idoc.pub Fuente de Internet	3%
2	repositorio.udh.edu.pe Fuente de Internet	2%
3	hdl.handle.net Fuente de Internet	2%
4	repositorio.unheval.edu.pe Fuente de Internet	2%
5	Submitted to Universidad Católica de Santa María Trabajo del estudiante	1%



RICHARD J. SOLIS TOLEDO,
D.N.I.: 47074047
cod. ORCID: 0000-0002-7629-6421



FERNANDO F. SILVERIO BRAVO
D.N.I.: 40618286
cod. ORCID: 0009-0008-6777-3370

DEDICATORIA

A Dios por permitirme llegar a este momento de mi vida.

Dedico esta investigación a mi querida madre, por ser madre y padre para mí, mi más grande fuente de inspiración, un ejemplo a seguir, es una guerrera incansable, quien es mi apoyo constante, mi fuerza y el ser a quien más admiro y quiero.

A mi abuelita que es el ser quien ha estado conmigo me ha cuidado desde pequeña, que con su amor me enseñó a ser perseverante con mis sueños pero que nunca cambie mi corazón. Ya no está a mi lado, pero todo este camino lo recorrí con ella y sé que desde el cielo lo continuaré porque desde ahí me ve y me cuida.

A mi tía que, con su cariño, y disciplina forjo en mí una persona guerrera que pase lo que pase tengo que seguir para adelante.

A mis primos, Aldo y Mary, que son como hermanos para mí, quién con su compañía, su apoyo y sus consejos, ha sido de gran ayuda a su vez tiene toda mi admiración y respeto por todo lo que lograron profesionalmente y como familia que son.

AGRADECIMIENTO

A la Universidad de Huánuco, por acogerme dentro de su institución y brindarme la oportunidad de estudiar la prestigiosa carrera de Derecho y Ciencias Políticas.

A mis docentes de todos los ciclos académicos quienes no solo comparten sus conocimientos, sino que dan de su tiempo brindando la orientación necesaria durante el proceso universitario.

A los abogados que formaron parte de la investigación por su colaboración en el desarrollo de la misma.

ÍNDICE

DEDICATORIA	II
AGRADECIMIENTO	III
ÍNDICE	IV
ÍNDICE DE TABLAS	VII
ÍNDICE DE FIGURAS.....	VIII
RESUMEN	X
ABSTRACT	XI
INTRODUCCIÓN.....	XII
CAPÍTULO I	14
PROBLEMA DE INVESTIGACION	14
1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA.....	14
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	16
1.2.1. PROBLEMA GENERAL	16
1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS	16
1.3. OBJETIVOS	16
1.3.1. OBJETIVO GENERAL	16
1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	16
1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	16
1.4.1. JUSTIFICACIÓN TEÓRICA	16
1.4.2. JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA.....	17
1.4.3. JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA	18
1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN	18
1.6. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN	18
CAPITULO II	19
MARCO TEÓRICO	19
2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	19
2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES	19
2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES.....	20
2.1.3. ANTECEDENTES LOCALES	21
2.2. BASES TEÓRICAS.....	22
2.2.1. ANTECEDENTES DE LA COMPRAVENTA	22
2.2.2. CONCEPTO DE COMPRAVENTA.....	23

2.2.3.	CARACTERÍSTICAS DE CONTRATO DE COMPRAVENTA..	25
2.2.4.	GASTOS DEL CONTRATO	28
2.2.5.	GASTOS DE ENTREGA.....	29
2.2.6.	PRECIO DE LA COMPRAVENTA.....	30
2.2.7.	PRECIO MIXTO Y CALIFICACIÓN DEL CONTRATO COMO COMPRAVENTA.....	32
2.2.8.	BIENES SUSCEPTIBLES DE COMPRAVENTA.....	34
2.2.9.	REQUISITOS LEGALES DEL BIEN OBJETO DE LA COMPRAVENTA.....	35
2.2.10.	QUE SON LOS BIENES	38
2.2.11.	COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL DERECHO COMPARADO.....	41
2.2.12.	PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL	45
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.....	51
CAPÍTULO III		52
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN		52
3.1.	TIPO DE INVESTIGACIÓN	52
3.1.1.	ENFOQUE.....	52
3.1.2.	ALCANCE O NIVEL	52
3.1.3.	DISEÑO	53
3.2.	POBLACIÓN Y MUESTRA	53
3.2.1.	POBLACIÓN.....	53
3.2.2.	MUESTRA	53
3.3.	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	53
3.3.1.	PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS.....	53
3.3.2.	PARA LA PRESENTACIÓN DE DATOS.....	54
3.3.3.	PARA EL ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS	54

CAPITULO IV	55
RESULTADOS.....	55
CAPITULO V.....	70
DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	70
CONCLUSIONES	74
RECOMENDACIONES	75
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	76
ANEXOS	78

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Sobre la condición de abogado litigante participante del estudio....	55
Tabla 2 Participación como abogado litigante en compraventa de bienes inmuebles.....	56
Tabla 3 La compraventa de bienes inmuebles de forma verbal es frecuente en nuestra provincia de Huánuco.	57
Tabla 4 Conocimiento de algún caso de venta de un mismo bien inmueble a dos personas.	58
Tabla 5 Realización de compra de bien inmueble en la provincia de Huánuco sin desarrollar las diligencias necesarias.....	59
Tabla 6 Importancia legal del principio de prioridad en las transacciones inmobiliarias	60
Tabla 7 Problemas comunes asociados al principio de prioridad en la compraventa de bienes inmuebles.....	61
Tabla 8 Procesos en la Corte Superior de Huánuco sobre nulidad de acto jurídico en donde las partes alegan ser propietarios del mismo bien.....	62
Tabla 9 Vulneración del derecho a la propiedad por la aplicación del Principio de Prioridad cuando existe incompatibilidad entre dos títulos uno ya inscrito y otro propietario que adquirió el bien inmueble con anterioridad pretende inscribir.....	63
Tabla 10 Inexistencia de la seguridad jurídica en la compraventa de bien inmueble por falta de regulación en la formalidad.....	64
Tabla 11 Conflicto en la aplicación del principio de consensualidad y del principio de prioridad en la compra venta de bienes inmuebles	65
Tabla 12 La primera inscripción provoca el cierre registral de una determinada partida registral	66
Tabla 13 La mejora de ciertas áreas en las leyes actuales permitirá fortalecer el principio de prioridad en bienes inmuebles.....	67
Tabla 14 Regulación en el Código Civil el registro de compraventa de bien inmueble, bajo sanción de nulidad.....	68
Tabla 15 El nuevo adquirente de un bien inmueble debe asumir la responsabilidad de verificación antes de celebrar la compra-venta.	69

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 ¿En la actualidad usted, tiene la condición abogado litigante?.....	55
Figura 2 ¿Cómo abogado litigante ha participado en compraventa de bienes inmuebles?.....	56
Figura 3 ¿Encuentra usted frecuente la compra venta de bien inmueble de manera verbal en la provincia de Huánuco?	57
Figura 4 ¿Tiene usted conocimiento de casos de compraventa de un mismo bien inmueble a dos personas?	58
Figura 5 ¿Considera usted, que en la provincia de Huánuco aún las personas realizan la compra de un bien inmueble sin desarrollar las diligencias necesarias?.....	59
Figura 6 ¿Cree usted que el principio de prioridad en las transacciones inmobiliarias tiene importancia legal?	60
Figura 7 ¿Existen problemas comunes asociados al principio de prioridad en la compra-venta de bienes inmuebles?	61
Figura 8 ¿Tiene usted conocimiento de que existen procesos en la Corte Superior de Justicia de Huánuco, donde se demandó nulidad de Acto Jurídico porque las dos partes alegan ser propietario del mismo bien?	62
Figura 9 ¿Considera usted, que existe la vulneración del derecho a la propiedad por la aplicación del Principio de Prioridad cuando existe incompatibilidad entre dos títulos uno ya inscrito y otro propietario que adquirió el bien inmueble con anterioridad pretende inscribir?	63
Figura 10 ¿Considera usted que no existe una seguridad jurídica en la compraventa de bien inmueble al no encontrarse regulado en la norma una formalidad?	64
Figura 11 ¿A su criterio, en la aplicación del principio de consensualidad y del principio de prioridad en la compra-venta de bienes inmuebles generan conflictos?	65
Figura 12 ¿La primera inscripción provoca el cierre registral de una determinada partida registral?	66
Figura 13 ¿A su criterio, cree que existen áreas en las leyes actuales que podrían mejorarse para fortalecer el principio de prioridad en bienes	

inmuebles?.....67

.....67

Figura 14 ¿Considera usted que se debe regular en el Código Civil, que la compra venta de bien inmueble debe ser registrada, bajo sanción de nulidad?68

.....68

Figura 15 ¿Considera usted exigible que el nuevo adquiriente de un bien inmueble asuma la responsabilidad de verificación antes de celebrar la compra-venta?.....69

RESUMEN

La compraventa es un contrato donde una de las partes transfiere a la otra la propiedad de un bien inmueble y ésta la recibe pagando por ella un precio. Es un contrato consensual al perfeccionarse mediante el consentimiento de las partes respecto a sus condiciones, Objetivo: Conocer en qué medida el principio de prioridad incide en la compraventa de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020. Metodología: Estudio de nivel descriptivo, prospectivo y transversal con enfoque cuantitativo y diseño descriptivo simple en una muestra de 50 abogados litigantes participantes en compra venta de bienes inmuebles, seleccionados por muestreo no probabilístico. Resultados: El 60% refirió haber litigado casos de compra venta de un mismo bien inmueble a más de un comprador. 100% refirió que es frecuente la compra venta de bienes inmuebles sin que desarrollen las diligencias necesarias. 80% considera importante el principio de prioridad en las transacciones inmobiliarias y la existencia de demandas de nulidad del acto jurídico y el 100% encuentra que no existe un principio de seguridad jurídica en la compra venta de bienes inmuebles. 80% considera que se genera conflicto entre el principio de consensualidad y el de prioridad por lo que 100% considera que debe ser regulados en el Código Civil. Conclusión: el principio de prioridad incide en la compraventa de un bien inmueble en la provincia de Huánuco 2020

Palabras claves: Propiedad, bien inmueble, compraventa, formalidad, registros públicos.

ABSTRACT

The sale is a contract where one of the parties transfers the ownership of real estate to the other and the latter receives it by paying a price for it. It is a consensual contract as it is perfected through the consent of the parties regarding its conditions. Objective: To know to what extent the principle of priority affects the sale and purchase of real estate in the province of Huánuco, 2020. Methodology: Descriptive, prospective level study and transversal with a quantitative approach and simple descriptive design in a sample of 50 trial lawyers participating in the purchase and sale of real estate, selected by non-probabilistic sampling. Results: 60% reported having litigated cases of purchase and sale of the same real estate to more than one buyer. 100% reported that the purchase and sale of real estate assets is common without carrying out the necessary diligence. 80% consider the principle of priority in real estate transactions and the existence of demands for nullity of the legal act to be important, and 100% find that there is no principle of legal certainty in the purchase and sale of real estate. 80% consider that a conflict is generated between the principle of consensuality and that of priority, which is why 100% consider that they should be regulated in the Civil Code. Conclusion: the principle of priority affects the sale and purchase of real estate in the province of Huánuco 2020

Keywords: Property, real estate, sale, formality, public records.

INTRODUCCIÓN

En nuestro territorio nacional y en la provincia de Huánuco, el acto jurídico de la compraventa de un bien inmueble se celebra entre ambas partes de acuerdo a la voluntad estas, sin embargo, cuando no se celebra dicho acto jurídico a través de escritura pública acarrea consecuencias cuando el vendedor lo vende el mismo bien a otro tercero, ya que el nuevo comprador presume que no existe otro dueño a parte de quien está inscrito ante registros públicos y empieza a realizar los actos preparatorios para adquirir dicho bien y luego de que adquiere dicho bien se da con la sorpresa de que el bien ya habría sido vendido a otra persona con anterioridad.

Ante la existencia de dos propietarios a fin de resolver la controversia de quien sería el propietario del bien recurren ante el juez quien sustenta su decisión ante el caso en concreto amparándose en el principio de prioridad registral, el cual establece que el acto inscrito primero en el Registro de la propiedad prevalece con preferencia excluyente o superioridad de rango, sobre cualquier otro acto registrable; esto aplica incluso si dicho acto incompatible no ha sido presentado en el Registro o lo fue con posterioridad, a pesar de que su fecha sea anterior. (Torres, 2021).

El estudio se interrogó respecto a ¿En qué medida el principio de prioridad incide en la compraventa de un bien inmueble en la provincia de Huánuco 2020? Objetivo: Conocer en qué medida el principio de prioridad incide en la compraventa de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020. Metodología: Estudio de nivel descriptivo, prospectivo y transversal con enfoque cuantitativo y diseño no experimental en una muestra de 50 abogados litigantes participantes en compra venta de bienes inmuebles, seleccionados por muestreo no probabilístico. La técnica empleada fue la encuesta y el instrumento un cuestionario aplicado a las unidades de estudio muestral conformada por los abogados litigantes.

El estudio se justifica en virtud de que al existir un alto índice del crecimiento poblacional en la provincia de Huánuco se ha generado que el precio de los bienes inmuebles se eleve sin embargo, es alta la incidencia de compra venta de bienes de manera informal, que no concretan las diligencias propias del acto jurídico exponiéndose a que un mismo vendedor realice la venta del mismo bien inmueble a dos o más compradores aprovechándose de su titularidad en los registro públicos. Ante los hechos suscitados las partes recurren ante el órgano jurisdiccional con la finalidad de que un juez resuelva la controversia ya que dos partes consideran que son propietarios del mismo bien y los jueces en el amparo del principio de prioridad resuelve otorgando el derecho a la parte que ha inscrito primero la compra venta a nivel de los registros públicos.

Si bien la compra venta de una propiedad se puede registrar ante registros públicos, por la confianza, la buena fe y la cultura en nuestro país hacen que las partes celebran los contratos compraventa de un bien inmueble de diversas formas esta situación es aprovechado por el vendedor y celebra otra compraventa pese a que el bien ya se no es de él porque lo vendió con anterioridad a otra persona. El descuido y confianza del primer comprador hacen que no se registre la compraventa a nivel registral, llevándose la sorpresa cuando aparece otro dueño quien inscribió la compra venta a nivel de los registros. Hechos que consideramos una problemática por la falta de cultura en la celebración de la compra venta del bien inmueble, las mismas que pueden superarse al regularse la formalidad ésta. El estudio concluyó en que el principio de prioridad incide en la compraventa de un bien inmueble en la provincia de Huánuco 2020.

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACION

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

La compraventa viene a ser un contrato donde una parte se obliga a dar un bien y la otra a pagar el monto que se estipule en el contrato. El referido contrato viene a ser consensual, en vista que se perfecciona con el consentimiento de los intervinientes sobre el negocio, debido a que existen prestaciones recíprocas desde que se formaliza el contrato.

En cuanto a la transmisión de la propiedad en el Perú, el Art. 949 del CC señala que la única obligación en la que se enajena un inmueble hace en este caso al propietario de ello, a excepción que estipule alguna disposición de tipo legal en contrario; por lo que, solo se requiere un contrato de compraventa para transferir la propiedad, por ello, viene a tener efectos reales en la transferencia de bienes inmuebles como se expresa en el art. 1351, el cual indica que el contrato tiene como finalidad crear, regular, modificar o extinguir la relación jurídica patrimonial. Por otro lado, el art. 949 del Código Civil regula el término obligación, pese a que este no cuenta con estructura, ni término técnico, de ello, ocasiona que se agote de manera inmediata cuando sucede.

Por tal motivo, nuestros legisladores han visto por conveniente incorporar que para los bienes inmuebles el contrato tiene efecto real. Ante ello, existe cierta contradicción legislativa al no haber un supuesto de hecho, el cuerpo legal permite que se una interpretación sobre los efectos reales generados, y al no existir una formalidad en cuanto a la compraventa de bienes inmuebles en nuestro país y nuestra provincia de Huánuco se vienen realizando compraventas de bienes inmuebles sin ninguna formalidad solo basta el contrato entre las partes para que se tenga por celebrado el acto jurídico entre las partes por la buena fe el acto jurídico verbal es bastante utilizado donde el comprador realiza el pago por el bien de un comprador y la

entrega del bien inmueble por parte del vendedor, y al no existir una formalidad en dicha celebración abre las puertas a que el expropietario aprovechando que el bien inmueble aún sigue a su nombre a nivel de los registros públicos celebra otra venta del mismo bien inmueble mediante escritura pública.

De lo descrito anterior se advierte que al no existir la formalidad bajo sanción de nulidad en nuestro ordenamiento jurídico las partes pueden realizar la compraventa de diversas formas que creen conveniente y cuando el mismo propietario celebra dos compraventas a distintas personas están tienen que recurrir ante el órgano jurisdiccional buscando tutela efectiva para que el juez mediante sentencia decide a quién pertenece el bien materia de litis, y en base al principio registral de prioridad los jueces suelen resolver la controversia a favor de la persona quien inscribió primero ante los registros públicos la compra venta; ya que, según el citado principio, los derechos que se otorgan con los registros de la propiedad en su inscripción, con lleva a la prioridad de tiempo que será determinada por el día, hora y segundo en el cual se presenta al Registro.

Siendo ello así, no constituye una seguridad jurídica en cuanto a compraventa de bien inmueble en nuestro ordenamiento jurídico, por lo que, a través de la investigación pretendemos incorporar en la formalidad de compraventa de bien inmueble bajo sanción de nulidad, a fin de que las compraventas se inscriban en la entidad SUNARP, ya que de no ser así en el futuro seguiremos apreciando compraventas de bien inmueble de diversas formas y las personas que cuentan con bienes inscritos a su nombre a nivel de los registros públicos pueden celebrar nuevamente la venta de dicho bien inmueble a otro tercero pese a que ya lo vendió a otra persona. Por lo que, consideramos que la formalización debe ser una obligación, salvo pacto en contrario, y el registro debe ser el medio por excelencia ya que cuando se registra la propiedad, esta trae consecuencias positivas, tales como la revalorización de la propiedad, seguridad jurídica, etc.

Sobre la base de dicha problemática formulamos las siguientes interrogantes:

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1. PROBLEMA GENERAL

¿En qué medida el principio de prioridad incide en la compraventa de un bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020?

1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS

PE1.- ¿En qué medida el Principio de Prioridad Excluyente incide en la compra de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020?

PE2.- ¿Cómo fortalecer la aplicación del principio de prioridad en la compraventa de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020?

1.3. OBJETIVOS

1.3.1. OBJETIVO GENERAL

Conocer en qué medida el principio de prioridad incide en la compraventa de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020.

1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

OE1.- Analizar en qué medida el Principio de Prioridad Excluyente incide en la compra de bien inmueble en la provincia de Huánuco.

OE2.- Analizar de qué manera fortalecer la aplicación del principio de prioridad en la compraventa de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

1.4.1. JUSTIFICACIÓN TEÓRICA

La compraventa de un bien inmueble se produce cuando una parte transfiere una propiedad a otra que al recibirla aporta una cantidad de dinero, en ese sentido, es la adquisición de un bien inmueble por un precio. (Cabanellas, 2002, pág. 79). Por consiguiente, en nuestro ordenamiento se acepta diversas formas para la compra venta en bien inmueble donde las partes pactan la forma del pago y la entrega del bien

y no existe una formalidad que se debe seguir para celebrar tal acto jurídico, ante ello gran parte de los contratantes luego de celebrar la compra venta no lo inscribe ante los registros públicos, y al figurar el nombre del vendedor como propietario a nivel registral habilita a que este nuevamente puede realizar la venta del bien inmueble a otra persona (tercero) valiéndose que el bien inmueble se encuentra registrado con sus datos en los registros público; en ese sentido, consideramos la importancia del presente trabajo porque a través de ello propondremos que en el Código Civil se regule la formalidad que debe seguir en la compra venta de un bien inmueble bajo sanción de nulidad.

1.4.2. JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA

El alto índice del crecimiento población en la provincia de Huánuco ha generado que el precio de los bienes inmuebles suben cada día y las posibilidades de contar con un bien inmueble cada vez vienen siendo inalcanzables hechos que vienen llevando a que las personas pese a que ya vendieron sus bienes inmuebles vienen vendiendo otra vez a otra persona aprovechando su titularidad en los registro públicos, ante los hechos suscitados las partes recurran ante el órgano jurisdiccional con la finalidad de que juez resuelva la controversia ya que dos partes consideran que son propietarios del mismo bien y los jueces en el amparo del principio de prioridad resuelve otorgando el derecho a la parte que ha inscrito primero la compra venta a nivel de los registros públicos.

Si bien la compra venta de una propiedad se puede registrar ante registros públicos, sin embargo, por la confianza, la buena fe y la cultura en nuestro país hacen que las partes celebran los contratos compraventa de un bien inmueble de diversas formas esta situación es aprovechado por el vendedor y celebra otra compraventa pese a que el bien ya se no es de él porque lo vendió con anterioridad a otra persona y el descuido y confianza del primer comprador hacen que no lo registran la compraventa a nivel registral, llevándose la sorpresa cuando aparece otro dueño quien inscribió la compra venta a nivel de los registros hechos que consideramos una problemática por la falta de cultura en la celebración de la compra

venta del bien inmueble, las mismas que pueden superarse al regularse la formalidad ésta.

1.4.3. JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA

Metodológicamente el presente trabajo de investigación es explicativo, porque se estudió dos variables con la finalidad de conocer el problema y las implicancias que genera el principio de prioridad en la compraventa de bien inmueble.

1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN

En cuanto a este extremo consideramos que nos hemos encontrado limitados en cuanto el tiempo, ya que es fundamental y determinante, dado que la investigadora viene laborando en una entidad del estado a la cual debemos asistir de manera presencial, la misma que limita a la investigadora a que pueda dedicarse al trabajo de investigación al 100%. Por otro lado, las limitaciones se han encontrado en cuanto al acceso para visitar las bibliotecas de las casas de estudio universitario de la provincia ya que necesitamos observar investigaciones para citar como antecedentes a nivel local, a su vez, encontrábamos limitaciones en cuanto a la encuesta que se tiene que realizar a los abogados.

1.6. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación, es viable debido a que se ha contado con la autorización de abogados que conforman nuestra muestra a quienes se les realizaron las preguntas a fin de obtener respuestas que sirven de sustento para la tabulación de nuestros resultados.

En cuanto al aspecto económico se ha contado con el dinero necesario para poder realizar todos los gastos que generan la elaboración de la investigación, además de los costos que se tuvo que realizar a nivel administrativo de la Universidad de Huánuco.

Asimismo, el estudio fue viable porque se ha contado con un docente metodólogo y tres docentes revisores del proyecto de tesis e informe final, quienes con su experiencia y sus conocimientos nos orientaron para que se concluya de manera exitosa.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES

Vásquez Ecuador, 2014. “El bloqueo de los certificados emitidos por el Registro de la propiedad y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad”, (*tesis para obtener el grado de magister*) Universidad Regional Autónoma de los Andes “UNIANDES”.

Resumen: En la legislación ecuatoriana, no existe un plazo fijo para la validez de las certificaciones del Registro de Propiedad, lo cual genera diversos conflictos dentro del tráfico jurídico. 2. Por ello, la escasa contemplación de los plazos de la vigencia de certificados del Registro de Propiedad no implica la correcta aplicación de los principios registrales, por ello, se ocasiona desconfianza e inestabilidad del acto.

Sanabria (2020) “Bloqueo registral y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad”, (*tesis para obtener el grado de Magíster*) Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

Resumen: Partiendo del análisis del derecho comparado entre la legislación peruana y argentina, sobre la determinación del bloqueo registral o reserva de prioridad registral, con relación a los que están interesado en un negocio jurídico de bienes inmuebles. Ante dicha situación, se resalta la función notarial, ya que, es el encargado de realizar el bloqueo notarial, en la que otorga un plazo para realizar dichas acciones. Con relación a los alcances del bloqueo registral se toma como antecedente la legislación peruana y argentina, siendo su fundamento el registro preventivo de un bien inmueble que impide la inscripción de los actos o contratos posteriores, en tanto tenga vigencia, con la finalidad de garantizar la prioridad registral a quien la solicita.

García (2009) “Necesidad que el derecho de prioridad opere de oficio en los registros de la propiedad” (*Tesis para optar el grado de*

licenciada en ciencias sociales y títulos de abogada y notaria) Universidad de San Carlos de Guatemala”

Resumen: Con relación a legislación registral, actualmente se tienen diversos vacíos, lo cual, genera que los usuarios tengan que realizar diversos trámites engorrosos que dificultan el correcto funcionamiento del tráfico jurídico. La acción de derecho de prioridad no se realiza de oficio, esto debido a los documentos que tienen faltas que son subsanables, por ello, la legislación de Guatemala no cumple con los deberes propios del registro.

2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES

Guerra (2019) “La existencia de un título pendiente, ¿impide la inscripción de otro título presentado posteriormente?”, (*tesis para optar el título de segunda especialidad en derecho registral*) Universidad Católica del Perú.

Resumen: Se tiene que la relación del nuevo título que es compatible con el título que está pendiente, debe indicar, que no habría ningún obstáculo que admita la inscripción, pero siempre y cuando cumpla con las formalidades estipuladas en el Reglamento General de los Registros Públicos. Mientras para casos que el título se presente posteriormente, siendo incompatible con el título pendiente, se presentaría el impedimento previsto en el art. 26 del Reglamento General de los Registros Públicos. Por lo que, de la citada norma, se desprenden 2 tipos de impedimento, uno temporal y otro absoluto, siendo el primero relacionado con el tiempo de vigencia del registro de presentación, y, en relación al segundo se da sobre el principio de prioridad excluyente que impide cualquier título incompatible con uno que ya este inscrito.

Soto (2019) “Implicancias registrales de la renuncia de propiedad y su relación con la duplicidad de partidas”, (*tesis para optar el título de segunda especialidad en derecho registral*) Universidad Católica del Perú.

Resumen: La superposición y la duplicidad de partidas, viene a ser un fenómeno extendido, siendo de carácter registral, por lo que, su origen se da en el propio registro, acarreado consecuencias a los administrados, por lo que, se dará prevalencia al registro más antiguo. Ante la duplicidad de partida, se tiene como remedio administrativo el cierre de partidas, por lo que, difiere del ordenamiento español que no permite que los interesados lleguen a algún tipo de acuerdo.

Loayza (2019) “La suspensión de la calificación registral por incompatibilidad de actos por título pendiente con vigencia del asiento de presentación y la seguridad jurídica registral en el Perú”, (tesis para optar el Título de segunda especialidad en derecho registral) Universidad Católica del Perú.

Resumen: El principio de prioridad registral viene ser central en procedimientos registrales, siendo un criterio de absoluto consenso con lo incompatible del título, pero en la práctica no es aplicado en todos los casos. Pero en caso de presentación de más de un título, se tiene que, el segundo será suspendido por si es incompatible con el primero, previa calificación exhaustiva de ambos títulos, aplicando el principio de prioridad excluyente de manera idónea en actos objeto de rogatoria de los títulos.

2.1.3. ANTECEDENTES LOCALES

Paucar (2020), “Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco - 2017” (*Tesis para optar el título de Abogada*) Universidad de Huánuco.

Resumen: La inscripción constitutiva tiene por finalidad dotar de seguridad jurídica ya que otorgar mayor estabilidad cualquier acto de transferencia de la propiedad en Huánuco. Con relación a la inscripción declarativa, esto genera conflictos judiciales, relacionados al derecho de propiedad y la escritura pública en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco.

2.2. BASES TEÓRICAS

2.2.1. ANTECEDENTES DE LA COMPRAVENTA

Arias-Schereiber (2000), señala que: En Roma, desde el comienzo habian 3 manera de trasmitir el bien inmueble: (i) la *mancipatio* y (ii) la *in jure cessio* para las *res Mancipi* y la (iii) *traditio* para las *res nec Mancipi*. De acuerdo a Cayo, era *res Mancipi* eran lo máspreciado: “tales como funcos y objetos que se situaban en Italia, esclavos y animales. Eran *res nec Mancipi*, eran las sumas de dinero, animales salvajes, la *mancipatio*, viene a ser el acto formal con la presencia de 5 testigos, las *librepens*, se realizaba el intercambio con el peso de lo que se iba a llevar y un pedazo de cobra en una balanza. La *in jure cessio* se usaban para la *res Mancipi*, viene a ser un acto formal, realizado ante el Pretor (Schereiber 2000 pág. 307).

En Roma no es transferencia de la propiedad, sino era la transmisión de derechos reales del dominio. Por su lado, Borda (2012): el derecho romano regulo lo relevante de la publicidad de la materia de derecho real y fijo su acción en la entrega del bien (Borda 2012 pág. 192).

En Roma, ni el testamento ni la obligación transmiten los bienes por sí mismos, ya que se requería la presencia de un acto externo, ya fuera formal o material con curso. Posteriormente, el acto oficial entró en crisis, hasta el punto en que en un determinado tiempo la transferencia de bienes se desarrolló únicamente por tradición.

La división del contrato en Roma, no fue sólo deseo, pues se pretendía determinar un mecanismo público para cesión de derechos. Un anuncio que informa a la comunidad sobre la transferencia de propiedad que se está realizando.

En consecuencia, los contratos no otorgaban la propiedad y era sumamente imprescindible un acto material como *mancipatio*, en la *cessio*

in jure, en la traditio usucapión, por ello, la entrega del bien en primera instancia se hacía con el título (Correa, pág. 29).

2.2.2. CONCEPTO DE COMPRAVENTA

El diccionario de la Real Académica de lengua española indica que la compraventa viene a ser la forma de comercio en donde se compra y vende algo, con la peculiaridad de que sean de primer o segundo uso, siendo un pacto entre 2 individuos que se obligan entre ellos (Real Academia de la Lengua Española , 2005, pág. 786).

Por dicho motivo, se conoce a la compraventa como el comercio para compra y venta de cosas, siendo un contrato suscrito entre 2 personas, en la que se obligan a ciertas cosas. Cabe indicar que en el estudio de Ana Mohino Manrique, señala los participantes de la compraventa: Cosa (el objeto material de la venta), precio (valor asignado a la cosa que se venderá), personas o partes (vendedor y comprador), formales (solo en caso de inmuebles se plasma mediante un documento, en los casos solo se deja una constancia) y de validez (viene a ser la capacidad de disposición de los bienes) (Moncayo, 2010, pág. 67).

Según Badenes, con la expresión compraventa viene a tener 2 características, la de compra y venta, siendo de una manera unida plasman una verdad conceptual; por lo que, usarlos de manera separa no tiene los mismos efectos jurídicos (Badenes, 1979).

El art. 1529 del Código Civil peruano define la compra venta como el compromiso del vendedor en otorgar el bien al comprador, siendo el ultimo el obligado a pagar el monto estipulado del bien (De la Puente , 2020, pág. 11).

Por ello, se tienen 2 formas de entender la compraventa, una es usarla de manera deparada sobre la transmisión de la propiedad, y la otra viene a ser sobre la unidad del contrato de la transmisión de la propiedad (De la Puente , 2020, pág. 11).

Este sistema también se conoce como encabezado y modo. Al respecto Ruiz Serramalera, sancionó la ley (española) sobre la adquisición de derivados por contrato real, el sistema romano inspirado en la teoría de la propiedad y cómo, por medio de éste el bien inmueble u otro derecho sustantivo no puede adquirirse sin la conformidad de importantes requisitos; de un lado, la razón legal de la adquisición - denominada propiedad y de otro lado, comunicación efectiva de la propiedad de la cosa o método denominada tradición; ante falta alguna de estas condiciones, no se producirá la adquisición de los derechos, ya que del contrato (titularidad) sólo se deriva como vínculo vinculante, precisamente en estos casos, hacia la cesión de los derechos de entrega (el contenido de la disposición), y la forma (tradicional) tampoco son suficientes para validez en actos jurídicos, la transmisión debe tener un fundamento previo, de lo contrario sólo existe la Posesión engendra, a lo sumo, (pues es sólo el resultado de una situación real) (Ruiz, 1981, p. 29).

Según el sistema vigente, se considera que la compraventa viene a ser un título, siendo insuficiente para transformar al comprador en dueño. Por lo que, se requiere que concorra un modo válido de adquisición (De la Puente , 2020, pág. 13).

Esta disposición, al igual que el artículo 1172 del anterior Código Civil de 1936, se encuentra en el Título correspondiente a obligaciones sobre un determinado inmueble, de acuerdo al cual la única obligatoriedad de disponer de un determinado inmueble es su propietario, salvo otra cosa acordado, sin tener en cuenta la transferencia contractual por compra o venta (De la Puente , 2020, pág. 13).

En consecuencia, la definición que se plasma en el Código Civil vigente debe ser analizado en 2 perspectiva, siendo necesario tener en cuenta las unidades fundamentales del contrato, como: bien y precio (Castillo, 2015, pág. 14).

2.2.3. CARACTERÍSTICAS DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

La compraventa tiene las siguientes características:

EN CUANTO AL NOMBRE

Si bien a lo largo de los años ha existido gran discusión a nivel doctrinario sobre la denominación de la compraventa, se tiene que nuestra legislación lo ha mantenido estable con el pasar de los años, clasificándolo como un contrato nominado (Castillo, 2015, pág. 14).

EN CUANTO A SU REGULACIÓN

Al respecto, la compraventa viene a ser nominado, porque presenta su regulación expresa en el Código Civil, tanto su forma de aplicar y efectos que produce dentro del negocio jurídico, lo cual lo diferencia de un contrato innominado (Castillo, 2015, pág. 15).

EN CUANTO A SU ESTRUCTURA

Con relación a la estructura de la compraventa, se tiene que es un contrato simple, ya que, se cumple con la entrega del bien y el pago estipulado por dicho bien, con ello se tiene por valido la relación jurídica (Castillo, 2015, pág. 15).

EN CUANTO A SU CONTENIDO O ÁREA

Al respecto se tiene que el contrato no es exclusivo del Código Civil, al contrario, también está regulado en el Código de Comercio., el cual se centra sobre los bienes muebles del negocio jurídico, además en relación al Código Civil esto abarca tanto bienes muebles e inmuebles (Castillo, 2015, pág. 15 y 16).

EN CUANTO A SU AUTONOMÍA

Sobre esto, es principal, debido a que no requiere de algún tipo de contrato accesitario para tener validez (Castillo, 2015, pág. 17).

EN CUANTO A SU FORMACIÓN

Con relación a este punto De la Puente (1991) señala que se deberá tener en cuenta la clasificación del contrato, ya sea consensual, formal y real, ya que, siendo consensual solo basta con una mera formalidad o entrega del bien, ya que, solo intervienen las partes (comprador y vendedor) a efectos de dar validez al acto jurídico (De la puente 1991 pág. 232).

EN CUANTO AL TIEMPO

La de la compraventa, lo tiene como un contrato de ejecución inmediata, ya que, las prestaciones u obligaciones pactadas se tratan sobre la entrega del bien y el pago de manera directa, sin que medie algún otro acto para su ejecución (Castillo, 2015, pág. 17).

EN CUANTO A SU NEGOCIACIÓN

Según De la Puente, viene a ser un criterio innovador, con el que se da lugar a negociaciones previas y contratos de adhesión, así como los que se celebran con arreglo de determinadas cláusulas, teniendo abierta la eta de negociación para su validez (Puente 1991pág. 245).

A través de la negociación, el contrato de compraventa puede adoptar diversas formas, ya sea como acuerdo contractual de negociación previa, uncontrato por adhesión o uno que contenga cláusulas para contratación (Castillo, 2015, pág. 18).

EN CUANTO AL ROL ECONÓMICO

Por este punto se tiene absoluta claridad, ya que, su función es la de circular la riqueza, siendo de disposición del comprador, a efectos de hacerse con el bien (Castillo, 2015, pág. 18).

EN CUANTO A SU FUNCIÓN

Por su parte, De la Puente, indica que para ello se tiene en cuenta los criterios del contrato, por su parte, la compraventa es constitutivo y

modificatorio, pero en ningún supuesto será resolutorio (Puente pág. 233).

EN CUANTO A LOS SUJETOS A QUIENES OBLIGA

Las obligaciones solo surten efectos entre las partes intervinientes en los contratos, no intervienen personas ajenas a ello (Castillo, 2015, pág. 18).

EN CUANTO A LA PRESTACIÓN

Para Manuel de la Puente, los contratos pueden ser unilaterales y bilaterales, pero en el presente caso viene a ser un contrato bilateral, ya que, intervienen 2 personas para su perfeccionamiento, además de tener obligaciones recíprocas entre ambas partes (Puente pág. 211).

EN CUANTO A LA VALORACIÓN

Al respecto se tiene que la compraventa es netamente onerosa (Castillo, 2015, pág. 19).

EN CUANTO AL RIESGO

Sobre este punto, se tiene que la compraventa es conmutativa, esto debido a que las partes tienen conocimiento de su existencia y cantidad de prestaciones que deberán ser cumplidas por ambas partes, todo ello de manera previa (Castillo, 2015, pág. 19).

La aleatoriedad de una venta puede girar en torno tanto a la mercancía como al precio. Por activos nos referimos a situaciones en las que se supone una venta futura de un bien, donde se asumen ciertos riesgos relacionados con la cantidad y/o calidad de los bienes vendidos, al caso de vender bienes no se asume ningún riesgo; para los litigios donde asume un riesgo ante el juicio; y en caso que otorgue una propiedad, puede dejar de existir y la propiedad puede ser absorbida (Castillo, 2015, pág. 19).

2.2.4. GASTOS DEL CONTRATO

Ante ello, tal como se indica en diversos contratos, esto puede generar diversos gastos, incluso desde la negociación hasta luego de la ejecución (Muro M. , 2020, pág. 15).

Con relación a los gastos en el contrato de compraventa estos pueden variar dependiendo del valor del bien que se va vender, por ello, las partes fijan quien se ocupará del costo de bienes, por lo que, dichos gastos pueden desde la etapa de negociación, e incluso en la ejecución, tales como gastos de entrega cuando el bien tenga que ser transportado a otro lugar distinta en el que se encuentra. (Muro M. , 2020, pág. 15)

En cuanto a los gastos durante el período de celebración, estos se rigen mediante el artículo 136 CC, antecesor del cual fue el artículo 1391 del CC de 1936, aunque dentro de la regla de la venta de bienes, pero puede extenderse a todo tipo de contratos. Bajo esta regla, ahora reiterada en el artículo 136, los contratantes asumen el costo (y el impuesto) del contrato a la mitad, con la explicación explícita de que la norma vigente brinda claridad en el sentido referencial la fuente de la celebración (Muro M. , 2020, pág. 15).

Esta norma parece ser la más equitativa y representa mejor el sentido común, pero nada impide que las partes pacten otros regímenes según motivaciones personales, concedido en el art. 136 donde reconoce el pacto contrario (Muro M. , 2020, pág. 16).

Así, por ejemplo, podemos invocar el artículo 1141 (el costo de mantenimiento del bien objeto de la obligación de donación corre a cargo del propietario a partir de la obligación hasta el otorgamiento del bien); art. 1241 (costos derivados del pago serán a cargo del deudor); art. 1682 (cuando existan reparaciones de urgencia, el arrendatario lo realizará de forma directa y tiene derecho a que sea reembolsado, esto es, que el gasto corre a cargo del arrendador y en otras circunstancias, el monto

por conservación y mantenimiento corren a cuenta del arrendatario) responsable, excepto disposición en contrario acordado); art. 1735 (la obligación del prestamista es pagar el gasto excedente que el prestamista tenga que pagar para la conservación de los bienes); art. 1738 (el prestatario está obligado a pagar los gastos normalmente necesarios para la conservación y uso de la propiedad); (los gastos de recepción y devolución de los bienes depositados serán de cargo del organismo depositario); artículo 1796 (el mandante tiene la obligación al presidente de devolver el monto en que haya incurrido para el desempeño de sus funciones); art. 1849 (los gastos de entrega y devolución de los bienes depositados serán de cuenta del depositante); y la Sección 1851 (los depositantes están obligados a reembolsar a los depositantes los costos incurridos en la preservación y custodia de los activos, es decir, los depositantes finalmente asumen el costo del depósito en garantía) (Muro M. , 2020, pág. 16).

En consecuencia, no es común que los gastos se presenten en la etapa de negociación o celebración del mismo contrato, ya que, al ser un acto consensual, todo viene a estar plasmado en la voluntad de las partes para llegar a un acuerdo, pero la situación cambia cuando se llega a la etapa de ejecución, siendo una etapa posterior a la presente (Muro M. , 2020, pág. 17).

2.2.5. GASTOS DE ENTREGA

Al respecto, con relación a este punto, tal como se expuso en el párrafo precedente, el art. 1530 del CC, regula todo lo referido a los gastos que surjan después de la negociación y el contrato, fijando que las partes deben acordar quien se hará cargo de dichos gastos de entrega del bien o si será un gasto solidario, es decir, en el que ambas partes intervendrán aportarán para cubrir dicho gasto (Cornejo, 1937, pág. 220).

Pero también, se prevé que en caso se varíe el lugar de entrega del bien, se faculta a la otra parte cobrar un monto adicional, es decir, la parte

que varía el lugar de entrega, debe de cubrir el costo que amerite un cambio del domicilio de entrega, de lo contrario, se tendrá un incumplimiento de lo pactado entre las partes (Muro M. , 2020, pág. 19).

Teniendo esto en cuenta, si hacemos un examen comparativo, veremos que la norma que se encuentra en el artículo 1530 del CC, en efecto, regula las deficiencias de la normatividad presentada; en consecuencia, el artículo 1399 del CC de año 1936, donde los gastos de envío corren por cuenta del vendedor y el monto del transporte lo asume el comprador, a excepción de acuerdo en contrario. Esta modalidad en ciertos casos perjudica al comprador, ya que los costos de flete son parte de partidas incluidas en la categoría de gastos de envío. (Muro M. , 2020, pág. 19).

Finalmente, cabe señalar que la segunda parte de esta regla pregunta qué sucede si el comprador quiere que la mercancía sea enviada a otro sitio diferente al pactado previamente y el vendedor no acepta esto; ante esta situación, no se puede obligar al vendedor a acceder ante esta modificación, porque se ha mencionado que la regla se da cuando existe un acuerdo para la modificación del contrato, de modo que el vendedor puede honrar la entrega por consignación si es más conveniente para usted que mudarlo a una nueva ubicación que puede estar lejos, aunque el costo será cubierto por el comprador (Muro M. , 2020, pág. 19).

2.2.6. PRECIO DE LA COMPRAVENTA

Al respecto la doctrina no ha fijado un criterio unánime sobre si el precio viene a ser una condición necesario del contrato de compraventa, por ello, a la fecha viene siendo considerado un elemento esencial para su validez (Luzzato, 1953, pág. 70).

Según la regulación vigente, el precio debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a). Se tiene que dar la contraprestación por el traspaso del bien (art. 1529 del Código Civil).
- b). Debe contar con la expresión dineraria (art. 1529 del Código Civil).

Por lo que, al no figurar el pago en la compraventa, ya no se estaría hablando del acotado contrato, sino de otra modalidad de contrato, ya que, el elemento esencial viene a ser el dinero, de configurarse o estipularse otro medio de pago se perdería la esencia del contrato. (Gutiérrez & Castro , 2020, pág. 80).

En tal sentido, también se tiene la figura del pago mixto, la cual consiste en pagar una parte en dinero y otra parte en especies, ante ello, el CC en el art. 1531 prevé que se puede realizar el pago de dicha forma, pero ha sido objeto de críticas por De la Puente, ya que, considera que dicha situación desnaturaliza el contrato de compraventa debido a que debe estar fijado monetariamente. (Gutiérrez & Castro , 2020, pág. 80 y 81).

Una de las características fundamentales que debe poseer el precio del contrato de compraventa es la seriedad. En este contexto, el término seriedad se emplea para denotar responsabilidad, llegando al punto de obligar a las partes contratantes a cumplir con la obligación de pagar y recibir el precio respectivamente. En tal sentido, el precio no puede ser ficticio; abundan ejemplos que ilustran esta premisa. Se considerará simulado el precio y por ende, el contrato de compraventa, cuando detrás de la apariencia legal se oculte otro acuerdo, como la donación. Esta situación se materializa cuando, por ejemplo, un progenitor vende un bien a un hijo que carece de recursos para efectuar el pago real, y en la práctica es probable que no lo realice, ya sea porque se le exonera del pago o porque nunca se llevará a cabo la transferencia financiera. (Gutiérrez & Castro , 2020, pág. 81).

Ante dicha situación, se tiene que la determinación del precio se encuentra relacionado con la obligación de que el monto del bien sea determinado o determinable en el momento que se celebre el contrato (Escobar, 2003, pág. 918), para su determinación se deben tener en cuenta lo previsto en el art. 219, numeral 3), 1402, 1408, 1409 y 1410 del Código Civil. Siendo el primero el que regula la nulidad del contrato (*rectius*: del negocio jurídico en general) por la determinabilidad del objetivo (u objeto); siendo los otros, requisitos que el legislador a previsto de manera imprecisa. (Gutiérrez & Castro , 2020, pág. 81).

2.2.7. PRECIO MIXTO Y CALIFICACIÓN DEL CONTRATO COMO COMPRAVENTA

Tal como se viene desarrollando, en el art. 1531 del CC, nos presenta la situación de seleccionar un contrato de permuta o uno de compraventa, siendo vital la declaración voluntaria de ambas partes, a efectos de que establezca su configuración (Ayllón, 2020, pág. 20).

Con relación al segundo párrafo en mención, no es del todo claro, llevando a diversos debates acalorados en la doctrina peruana, esto debido a que en su redacción resulta un tanto confusa, debido a la determinación de si resulta ser un contrato de permuta donde el valor del bien es mayor a la prestación de dinero mientras que será de compraventa cuando el valor del bien sea menor al del dinero. (Ayllón, 2020, pág. 20).

Con atención a los contratantes, lo ideal es buscar o tener la manifestación de voluntad de las partes, sobre el contrato que desean celebrar o suscribir, pero en caso no hubiese un criterio preponderante, se deberá tener en cuenta la voluntad de anhelos en lo que se piensa obtener con la adquisición, siendo una variable que se realice un contrato de permuta (Marino, 1989).

Por ello, se tiene que viene a ser un criterio cuantitativo, en el que se fijara por si el dinero es mayor o menor valor del bien, a efectos de que determine cuál es el contrato que se va a realizar, ya sea compraventa o permuta (León, 1992, pág. 151 y 152).

Por su parte, señaló que, en el caso de un intercambio compensatorio, es raro que las cosas intercambiadas sean de igual valor, por lo que, es necesario acudir a la compensación, que incluye una cantidad que recibió el intercambio cointercambiador bien más relevante. Esto, primeramente, no cambia la naturaleza del contrato. Sin embargo, cuando el monto de indemnización es más grande que el monto será considerado como el objeto principal del compromiso, entonces el contrato debe tratarse como incondicional y en especie ofrecida por el deudor, de compensación no podrá ser superior a una fecha tras pagar parcialmente el precio. Significa que el nivel objetivo de las ventajas se aplica preferentemente, independientemente de las intenciones de las partes contratantes. (Ripert & Boulanger, 1967, pág. 183).

Al respecto, se tiene que es poco común que la permuta tenga un mismo valor, por lo que, se realiza la compensación, lo cual es una cantidad de dinero que abonará el copermutante adquirente del bien, no obstante, la compensación viene a ser importante para que se determine la obligación del comprador (Ripert & Boulanger, 1967, pág. 183).

En tal sentido, en la actualidad lo que se busca con la legislación vigente es la de unir dos contratos con naturaleza disipada, ya que, el precio se entiende de una manera amplia, no siendo necesario la precio sea entendido necesariamente con el dinero, al contrario, se da otras formas para que pueda darse validez en los contratos que celebren las partes (Ayllón, 2020, pág. 22).

Por ello, se tiene que en la antigüedad no se tenía una base sólida sobre la concepción del precio, al contrario, se solía usar la entrega de cosas como parte de pago en sus transferencia, por tal motivo, el dinero

viene ser una concepción reciente y creada por el hombre, es así que el dinero viene a ser un criterio predominante para la diferencia entre el contrato de permuta y compraventa, es así que se tiene que entender que dinero no es lo mismo que precio, al contrario dinero viene ser una forma independiente que se tiene para pagar el precio del objeto que se pretende adquirir. (Fernandez, 1993, pág. 49).

En consecuencia, el precio es la manifestación subjetiva sobre la valorización del objeto que se compra, mientras que si lo vende se entiende que la valorización será menor a lo que gasto en la compra. (Ayllón, 2020, pág. 24).

Finalmente, cabe señalar que la segunda parte de esta regla pregunta qué sucede si el comprador quiere que la mercancía se envíe a un lugar diferente al pactado previamente y el vendedor no acepta esto; en este caso ciertamente no se puede obligar al vendedor a admitir esta modificación, porque se ha mencionado que la regla se cumple al haber un acuerdo de ambas partes para la modificación del contrato, de modo que el vendedor puede honrar la entrega por consignación si es más conveniente para usted que mudarlo a una nueva ubicación que puede estar lejos, aunque el costo será cubierto por el comprador. (Ayllón, 2020, pág. 24).

2.2.8. BIENES SUSCEPTIBLES DE COMPRAVENTA

Si bien, como se viene desarrollando los aspectos del precio de la compraventa, pero es vital que se determine el objeto será materia de compra, por lo que la regulación vigente prescribe la fórmula en el art. 1529 del Código Civil (Muro M. , 2020, pág. 32). Por lo que, la concepción de bien que se utiliza desde el art. 1529 define que los bienes pueden ser tantos objetos materiales u otros, de acuerdo a lo requerido por las partes (Muro M. , 2020, pág. 32).

En cuanto a los objetos materiales pueden bienes muebles e inmuebles, teniendo en cuenta las concepciones reguladas en el art. 885 y 886 del CC para los efectos reales. Con relación a los bienes incorporales, se tiene una problemática debido a que no se tiene clara la delimitación de la venta de dichos bienes, tales como podrían ser el usufructo, uso o habitación (Muro M. , 2020, pág. 32).

Finalmente, es preciso aclarar que la compraventa no necesariamente se puede dar sobre un solo bien mueble e inmueble, al contrario, puede versar sobre diversos bienes que serán objeto de valorización por parte del vendedor (Muro M. , 2020, pág. 33).

2.2.9. REQUISITOS LEGALES DEL BIEN OBJETO DE LA COMPRAVENTA

LA EXISTENCIA DEL BIEN

Al respecto la normativa es flexible sobre este punto, ya que no solo versará sobre bienes que estén creados al momento del contrario, por el contrario, se podrá realizar sobre bienes que, a futuro, tal como expresa los art. 1409, 1534, 1535 y 1536 del CC, pero será necesario que las partes sepan de la posibilidad de su existencia, a efectos de que no recaiga en nulidad el contrato en cuestión, por versar sobre algo que no tiene ninguna posibilidad de existir (Muro M. , 2020, pág. 34).

Por su parte, señaló que, en el caso de un intercambio compensatorio, es raro que las cosas intercambiadas sean de igual valor, por lo que es necesario acudir a la compensación, que incluye una cantidad que recibió el intercambiador. Esto, en primer lugar, no cambia la naturaleza del contrato. Sin embargo, cuando el monto de la indemnización es más grande que el monto se considera objeto fundamental de la obligación de una de las partes, entonces el contrato debe ser contemplado como venta incondicional y en especie ofrecida por el deudor de compensación no podrá ser superior a una fecha tras el monto pagado de forma parcial. Significa que el nivel objetivo de las

ventajas se aplica preferentemente, independientemente de las intenciones de las partes contratantes (Muro M. , 2020, pág. 35).

Por tal motivo, si bien no existe inconvenientes con los bienes que existen para celebrar un contrato, sobre los bienes inexistentes, estos deberán ser ofrecidos o puestos en una etapa preparatoria de la negociación, a efectos de que en dicho plazo pueda deslumbrarse con su existencia o no. (Muro M. , 2020, pág. 35).

LA DETERMINABILIDAD DEL BIEN

Sobre esto es fundamental que se pueda determinar el objeto de la compraventa, a efectos de que las obligaciones se plasmen sobre objetos existentes. (Valencia, 1983, pág. 188). Por eso, la norma de manera expresa señala que el valor del bien debe ser determinado o determinable, de no cumplir con dicho requisito se buscara al criterio que permita conseguir dicho objeto, pero ante la negativa se declara nulo el contrato (Muro M. , 2020, pág. 36).

Los determinados vienen a ser aquellos bienes específicos y genéricos, por lo que se suele usar la técnica de señalar de manera concreta y señalar su especie y cantidad (De la Puente, 1999, pág. 40).

Con relación a lo señalado no se hace referencia al bien cierto y bienes inciertos. Siendo el primero para tener la exactitud de la determinación del bien, siendo inconfundible con otros tipos de bienes (Valencia, 1983, pág. 189), claro ejemplo, podría ser la determinación de un vehículo, empezando con su determinación sobre la marca, modelo, color, año de fabricación, número de placa, motor y serie, con ello se tiene que el vehículo será de propiedad de una persona, y este tendrá un bien cierto, el cual no será objeto de algún tipo de incertidumbre o conflicto jurídico (Muro M. , 2020, pág. 36).

En el caso de identificación incierta o general de las mercancías - también conocidas como determinaciones imperfectas- las mercancías se expresan únicamente por tipo y cantidad, es decir, por características similares a un conjunto o tipo de producto y por la cantidad de unidades, objeto del comercio (cuando se trata de un contrato de enajenación de caballos de paso), en tal caso, para que la acción sea válida, la elección deberá cumplir con las normas establecidas en los artículos 1142 a 1157 del CC. Además, algunas variables consideradas aceptables, aunque presuman un mínimo grado de determinismo, especialmente cuando hay cantidades indeterminadas y esto solo se puede inferir con datos claros (por ejemplo, ventas de telas para elaborar uniformes para el personal de una empresa, en el que el número de empleados determina la cantidad de tejido) (Muro M. , 2020, pág. 36).

Con el tema de determinación viene a ser una concepción general para señalar la especie y cantidad del bien, a efectos de poder entablar el negocio jurídico, lo cual estará conforme a lo prescrito en el art. 1142 a 1147 del CC. Sin embargo, cuando no pueda determinarse con claridad lo señalado, se podrá acudir a las inferencias de datos inequívocos como el año de venta u otros (Muro M. , 2020, pág. 36).

En consecuencia, en caso no se pueda determinar o sea algo determinable, no se dará de instancia la nulidad del contrato, se buscará una forma idónea para poder calcular su determinación (Muro M. , 2020, pág. 36).

LA COMERCIALIZACIÓN DEL BIEN

Es de precisarse que todo contrato respete la regla del art. 140, numeral 2 del CC, siendo que todo bien debe ser comerciable dentro del negocio jurídico (Vidal, 2005 , pág. 122).

Por lo cual, es preciso que antes que se suscriba un contrato, se debe determinar si el bien puede ser objeto de comercio o no, a efectos de incurrir en algún tipo de prohibición expresa:

i) Los bienes que por su objeto no pueden ser objeto de ningún tipo de negocia, sería el aire, debido a que es elemento de la naturaleza, siendo ajeno a la negociación (Castillo, 1992, pág. 43).

ii) Los bienes cuya enajenación se encuentra prohibida por mandato expreso de la norma, tales como bienes de dominio público y bienes de dominio privado del Estado (Muro M. , 2020, pág. 37).

iii) Los bienes que, si bien no están dentro de los bienes estatales, pero por temas de seguridad están prohibidos para que puedan ser comercializados, esto por motivos de seguridad pública, por ejemplo, la pirotecnia, etc. (Muro M. , 2020, pág. 37).

iv) Los bienes que están dentro del patrimonio familiar, los cuales no pueden ser objetos de venta.

v) También sobre los bienes cuya inscripción resulta conductora u duplicada, por lo que, no se tendría seguridad jurídica al momento de realizar el contrato en cuestión, por tal motivo, están prohibidas su comercialización (Muro M. , 2020, pág. 37).

2.2.10. QUE SON LOS BIENES

Se tiene que partir que los bienes son objetos de derechos reales, los cuales pueden ser materiales e inmateriales, con la finalidad de construir relaciones jurídicas, siendo este objeto de valor monetario que podrán ser aptos para su apropiación, transferencia y uso para satisfacer necesidades (Avendaño, 2020, pág. 26).

En el derecho romano, se tenía que bienes tenía relación con cosas, según su concepción, dándoles la denominación de *res*, siendo su desarrollo y evolución jurídica que sirvió de base para los actuales conceptos que se maneja en la actualidad (Avendaño, 2020, pág. 26).

Por ello en la actualidad, no se tiene determinada la diferencia entre bienes y cosas, siendo el primero todo lo relacionado a su naturaleza omitiéndose a los humanos, mientras que con cosas pueden ser objeto de apropiación, ante ello, no todo bien puede ser una cosa, por su naturaleza y especie (Avendaño, 2020, pág. 26).

Los bienes tienen como características (Biondi, 1961):

- a.** Como primer punto, los bienes no tienen relación alguna con los humanos, siendo ajenos a ello, ya sea, por su naturaleza y condición, primera distinción con el concepto que se tenía en el Derecho romano.
- b.** Todo bien tiene relevancia jurídica para su aplicación o inclusión en el tráfico jurídico.
- c.** Con respecto a la cosa y bien, la primera se relaciona directamente a la entidad objetiva en sí, sobre su existencia, mientras que el segundo está ligado al interés, ventaja o utilidad que otorga una persona a un determinado, el cual se introduce al negocio jurídico que considere necesario.
- d.** El bien está dotado de utilidad, la cual es asignada por el titular de ello, con la intención de obtener algún tipo de ventaja para su ejecución o aplicación.
- e.** La posibilidad de apropiación únicamente responde a la naturaleza del bien, es decir, este debe ser objeto de apropiación, de lo contrario estaríamos inmersos en alguna de las causales descritas sobre las prohibiciones de los bienes.
- f.** Todo bien puede ser susceptible de apropiación. En tal sentido, su apropiación está determinada por su naturaleza, así como también sobre la tecnología imperante al momento de que se realiza, así como tenemos en la actualidad la energía magnética, electrónica, etc.
- g.** Cabe indicar un aspecto fundamental, que el tráfico de todos los bienes deberá ser netamente lícito, no cabe ningún tipo de comercio sobre bienes prohibidos, debido a que se incurrir en delitos. Al respecto, el mismo mercado de venta, será el encargado de determinar cuáles son los objetos que se encuentran en comercio de manera lícita.

- h. Los bienes pueden ser tanto futuros como presentes.
- i. Tal como se viene desarrollando, todo bien debe ser de objeto económico, es decir, susceptibles de satisfacer el interés patrimonial del vendedor, a efectos de que se realice movimientos económicos para aumentar su patrimonio.

BIENES INMUEBLES

Estos bienes se encuentran regulado en el art. 885 del CC, son:

- El suelo, el subsuelo y el sobresuelo. (Avendaño, 2020, pág. 32).
- El mar, los lagos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales (Avendaño, 2020, pág. 32).
- Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos. (Avendaño, 2020, pág. 32).
- Los diques y muelles (Avendaño, 2020, pág. 32).
- Las concesiones para explotar servicios públicos (Avendaño, 2020, pág. 32).
- Las concesiones mineras obtenidas por particulares (Avendaño, 2020, pág. 32).
- Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro (Avendaño, 2020, pág. 32).
- Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad (Avendaño, 2020, pág. 32).

Al respecto, la regulación vigente adopta tanto a bienes tangibles e intangibles, pero la relación de inmueble sigue siendo la misma clasificación de nuestro anterior código derogado (Morales N. I., pág. 17).

Cabanellas (2006) señala que los inmuebles suelen ser los bienes que no pueden ser trasladados de un lugar a otro sin que se ocasionen su destrucción o menoscabo (Cabanellas, 2006).

COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

Cabe indicar que no se tiene ninguna norma que regule de manera específica la venta de bienes inmuebles, siendo esto una interpretación sistemática que aborda todo concepto de venta. (Corporación Peruana de Abogados, 2021).

Con relación a nuestro ordenamiento vigente, se tiene que la venta de inmuebles se da con la sola voluntad de las partes intervinientes, siendo un modelo acogido de la legislación francesa, por el consensualismo, basta la voluntad de enajenar el bien y pagar el precio estipulado por ello (Morales N. I., pág. 18).

2.2.11. COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL DERECHO COMPARADO

LEGISLACIÓN FRANCESA

De acuerdo al código francés de 1804, Código Napoleónico superado en el derecho civil hispanoamericano, establece que el dominio de los bienes inmuebles se transfiere para la regulación, el consentimiento (consentimiento); la obligación de entrega se considera idealmente cumplida; Tradicionalmente, el resultado de un contrato es un evento que no transfiere la propiedad, sino que pone al comprador en posición de usar el activo. Las obligaciones nacen y mueren sin una resolución constante; hay, para decirlo, una manera, una tradición jurídica implícita, un acuerdo que arriesga el edificio a cargo del acreedor, que se convirtió en propietario únicamente con consentimiento (Correa, pág. 29)

Planiol y Ripert (1988) indican que, el consenso inicia en el principio que los derechos reales nacen del simple consentimiento de las partes contratantes. Por tanto, se puede afirmar que para un verdadero licenciente es suficiente un solo contrato (convenio), sin requerir tradición (entrega); La transferencia de la propiedad se realiza por simple consentimiento (Planiol y Ripert 1988).

El consentimiento reemplaza a la tradición, ya que las partes comprenden que la tradición prevalecerá si estén obligadas a hacerlo. Así, el sistema francés considera enajenada la compraventa, y Planiol y Ripert (1988), dicen: Dos conceptos muy diferentes en antigüedades, y hoy se confunden, el comprador viene a ser el propietario y el mismo acreedor, el acreedor en forma coactiva. relación y el propietario por la misma razón, sin otra forma de adjudicación, sin otra condición que la voluntad de las partes en el contrato (Planiol y Ripert pág. 534).

Maseaud (1960) refiere que: el principio de transmisión por consentimiento solamente, la voluntad, omnipotente creadora de obligaciones, es también todopoderosa para crear, no de ninguna manera ni tradición, la transmisión efectiva de derechos, otros que su contrato vinculante y exigible, tiene efecto real; por ejemplo, una venta no únicamente genera obligaciones de las partes, sino también transfiere la propiedad del bien vendido al comprador (Maseaud 1960, pág. 323).

Con relación a la entrega, Vásquez (2011) afirma que: La transmisión no es justificación de la adquisición o transmisión de los derechos, pero por haber sido transferida o adquirida, es tradicional la posición de Albaladejo, que sostiene que la transmisión es meramente una transmisión de dominio y no una tradición (cesión de dominio versus transmisión de derechos de las cosas), demostrando así que en el sistema francés una persona es propietaria con el consentimiento exclusivo, y la transmisión de los derechos del bien. La propiedad es una simple transmisión de la titularidad de los bienes, para que el propietario pueda ejercer su título sobre la propiedad. El Código Civil francés, basado en el principio de la voluntad, sostiene que un convenio simple entre las partes debe ser suficiente para que produzca la transferencia de los derechos del bien. (Vásquez 2011, pág. 100).

La voluntad del individuo se considera un instrumento importante, donde descansa la justificación y confirmación del contrato. El Código de Napoleón marca el éxito de la voluntad de la formalidad jurídica; por lo

que protege esencialmente al comprador, que se transforma inmediatamente en propietario, mientras que el cedente sólo puede ejercitar acciones personales o impugnar el contrato (Correa, pág. 31).

Según el código francés, el título de propiedad inmueble se transmite por fuerza de reglamento, en este sistema la obligación de enajenar se considera cumplida en espíritu. La tradición que surgió después del acuerdo, es una práctica que no tiene derecho a transferir la propiedad, sino que solo pone al comprador en posición de usar qué, una obligación de vida o muerte sin seguimiento (Correa, pág. 31 y 32).

El sistema francés se basa en los siguientes principios: i) la finalidad de la inscripción es hacer actos contra terceros, ii) la inscripción será personal, iii) las acciones formalizadas entre vivos deberán necesariamente ser inscriptas, iv) la inscripción no confirmará vicios de dominio, ni excluir reclamaciones, v) el registro será accesible para todos los involucrados, vi) por una parte se llevará un registro de hipotecas y por otra, del inmueble y partes de éste (Correa, pág. 32).

En resumen, la ley francesa realiza un sistema de transmisión y recepción de derechos que en realidad es diferente del sistema dual (propiedad y modo) que se basa en el consenso único suficiente para obtener la propiedad de una propiedad, luego de ser transferido título con inmediato efecto del contrato, el compromiso del vendedor será admitir la posesión real y efectiva del inmueble, propiedad del comprador. (Correa, pág. 33).

LEGISLACIÓN ALEMANA

De la Puente (1992): La transferencia de bienes inmuebles se realiza a través de dos etapas: la acción legal y la transferencia de la propiedad. En Alemania se aplica universalmente el criterio *Ausflussung*, un convenio de transferencia abstracto del comprador y el cedente. De acuerdo a la norma alemana y su doctrina comparada, por lo general existe la obligación de declarar sobre *auflassung* derivada de una relación de causalidad subyacente, donde el vendedor debe realizar diversas

acciones para obtener una transferencia de dominio, si no acepta a hacer la declaración requerida por su parte, será procesado.

Auflassung puede darse a nivel judicial y extrajudicial; se juzgará como *in iure cessio*, se trate de un simulacro de juicio; el comprador ha citado al cedente para la entrega de la cosa, ha accedido al requerimiento y el juez ha fallado a favor de la acción, cediendo legítimamente el título; es ilegal celebrar un contrato y registrar la transferencia de propiedad en el libro de territorio. Tal sistema denominado sistema de registro. Quien compra algo quiere tenerlo no sólo para disfrutarlo en el momento, sino definitivamente y exclusivo y disponer de él; de ello, ante la simple entrega de algo, el vendedor no realiza su obligación: debe devolver la propiedad de la misma.

La transmisión de la propiedad se rige por la ley de las cosas. Ésta, tratándose de bienes muebles, la solicitud de entrega y el acuerdo de las dos partes de transferir la propiedad no se incluye en el contrato de compraventa, por lo que requiere otro contrato especial real, contenido su única transmisión de dominio. contrato de título, este contrato real es independiente del contrato de compraventa en el que se basa, es decir, es un contrato abstracto (Puente 1992, pág. 104).

En el sistema alemán de separación de contratos (artículos 873, 925 y 929 del Código Civil alemán), el consentimiento es insuficiente ante la transferencia de titularidad y se realiza a plazos, ya sea el bien o bien inmueble (Correa, pág. 34).

Arias (2000) expresa sobre esto a manera de conclusión que, en el primer caso se requiere tradición, material o espiritual, mientras que en el segundo caso se requiere la inscripción del contrato en el registro catastral (Arias, 2000, pág. 25).

LEGISLACIÓN AUSTRIACA

El Código Civil de Austria, Allgemeine Buergerliche Gesetzbuch (ABGB), es una de las leyes más antiguas del mundo. Actualmente, una gran parte del derecho privado austriaco se rige por el derecho privado fuera de la ABGB, como el derecho matrimonial, el derecho matrimonial, el derecho de arrendamiento, entre otros (Morales N. I., pág. 61).

La Ley Orgánica del Estado, de 21 de diciembre de 1867, ley constitucional proclamada en vigor, relativa a los derechos generales de los ciudadanos, determinaba que los bienes eran sagrados y que la extradición sólo tenía lugar cuando la ley lo requería. es sagrado. La expropiación (Entefgnung) sólo procederá contra la voluntad del propietario en los casos y en la forma prescrita por la ley.

Austria cumple con el sistema de registro alemán. Este sistema utiliza hojas reales para registrar la propiedad a través de la cual se constituye el registro de este derecho (Morales N. I., pág. 61).

Es importante mencionar que Austria adopta el sistema numerus clausus, mediante el cual las obligaciones reales forman el nivel de cierre. Esta situación permite que los particulares no establezcan más derechos reales que los previstos o reconocidos por la ley (Morales N. I., pág. 61).

Por ello, los autores alemanes señalan que prima la claridad de las relaciones jurídicas, ayudando a proteger los bienes de posibles e imprevistos obstáculos. Como tal, el registro sólo surtirá efecto si el número de derechos efectivamente registrados es limitado y ha sido previamente previsto por la ley (Morales N. I., pág. 61 y 62).

2.2.12 PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL

Es de suma importancia en el sistema registral de nuestro país, ya que todas las garantías que brinda son sujetas al plazo en que se presente el título para reclamar la inscripción. Por tal motivo, el bloqueo (Decreto-Ley 18278 y Ley 26481) y la reserva de denominación o razón sociales

(Reglamento de Registro de Empresas, artículo 18) están establecidos en la ley vigente del Perú. Las garantías (Código de Procedimiento Civil, art. 608 y otros) y la extensión de la vigencia del registro de depósito también son primordiales en la aplicación de este principio registral. (Reglamento General de los Registros Públicos, artículo 37) (Torres, 2021).

El principio de precedencia está inscrito en el aforismo latino primero en lo temporal, pobre en el tiempo (primero en el tiempo, preferentemente verdadero). Este aforismo es un Principio General del Derecho, esto es, una lengua latina que se aplica a cualquier ley. (Torres, 2021).

En la Regla de Bonifacio III, Libro VI. De los decretos vemos la premisa del principio de precedencia del registro que Qui viene primero est tempore, potior est jure, primero en llegar, primero en ser atendido (Torres, 2021).

El principio de precedencia registral funciona de dos formas: excluyendo permisos y determinando el intervalo de tiempo entre ellos (prelación entre diferentes derechos inscritos: privilegios, hipotecas, etc.). Al funcionar de la primera manera se denomina precedencia exclusiva y al funcionar de la segunda manera, principio de precedencia. Se realiza exclusivamente en los siguientes títulos. En función de la fecha de inscripción registral, se determinan los grados hipotecarios de las hipotecas (principio de preferencia) y se realiza una doble venta en relación con un mismo inmueble registrable, son mutuamente excluyentes (principio de exclusión) (Torres, 2021).

Al existir exclusión absoluta, sustancial o excluyente, efectiva o exclusión de preferencia, hablamos de preferencia exclusiva causante del cierre del registro en un determinado título registral (o en algunos títulos registrales), como el caso de una venta doble, porque, una venta registrada no permite el registro de otra del mismo bien hecha por el mismo Propietario (Torres, 2021).

Cuando hay incompatibilidad de preferencia o efecto de prelación, hablamos de prelación y hay que tener en cuenta el rango registral que existe entre los derechos inscritos y la preponderancia del rango actual entre el primer título y los derechos inscritos a continuación. (Como la superioridad de rango entre las hipotecas de primera inscripción sobre las hipotecas de inscripción posterior), ya que en este caso el cierre del registro no es la causa, porque cuando se inscribe el primer título en el registro en el registro, no se pueden inscribir otros títulos, que pueden ser hipotecas u otras hipotecas. (Torres, 2021).

El principio de precedencia es una regla presuntiva, en donde la primera escritura inscrita en el registro de la propiedad se antepone a cualquier otra escritura, incompatible o lesiva, que no se presentaría en el registro o lo fue después, incluso si dicha acción fue más temprano (Roca, 1979).

En palabras del diseñador español, la primera acción inscribible en el registro se antepondrá a cualquier otra, incompatible o nociva, no inscribible, inscrita en el registro o practicada con posterioridad, aunque dicha acción fuera anterior (Mamani, pág. 57).

La base del sistema catastral es la inscripción de título, escritura y contrato, ya que sólo de esta manera se puede lograr el objetivo principal que es lograr la publicidad y seguridad jurídica que persigue; prevenir las excepciones legales, como proteger al propietario impidiendo que se le prive de sus derechos reales, haciéndole conservar por deudas, salvo hipoteca anterior, etc. (Gualpa, pág. 57).

El pilar de la seguridad inmobiliaria que brinda el Registrador de la Propiedad es el interés o prerrogativa obtenida por título o documento y el derecho o contrato contenido en el mismo, una vez inscrito o registrado como cautelar. En aplicación de este principio, con carácter general, los títulos y documentos presentados para su inscripción en el Registro de Prioridad, prevalecen sobre los demás, ya que su fecha de inscripción

viene establecida por la fecha y hora de depósito en registro (Gualpa, pág. 58).

Teóricamente, el principio de precedencia implica implícitamente la dualidad o el pluralismo, ya que para su aplicación, el elemento temporal tiene una importancia decisiva, exigiéndose la existencia de al menos dos títulos contrapuestos que se presenten al Registro en momentos distintos. (Gualpa, pág. 58).

Su esencia radica en el orden de alcance o prelación de los derechos efectivamente inscritos en el registro, determinado cronológicamente por su fecha de inscripción y asimismo, por la fecha de inscripción, identificándose los firmantes por la fecha y hora. (Gualpa, pág. 58).

Cabe señalar que en el caso de las inscripciones de derechos derivadas de anotaciones de contención, se revierten a la fecha y hora de presentación del título que generó tal registro (Esquivel, 2007, pág. 19).

El orden de prioridad se realiza en relación con los derechos registrados consecutivamente, con la probabilidad de registros concurrentes. En tal caso, no se excluyen los derechos inscritos sino que se clasifican según la antigüedad del registro. Este principio determina la prelación en el momento de la inscripción, según la cual se establece la prelación de los derechos otorgados por el registro (Cusi, 2014).

Este principio opera con total rigor cronológico, de manera que en el registro se hace constar el momento de la inscripción o de los frutos del acto y en el asiento de diario se hace constar la correspondiente inscripción, siendo la fecha decisiva la fecha inicial a partir de la cual deviene jurídicamente vinculante (Caicedo, 2001, pág. 41).

2.3. DEFINICIONES CONCEPTUALES

a) COMPRAVENTA

Es el acto jurídico mediante el cual las partes prestan su consentimiento luego de llegar a un acuerdo sobre el precio del bien, ante lo cual una de las partes realiza la entrega el bien y la otra parte realiza el pago, y luego de realizar el pago el nuevo propietario podrá hacer uso, disfrute, disponer y reivindicar el bien de cual es propietario.

b) BIEN INMUEBLE

Es el bien que no se puede transportar de un espacio a otro debido a sus particularidades, las mismas que se encuentran dentro del comercio en nuestro ordenamiento jurídico para lo cual no se exige una formalidad.

c) FORMALIDAD

Imposición por la ley para su estricto cumplimiento para la eficacia de un determinado acto y su incumpliendo nuestro ordenamiento legal lo sanciona con nulidad.

d) SENTENCIA

En el presente trabajo lo definimos como documento emitido por el juez competente en la cual emite su decisión en base a la valoración de todos los medios probatorios admitidos en el proceso, la misma que debe encontrarse debidamente motivada a fin de no vulnerar los derechos de los justiciables, cuando las partes o una de las partes no se encuentran conforme a la decisión arribada por el juez pueden interponer el recurso de apelación con la finalidad que el órgano superior lo revise, para ello debe presentar su recurso de apelación dentro del plazo establecido; asimismo, debe fundamentar los agravios que le causa la sentencia materia de revisión.

e) PRINCIPIOS

En el presente trabajo lo definimos como instituciones reguladas en nuestro ordenamiento jurídico que son las bases fundamentales que deben

utilizar los operadores del derecho en el ejercicio de sus funciones, ya que son pautas que orientan a resolver controversias de supuestos no regulados por el derecho.

2.4. HIPÓTESIS

2.4.1. HIPÓTESIS GENERAL

El principio de prioridad incide en la compraventa de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020.

El primer comprador del bien inmueble que no lo inscribió ante los registros públicos pierde su derecho de propiedad ante el nuevo comprador del bien inmueble que lo inscribió ante los registros públicos.

2.4.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS

H_{E1} El principio de prioridad excluyente incide en la compra de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020, por la Incompatibilidad entre dos títulos uno ya inscrito y otro que se pretende inscribir. La primera inscripción provoca el cierre registral de una determinada partida registral.

H_{E2} Fortalecimiento de la aplicación del principio de prioridad en la compraventa de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020, puede llevarse a cabo cuando se regule en el Código Civil la figura jurídica de la formalidad de la obligatoriedad del registro de compraventa de bien inmueble.

2.5. VARIABLES

2.5.1. VARIABLE INDEPENDIENTE

Principio de Prioridad.

2.5.2. VARIABLE DEPENDIENTE

Compraventa de bien inmueble.

2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES
V.I	Principio de Prioridad Preferente	Se le da preferencia al primero que inscriba el título, frente a otros que lo inscriban posterior No provoca el cierre registral
	Principio de Prioridad Excluyente	Incompatibilidad entre dos títulos uno ya inscrito y otro que se pretende inscribir La primera inscripción provoca el cierre registral de una determinada partida registral .
V.D	Existencia del bien	El bien existe al momento de celebrar el acto jurídico No teniendo existencia actual se espera que existan en un futuro
	Determinabilidad del bien	El vendedor sabe qué es lo que debe dar. El comprador sabe qué es lo que puede exigir para que su interés quede satisfecho
	Comerciabilidad del bien	Debe estar en el comercio de los hombres Enajenación no esté prohibida por la ley

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

Correspondió a un estudio aplicado, por cuanto se buscó solucionar un problema real sobre la compraventa de bienes inmuebles y las implicancias del principio de prioridad institución regulada en nuestro ordenamiento legal (Código Civil) en el libro de derecho registral.

3.1.1. ENFOQUE

El enfoque correspondió al cuantitativo, debido a que empleó porcentajes y estadística inferencial, acerca de la realidad de los sucesos dentro de la provincia de Huánuco durante el año 2020, concernientes a las compraventas de bienes inmuebles y las implicancias del principio de prioridad, la forma como se realiza la compraventa en nuestro país, si es una obligación de registrar la compraventa ante los registros públicos, la doble venta que realiza el mismo propietario aprovechando que el bien aún figura a su nombre pese a que ya lo vendió a otra persona; con la que se pretende alcanzar los propósitos del estudio, por consiguiente determinar algunas sugerencias que permitiría disminuir esta problemática.

3.1.2. ALCANCE O NIVEL

El nivel correspondió al descriptivo-explicativo ya que buscó identificar y analizar una situación concreta señalando sus peculiaridades (Sanchez L. , 2000, pág. 122); asimismo, el comportamiento de las variables, para dar una aproximación al problema e identificar de qué manera estos fenómenos se presentan, caracterizándolos, señalando los factores resaltantes, para terminar explicando las implicancias del principio de prioridad en la compraventa de bien inmueble, dado que al existir una doble venta del mismo bien a

distintas personas, tendrá preferencia el que lo inscribió primero ante los registros públicos, lo que facilitará comprobar la hipótesis en un determinado contexto.

3.1.3. DISEÑO

Corresponde al diseño **no experimental**, cuyo esquema es:

$$M = X \text{-----} Y$$

Dónde: M = Representa la muestra de estudio

O = Principio de prioridad

Y = Compra venta de bienes inmuebles

3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA

3.2.1. POBLACIÓN

La población estuvo conformada por 3620 abogados del Colegio de Abogados de Huánuco registrados hasta el 2020.

3.2.2. MUESTRA

La investigación utiliza el muestreo no probabilístico intencional (Sanchez & Reyes, 1998). La muestra lo conformaron 50 Abogados de inscritos en el Colegio de Abogados de Huánuco hasta diciembre de 2020.

3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

3.3.1. PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS

El recojo de la información se realizó a través de la encuesta, aplicada a 50 Abogados del Colegio de Abogados de Huánuco que ejercen la defensa de manera particular en la provincia de Huánuco.

Correspondió a un cuestionario estructurado dirigido a 50 abogados litigantes que ejercen la defensa de manera particular en la provincia de Huánuco.

3.3.2. PARA LA PRESENTACIÓN DE DATOS

Se empleó el software Microsoft Word y Excel, desarrollamos las tablas, con sus respectivos gráficos, de acuerdo a las preguntas y las frecuencias. Se elaboró tablas para la presentación de los resultados con frecuencias y porcentajes.

3.3.3. PARA EL ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS

Se ha seguido los siguientes pasos:

RECOLECCIÓN DE LOS DATOS

El cuestionario se aplicó 50 Abogados registrados en el Colegio de Abogados de Huánuco que ejercen la defensa particular en la provincia de Huánuco, para tal fin tuvimos que trasladarnos a sus estudios jurídicos o domicilio, lugar donde nos indicaban que teníamos que constituirnos.

REVISIÓN DE LOS DATOS

Se da la verificación de manera crítica de las respuestas que se plasmaron en los instrumentos.

PROCESAMIENTO DE LOS DATOS

Después de la codificación se dio la elaboración en base a los datos en el programa estadístico y que proceden del instrumento aplicado.

CAPITULO IV

RESULTADOS

4.1.PROCESAMIENTO DE DATOS

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LAS ENCUESTAS REALIZADOS A LOS ABOGADOS QUE CONFORMAN NUESTRA MUESTRA

Tabla 1

Sobre la condición de abogado litigante participante del estudio

¿En la actualidad usted?, ¿tiene la condición de abogado litigante?	Total	
	f	%
Si	50	100
No	0	0
Total	50	100

Nota. La tabla muestra información recolectada tras la aplicación de la encuesta. Pregunta 1 (Anexo 2)

Figura 1

¿En la actualidad usted, tiene la condición abogado litigante?



Análisis e interpretación

Se halló que el 100%, de abogados que conforman nuestra muestra son litigantes. Cabe mencionar que gran porcentaje de los abogados colegiados y registrados en el Colegio de Abogados de Huánuco laboran para el estado en diferentes instituciones públicas, situación que nos llevaron a realizar tal pregunta a fin de conocer si en la actualidad tiene la condición de abogado litigante.

Tabla 2

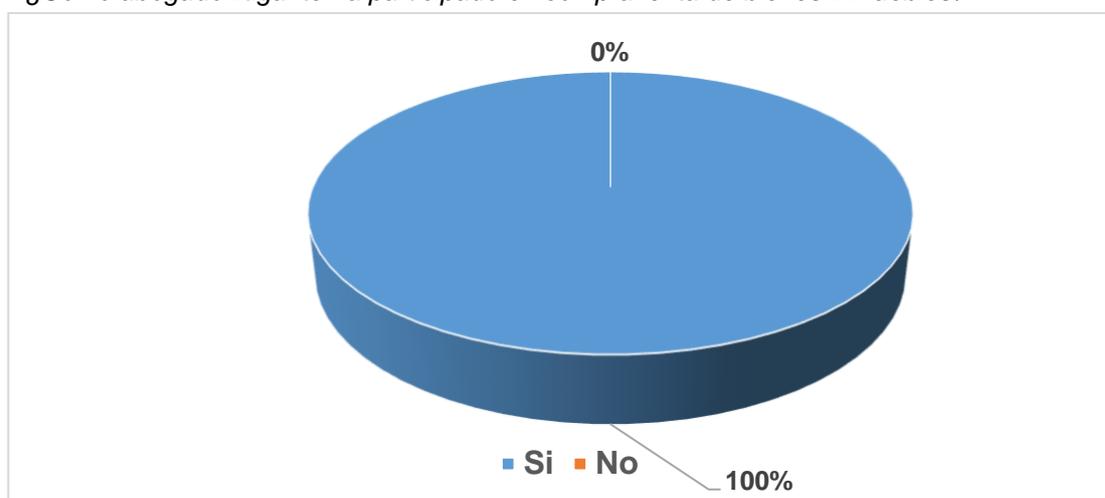
Participación como abogado litigante en compraventa de bienes inmuebles

¿Cómo abogado litigante ha participado en compraventa de bienes inmuebles?	Total	
	f	%
Si	50	100
No	0	0
Total	50	100

Nota. La tabla muestra información recolectada tras la aplicación de la encuesta. Pregunta 2 (Anexo 2)

Figura 2

¿Cómo abogado litigante ha participado en compraventa de bienes inmuebles?



Análisis e interpretación

Se halló que el 100%, de abogados participaron en una compraventa, toda vez que, es un acto jurídico que de manera frecuente se celebra en la provincia de Huánuco, donde las personas naturales y jurídicas suelen comprar o vender bienes inmuebles.

Tabla 3

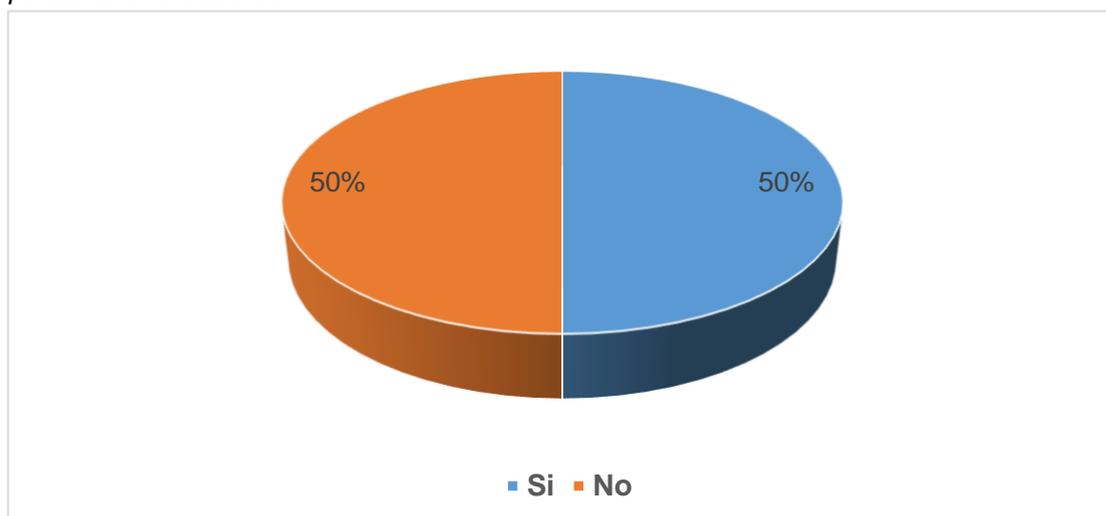
La compraventa de bienes inmuebles de forma verbal es frecuente en nuestra provincia de Huánuco

¿Encuentra usted frecuente la compra venta de bien inmueble de manera verbal en la provincia de Huánuco?	Total	
	f	%
Si	25	50
No	25	50
Total	50	100

Nota. La tabla muestra información recolectada tras la aplicación de la encuesta. Pregunta 3 (Anexo 2)

Figura 3

¿Encuentra usted frecuente la compra venta de bien inmueble de manera verbal en la provincia de Huánuco?



Análisis e interpretación

Se halló que el 50% de los abogados manifestaron que en la provincia de Huánuco es bastante frecuente que se celebre el acto jurídico de la compraventa de bien inmueble de manera verbal basado en la buena fe ya que al momento de que adquiere el bien toma posesión de la misma y realiza el pago del monto acordado con el vendedor, Así mismo 50% afirma que las personas no realizan la compraventa de manera verbal, en ese sentido, refieren que un porcentaje de las personas que celebran la compra venta de un bien inmueble lo realizan de manera escrita que contiene fecha cierta, por escritura pública entre otros.

Tabla 4

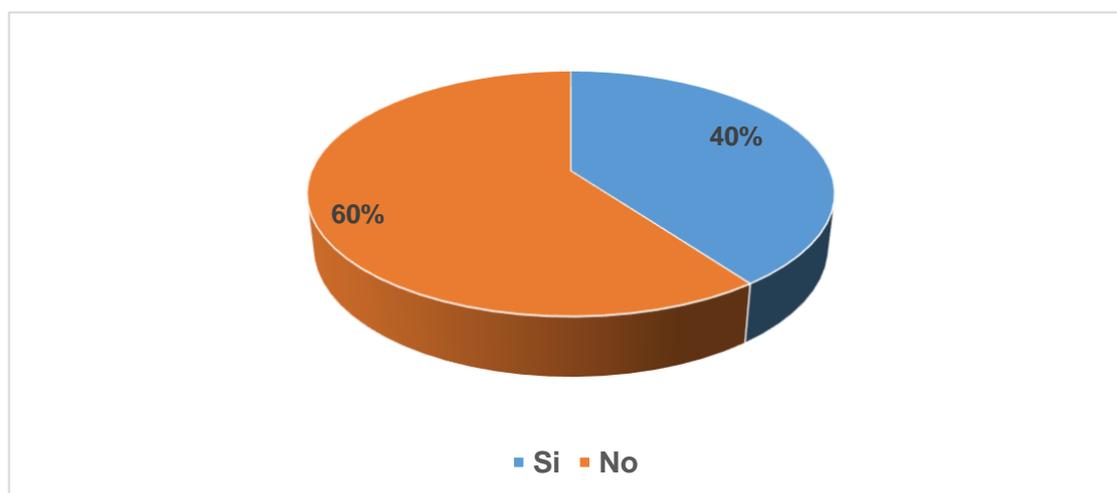
Conocimiento de algún caso de venta de un mismo bien inmueble a dos personas

¿Tiene usted conocimiento de casos de compraventa de un mismo bien inmueble a dos personas?	Total	
	f	%
Si	20	40
No	30	60
Total	50	100

Nota. La tabla muestra información recolectada tras la aplicación de la encuesta. Pregunta 4 (Anexo 2)

Figura 4

¿Tiene usted conocimiento de casos de compraventa de un mismo bien inmueble a dos personas?



Análisis e interpretación

Se halló que 40% manifestaron de que tienen conocimiento de que el propietario de un bien realizó la venta del mismo bien a dos personas, considerando que es bastante frecuente este tipo de hecho cuando en la primera oportunidad lo celebra de manera verbal o mediante un contrato privado, y la segunda venta lo realiza mediante escritura pública y el último adquirente lo inscribe en los registros públicos. Así mismo 60% no refiere haber tenido casos al respecto.

Tabla 5

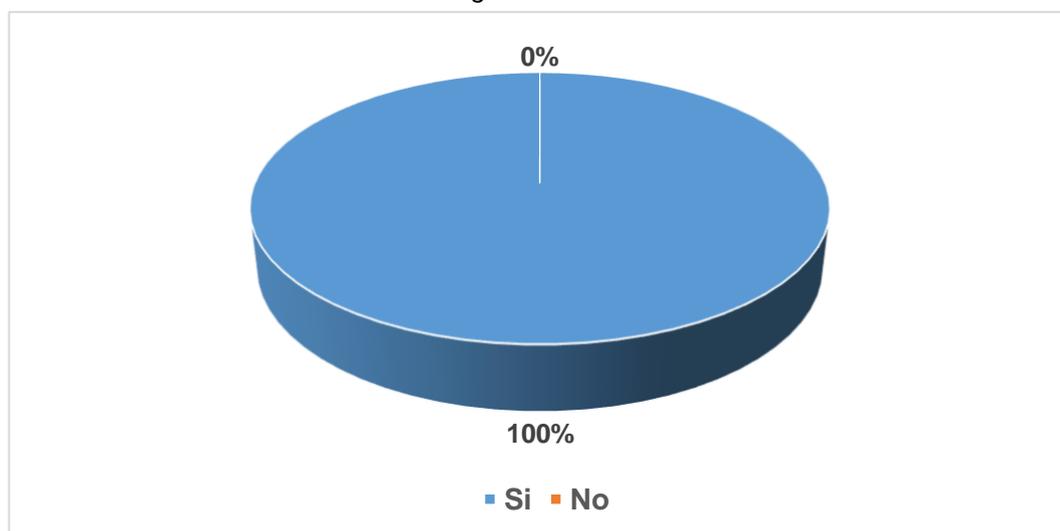
Realización de compra de bien inmueble en la provincia de Huánuco sin desarrollar las diligencias necesarias

¿Considera usted que en la provincia de Huánuco aún las personas realizan la compra de un bien inmueble sin desarrollar las diligencias necesarias?	Total	
	f	%
Si	50	100
No	0	0
Total	50	100

Nota. La tabla muestra información recolectada tras la aplicación de la encuesta. Pregunta 5 (Anexo 2)

Figura 5

¿Considera usted, que en la provincia de Huánuco aún las personas realizan la compra de un bien inmueble sin desarrollar las diligencias necesarias?



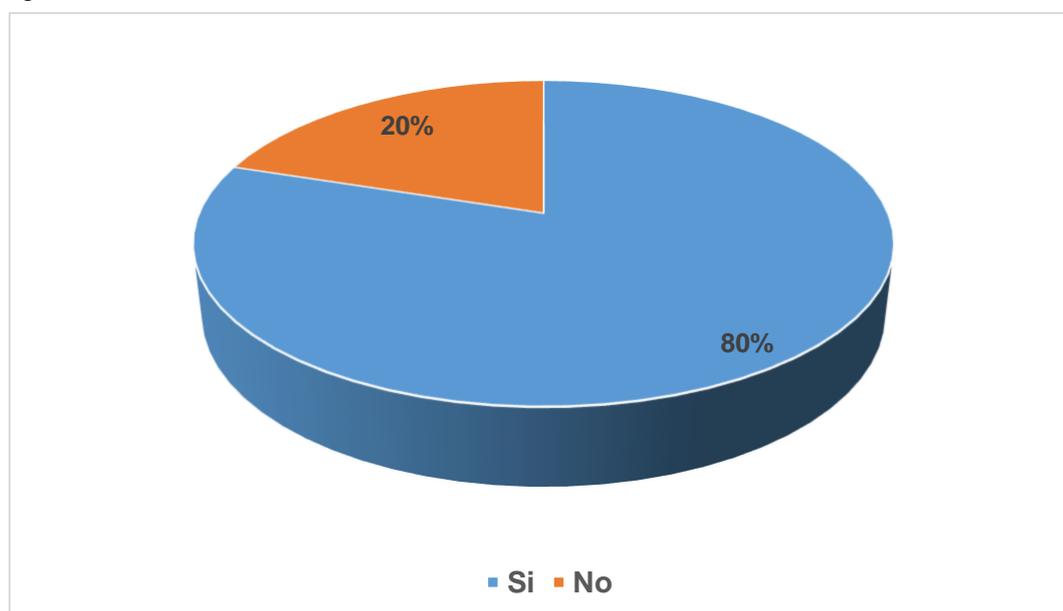
Análisis e interpretación

Se halló que el 100% de abogados manifestaron que es bastante frecuente este tipo de hecho en la provincia de Huánuco. Dentro de los principales factores destacan el tiempo requerido para la transacción, evitar pagar las tasas requeridas y/o impuestos, ignorancia, y negligencia al confiar en el vendedor.

Tabla 6*Importancia legal del principio de prioridad en las transacciones inmobiliarias*

¿Cree usted que el principio de prioridad en las transacciones inmobiliarias tiene importancia legal?	Total	
	f	%
Si	40	80
No	10	20
Total	50	100

Nota. La tabla muestra información recolectada tras la aplicación de la encuesta. Pregunta 6 (Anexo 2)

Figura 6*¿Cree usted que el principio de prioridad en las transacciones inmobiliarias tiene importancia legal?*

Análisis e interpretación

Se halló que el 80% de los abogados manifestaron que es importante tanto para el que vende y para el que compra, puesto que aporta seguridad jurídica y legalidad a la transacción. Así también, ayuda a prevenir conflictos legales, permitiendo establecer un criterio pertinente ante estos casos. El 20% no lo considero así.

Tabla 7

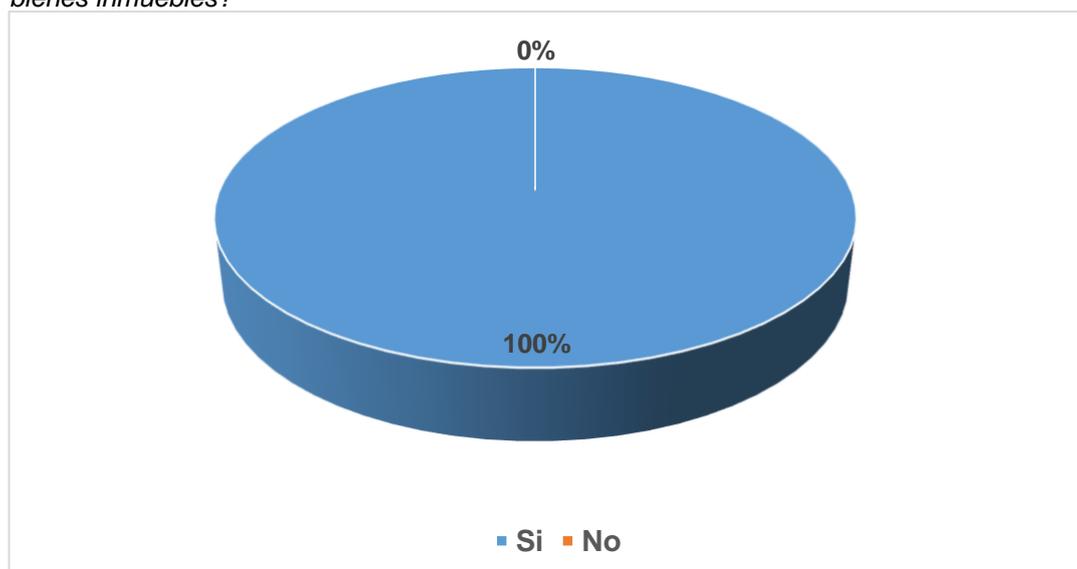
Problemas comunes asociados al principio de prioridad en la compra-venta de bienes inmuebles

	Total	
¿Existen problemas comunes asociados al principio de prioridad en la compra-venta de bienes inmuebles?	f	%
Si	50	100
No	0	0
Total	50	100

Nota. La tabla muestra información recolectada tras la aplicación de la encuesta. Pregunta 7 (Anexo 2)

Figura 7

¿Existen problemas comunes asociados al principio de prioridad en la compra-venta de bienes inmuebles?



Análisis e interpretación

Un 100%, de abogados manifestaron que sí existen problemas comunes asociados al principio de prioridad en compra-venta de bienes inmuebles, destacando el registro tardío de la propiedad, escrituras públicas sin registrar, conflictos entre derechos reales sobre el mismo inmueble, procesos de litigio, falta de información acerca del registro y/o de los principios legales.

Tabla 8

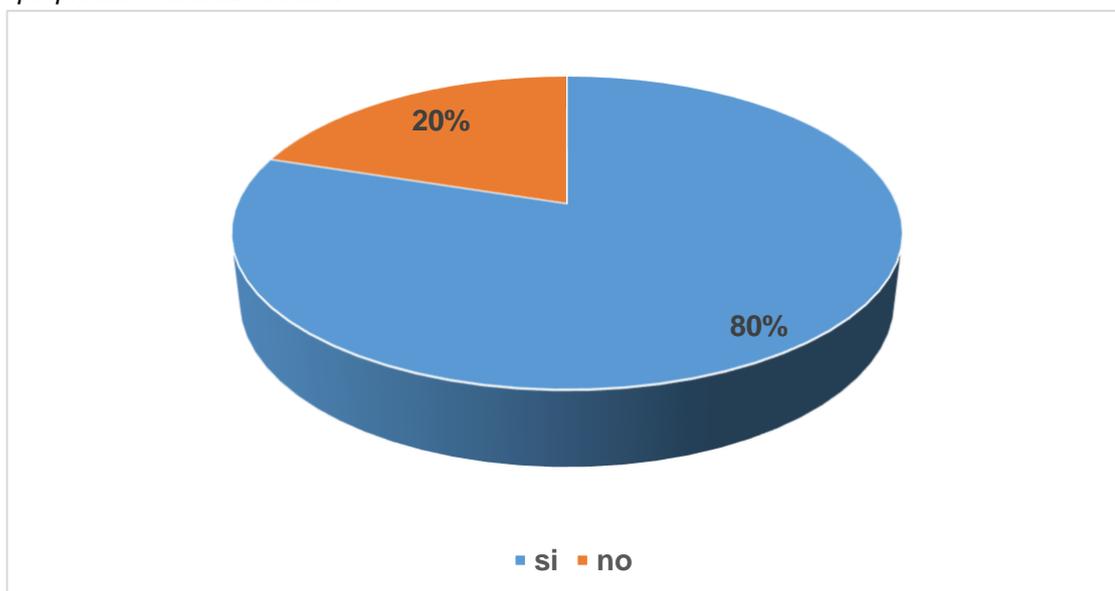
Procesos en la Corte Superior de Huánuco sobre nulidad de acto jurídico en donde las partes alegan ser propietarios del mismo bien

¿Tiene usted conocimiento de que existen procesos en la Corte Superior de Justicia de Huánuco, donde se demandó nulidad de Acto Jurídico porque las dos partes alegan ser propietario del mismo bien?	Total	
	f	%
Si	40	80
No	10	20
Total	50	100

Nota. La tabla muestra información recolectada tras la aplicación de la encuesta. Pregunta 8 (Anexo 2)

Figura 8

¿Tiene usted conocimiento de que existen procesos en la Corte Superior de Justicia de Huánuco, donde se demandó nulidad de Acto Jurídico porque las dos partes alegan ser propietario del mismo bien?



Análisis e interpretación

El 80% de los abogados manifiestan que tienen conocimiento de que existe procesos en la Corte Superior de Justicia donde se demandó la nulidad del Acto Jurídico porque dos partes alegan ser propietarios de un mismo bien y al no encontrar la solución extrajudicialmente recurren ante el órgano jurisdiccional a fin de que el juez competente emita su pronunciamiento resolviendo el fondo de la controversia.

Tabla 9

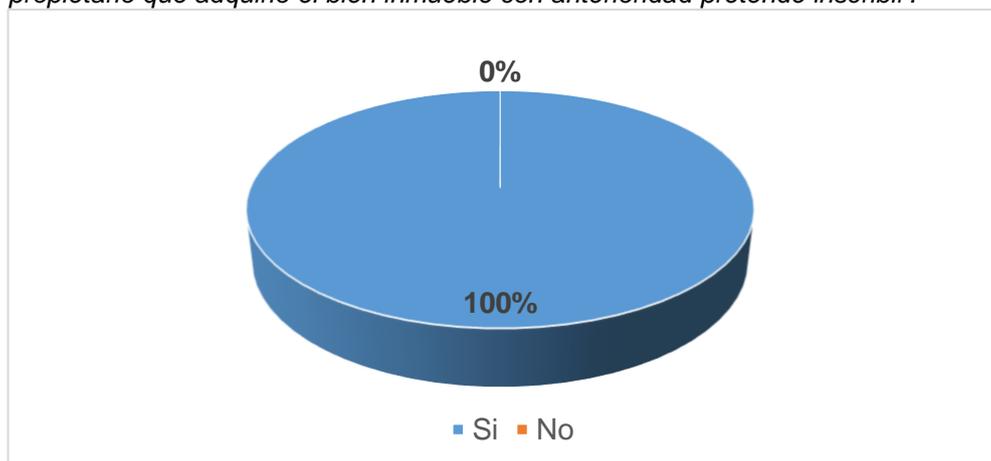
Vulneración del derecho a la propiedad por la aplicación del Principio de Prioridad cuando existe incompatibilidad entre dos títulos uno ya inscrito y otro propietario que adquirió el bien inmueble con anterioridad pretende inscribir

¿Considera Ud. que existe la vulneración del derecho a la propiedad por la aplicación del Principio de prioridad cuando existe incompatibilidad entre dos títulos: uno ya inscrito y otro propietario que adquirió el bien inmueble con anterioridad pretende inscribir?	Total	
	f	%
Si	50	100
No	0	0
Total	50	100

Nota. La tabla muestra información recolectada tras la aplicación de la encuesta. Pregunta 9 (Anexo 2)

Figura 9

¿Considera usted, que existe la vulneración del derecho a la propiedad por la aplicación del Principio de Prioridad cuando existe incompatibilidad entre dos títulos uno ya inscrito y otro propietario que adquirió el bien inmueble con anterioridad pretende inscribir?



Análisis e interpretación

El 100% de los abogados manifestaron que el principio de prioridad registral vulnera el derecho de propiedad, cuando existe incompatibilidad entre dos títulos uno ya inscrito y otro propietario que adquirió el bien inmueble con anterioridad pretende inscribir, esto a razón de que, a través del principio de prioridad se tiene en cuenta quien inscribió primero la compraventa del bien inmueble, de esta manera si la persona que adquirió un bien inmueble no lo inscribió a nivel registral perderá su bien si otra persona también compró el mismo bien inmueble y lo registro ante los registros públicos.

Tabla 10

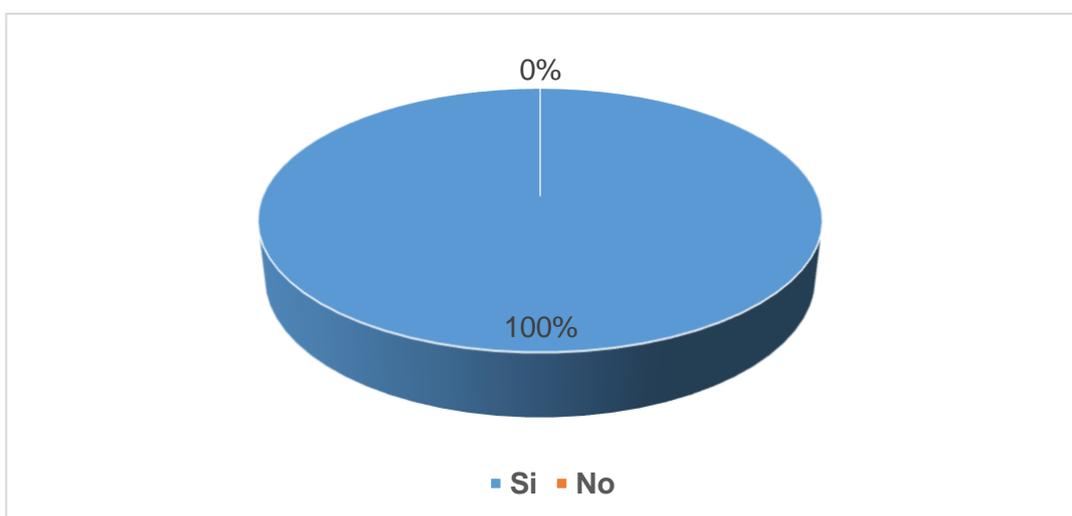
Inexistencia de la seguridad jurídica en la compraventa de bien inmueble por falta de regulación en la formalidad

¿Considera usted, que no existe una seguridad jurídica en la compraventa de bien inmueble al no encontrarse regulado en la norma una formalidad?	Total	
	f	%
Si	50	100
No	0	0
Total	50	100

Nota. La tabla muestra información recolectada tras la aplicación de la encuesta. Pregunta 10 (Anexo 2)

Figura 10

¿Considera usted que no existe una seguridad jurídica en la compraventa de bien inmueble al no encontrarse regulado en la norma una formalidad?



Análisis e interpretación

El 100% de abogados manifestaron que en la figura jurídica de compraventa venta de bien inmueble no existe una seguridad jurídica esto a razón de que por una parte permite que este acto se celebre por cualquiera de que las partes consideran conveniente, de esta manera deja indefenso a la parte que lo adquiere sin registrarlo inmediatamente, posibilitando la venta del mismo bien a otro que lo celebra e inscribe ante los Registros Públicos.

Tabla 11

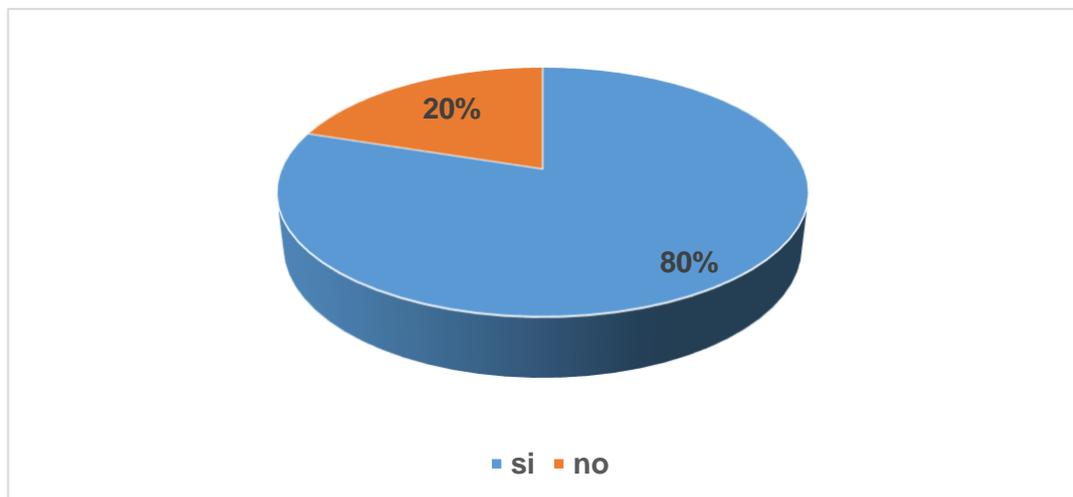
Conflicto en la aplicación del principio de consensualidad y del principio de prioridad en la compra venta de bienes inmuebles

¿A su criterio, en la aplicación del principio de consensualidad y del principio de prioridad en la compra-venta de bienes inmuebles generan conflictos?	Total	
	f	%
Si	40	80
No	10	20
Total	50	100

Nota. La tabla muestra información recolectada tras la aplicación de la encuesta. Pregunta 11 (Anexo 2)

Figura 11

¿A su criterio, en la aplicación del principio de consensualidad y del principio de prioridad en la compra-venta de bienes inmuebles generan conflictos?



Análisis e interpretación

El 80% de los abogados manifestaron que sí dos personas alegan ser propietarios del mismo bien, de acuerdo al principio de consensualidad el primero que compra debería ser el propietario, por lo que quien dispuso primero ya es propietario del bien aunque no está registrado, sin embargo, al aplicar el principio de prioridad, se considera propietario al que inscribió primero ante los Registros Públicos, esto a razón de que así se encuentra regulado en nuestro ordenamiento jurídico, donde se protege prioritariamente a la persona que inscribió primero la compraventa.

Tabla 12

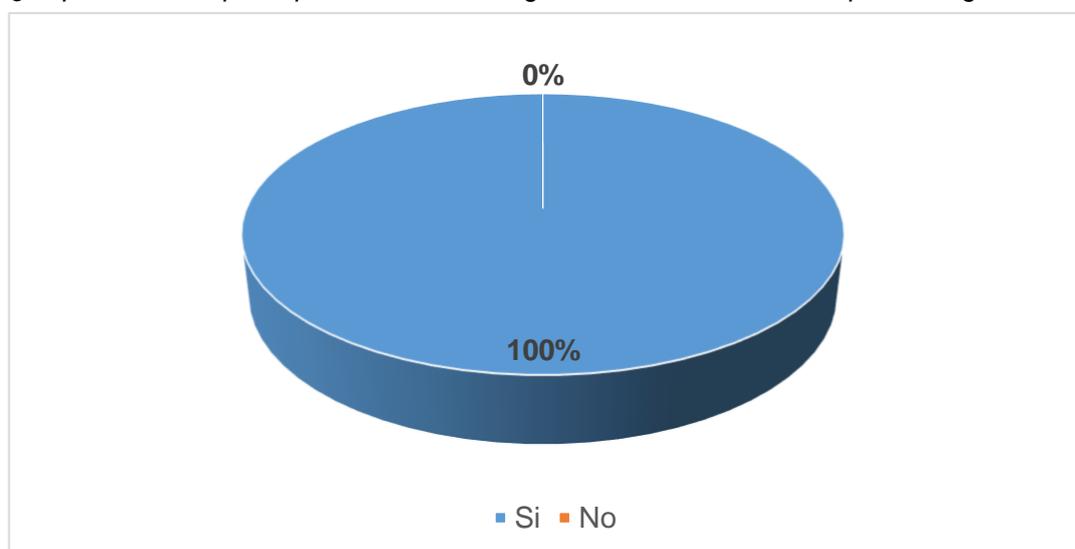
La primera inscripción provoca el cierre registral de una determinada partida registral

¿A su criterio, en la aplicación del principio de consensualidad y del principio de prioridad en la compra-venta de bienes inmuebles generan conflictos?	Total	
	f	%
Si	50	100
No	0	0
Total	50	100

Nota. La tabla muestra información recolectada tras la aplicación de la encuesta. Pregunta 12 (Anexo 2)

Figura 12

¿La primera inscripción provoca el cierre registral de una determinada partida registral?



Análisis e interpretación

El 100% de abogados manifestaron que la primera inscripción provoca el cierre registral de una determinada partida registral; por consiguiente, el primer propietario ya no podrá realizar la inscripción de su bien inmueble ante los Registros Públicos, esto a razón de que otra persona ya inscribió como propietario el mismo bien inmueble.

Tabla 13

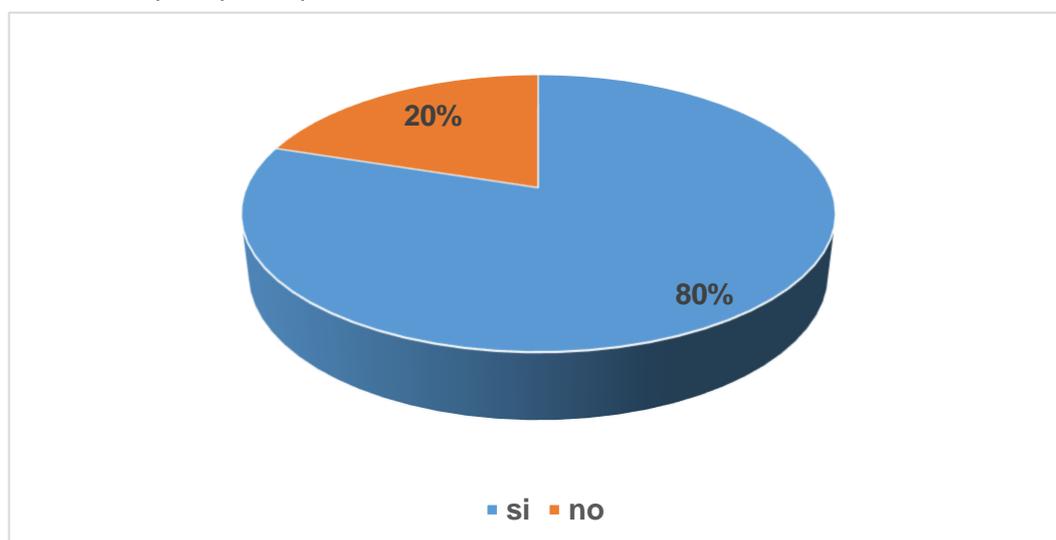
La mejora de ciertas áreas en las leyes actuales permitirá fortalecer el principio de prioridad en bienes inmuebles

¿A su criterio, cree que existen áreas en las leyes actuales que podrían mejorarse para fortalecer el principio de prioridad en bienes inmuebles?	Total	
	f	%
Si	40	80
No	10	20
Total	50	100

Nota. La tabla muestra información recolectada tras la aplicación de la encuesta. Pregunta 13 (Anexo 2)

Figura 13

¿A su criterio, cree que existen áreas en las leyes actuales que podrían mejorarse para fortalecer el principio de prioridad en bienes inmuebles?



Análisis e interpretación

El 80% de los abogados manifestaron que se requiere que la norma sea clara en precisar la formalidad de la compra ventas de bienes inmuebles para la inscripción a registros públicos, en la que las notarías podrían tener un papel importante como parte de la exigencia. Asimismo, algunos refieren que hace falta claridad con respecto a los casos en los que los bienes inmuebles que no poseen registro o aquellos que son bienes inmuebles colectivos sin subdivisiones.

Tabla 14

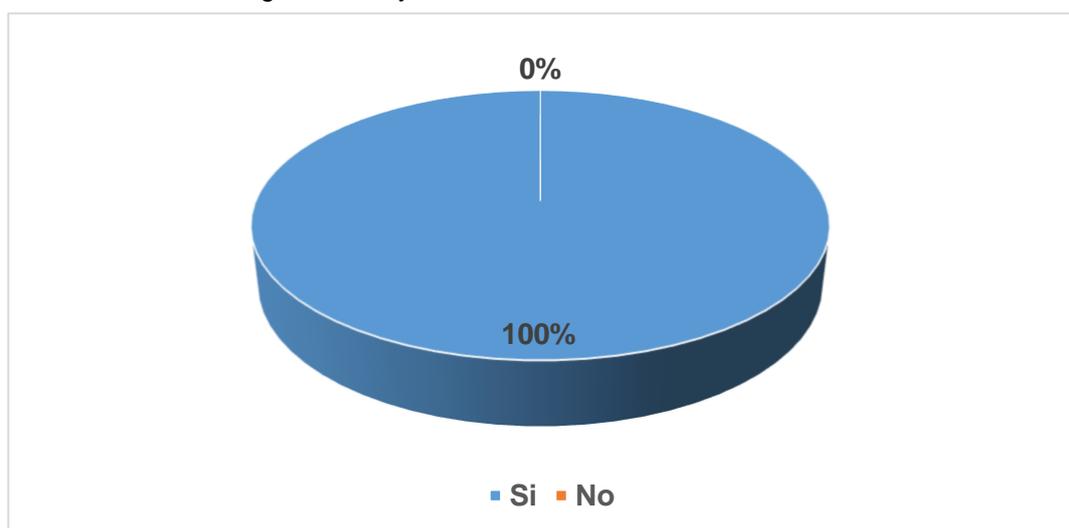
Regulación en el Código Civil el registro de compraventa de bien inmueble, bajo sanción de nulidad

¿Considera usted que se debe regular en el Código Civil, que la compra venta de bien inmueble debe ser registrada, bajo sanción de nulidad?	Total	
	f	%
Si	50	100
No	0	0
Total	50	100

Nota. La tabla muestra información recolectada tras la aplicación de la encuesta. Pregunta 14 (Anexo 2)

Figura 14

¿Considera usted que se debe regular en el Código Civil, que la compra venta de bien inmueble debe ser registrada, bajo sanción de nulidad?



Análisis e interpretación

El 100% de abogados manifestaron de que sí se debe regular en el Código Civil la formalidad de la compra venta de bien inmueble debe ser registrada bajo sanción de nulidad, de concretarse dicha regulación consideramos ayudara a que las personas celebren la compra venta respetando la formalidad ya que de no hacerlo corren el riesgo de que el acto jurídico sea declarado nulo cuando una de las partes así lo solicitan o un tercero que tenga legitimidad para obrar.

Tabla 15

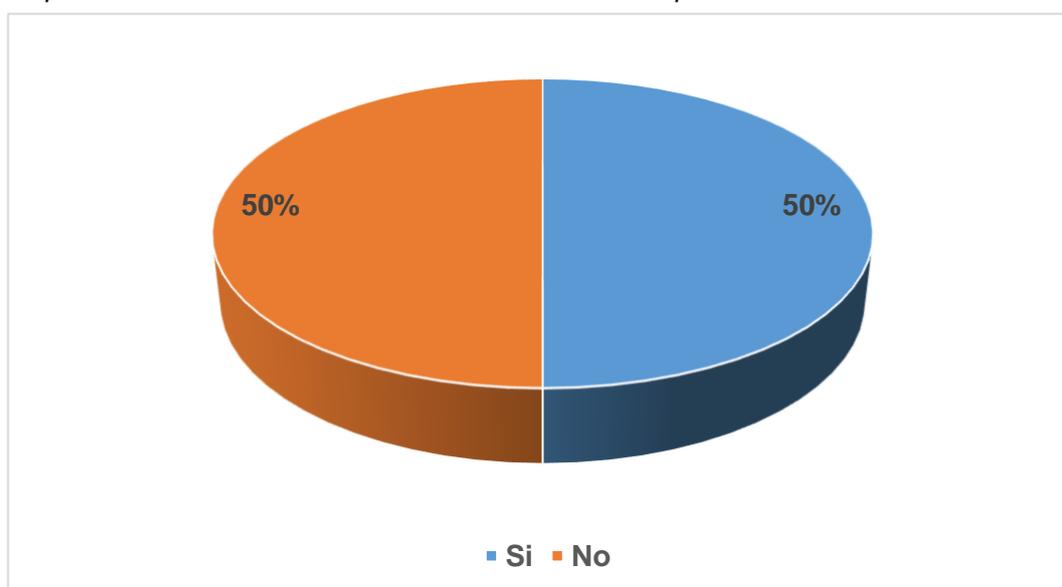
El nuevo adquirente de un bien inmueble debe asumir la responsabilidad de verificación antes de celebrar la compra-venta

¿Considera usted exigible que el nuevo adquirente de un bien inmueble asuma la responsabilidad de verificación antes de celebrar la compra-venta?	Total	
	f	%
Si	25	50
No	25	50
Total	50	100

Nota. La tabla muestra información recolectada tras la aplicación de la encuesta. Pregunta 15 (Anexo 2)

Figura 15

¿Considera usted exigible que el nuevo adquirente de un bien inmueble asuma la responsabilidad de verificación antes de celebrar la compra-venta?



Análisis e interpretación

El 50% de los abogados manifestaron que debido que es el interesado, el nuevo adquirente debe asegurarse de ser diligente antes de celebrar un contrato de compra venta, haciendo indagaciones acerca de la situación jurídica subjetiva y objetiva del inmueble. Mientras que el 50% considera que no debe ser exigible al nuevo adquirente, pues no puede presumir siempre que el vendedor está actuando de mala fe.

CAPITULO V

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS CON LAS HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN

HIPÓTESIS GENERAL

H.G. El principio de prioridad incide en la compraventa de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020. El primer comprador del bien inmueble que no lo inscribió ante los registros públicos pierde su derecho de propiedad ante el nuevo comprador del bien inmueble que lo inscribió ante los registros públicos.

Al aplicarse las encuestas a la muestra de la investigación, compuesta por profesionales del derecho; se pudo constatar que, el ordenamiento jurídico vigente, en el evento de que dos personas aleguen ser propietarios de un mismo bien inmueble, se atribuirá la calidad de propietario al que inscribió primero la compraventa en Registros Públicos. Sin embargo, los resultados de la investigación permiten evidenciar que, este proceder puede suscitar consideraciones en torno a la posible vulneración del derecho de propiedad, puesto que, a pesar que se destaca la relevancia de la inscripción registral, esta no se erige en una obligación explícita. Del mismo modo, se observa la ausencia de disposiciones pormenorizadas que aborden situaciones específicas, tales como la compraventa de terrenos carentes de registro o aquellos bienes inmuebles colectivos sin subdivisiones, circunstancias que son objeto de interpretación y resolución discrecional por parte de los operadores jurídicos. En tal sentido, al imponer la obligatoriedad de la inscripción registral del bien inmueble, se confiere seguridad jurídica y a su vez reduce la probabilidad de que personas con conducta ilícita lleven a cabo actividades de lavado de activos.

En las bases teóricas se ha desarrollado en la Pag 37, El principio de precedencia registral funciona de dos formas: excluyendo permisos y determinando el intervalo de tiempo entre ellos (prelación entre diferentes derechos inscritos: privilegios, hipotecas, etc.). Al funcionar de la primera manera se denomina precedencia exclusiva y al funcionar de la segunda manera se llama principio de precedencia. Desarrollándose exclusivamente en los siguientes títulos. En función de la fecha inscrita en registro, se determinan los grados hipotecarios de las hipotecas (principio de preferencia) y se realiza una doble venta en relación con un mismo inmueble registrable, son mutuamente excluyentes (principio de exclusión) (Torres, 2021).

Por lo que, se acepta la hipótesis general que indica que el principio de prioridad incide en la compraventa de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020. El primer comprador del bien inmueble que no lo inscribió ante los registros públicos pierde su derecho de propiedad ante el nuevo comprador del bien inmueble que lo inscribió ante los registros públicos.

HIPÓTESIS ESPECÍFICAS

HE1. El Principio de Prioridad Excluyente incide en la compra de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020, por la Incompatibilidad entre dos títulos uno ya inscrito y otro que se pretende inscribir. La primera inscripción provoca el cierre registral de una determinada partida registral.

De la información recabada mediante las encuestas realizadas a los abogados que conforman la muestra, y conforme a lo desarrollado en la tabla 12, pág. 57, se aprecia que la primera inscripción provoca el cierre registral de una determinada partida registral; por consiguiente, el primer propietario, ya no podrá realizar la inscripción de su bien inmueble ante los Registros Públicos, esto a razón de que otra persona ya inscribió como propietario el mismo bien inmueble.

Asimismo, en el marco teórico pág. 37 se ha establecido: cuando existe exclusión absoluta, sustancial o excluyente, efectiva o exclusión de preferencia, hablamos de preferencia exclusiva causante del cierre del registro en un determinado título registral (o en algunos títulos registrales), por ejemplo, en el caso de una doble venta, ya que una venta registrada no permite el registro de otra propiedad de la misma propiedad hecha por el mismo Propietario (Torres, 2021).

Por consiguiente, en el presente trabajo de investigación se acepta la primera hipótesis específica que consiste en: El Principio de Prioridad Excluyente incide en la compra de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020, por la Incompatibilidad entre dos títulos uno ya inscrito y otro que se pretende inscribir. La primera inscripción provoca el cierre registral de una determinada partida registral

HE2 Fortalecimiento de la aplicación del principio de prioridad en la compraventa de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020, puede llevarse a cabo cuando se regule en el Código Civil la figura jurídica de la formalidad de la obligatoriedad del registro de compraventa de bien inmueble.

De la información recabada mediante las encuestas realizadas a los abogados que conforman la muestra, conforme se aprecia en la tabla 13, pág. 58 y 14 pág. 59 se destaca la importancia de regular en el Código Civil para la formalidad de la obligatoriedad del registro de la compra venta de bien inmueble bajo sanción de nulidad. La eventual incorporación de esta regulación contribuirá a fomentar la celebración de compraventas con estricto apego a la formalidad dispuesta en el Código Civil, evitando el riesgo que el acto jurídico sea declarado nulo a instancia de una de las partes o de un tercero que tenga legitimidad para actuar, ya que, la legislación actual no contempla una formalidad específica que obligue al registro de forma obligatoria de la compra venta. Al realizar dicha regulación normativa, se puede considerar el delegar esta función a las notarías para que puedan

elevant las Escrituras Públicas directamente al registro, en beneficio de la parte adquirente del bien inmueble.

Asimismo, se tiene que tener encuenta que el código Civil desde que entró en vigencia ya estamos a puerta de que va cumplir 40 años, por consiguiente, tiene que realizarse modificaciones de acuerdo a la realidad y si en la actualidad es una problemática de que una compra venta de un bien inmueble se sigue celebrando sin formalidad tiene que regularse.

De esta manera, en el presente trabajo de investigación se acepta la segunda hipótesis específica: El fortalecimiento de la aplicación del principio de prioridad en la compraventa de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020, puede llevarse a cabo cuando se regule en el Código Civil la figura jurídica de la formalidad de la obligatoriedad del registro de compraventa de bien inmueble.

CONCLUSIONES

Primera conclusión

Se concluye que el principio de prioridad incide en la compraventa de un bien inmueble en la provincia de Huánuco 2020, mediante el cual el primer comprador del bien inmueble que inscribe ante los registros públicos tiene el derecho de la propiedad, toda vez que este principio busca garantizar que el derecho de propiedad del comprador.

Segunda conclusión

Se ha concluido que, la realización de la primera inscripción conlleva el cierre registral de una específica partida; en consecuencia, un primer propietario, a pesar de tener facultad para ello, se ve impedido de efectuar la inscripción del bien inmueble ante los Registros Públicos, esta limitación se da debido a que, ya se ha registrado la titularidad sobre la misma propiedad.

Tercera conclusión

Las normas vigentes no señalan de manera explícita la obligatoriedad del registro de propiedad, dando lugar a situaciones riesgosas como la posible venta del mismo terreno a dos o más adquirientes, quienes comúnmente obran de buena fe, en ese contexto se reconoce únicamente al comprador que efectúe la primera inscripción de la compraventa del bien. En virtud de lo expuesto, se concluye que, para fortalecer la aplicación efectiva del principio de prioridad en la compraventa de un bien inmueble, se debe abordarla a través de una regulación normativa, que imponga la obligatoriedad de registrar el bien inmueble de manera inmediata tras la celebración del contrato de compraventa, bajo sanción de nulidad.

RECOMENDACIONES

Concluido el presente trabajo de investigación se realiza las siguientes recomendaciones.

1. Se recomienda a las personas que realizan la compra de un bien inmueble lo celebre mediante Escritura Pública y se inscriba de forma inmediata ante los Registros Públicos (SUNARP). Esto se debe a que, conforme al principio de prioridad registral, el derecho de propiedad se adjudica al primer comprador que efectúe dicha inscripción, prevaleciendo sobre cualquier otra que no haya sido debidamente registrada.
2. Se recomienda a las personas que van adquirir un bien inmueble, una visita in situ a fin de verificar quien está en posesión del mismo, además, es esencial constituirse ante los Registros Públicos a fin de verificar a nombre de quien se encuentra registrado el bien inmueble materia de venta. Esta diligencia es importante dado que, al efectuarse la primera inscripción del bien inmueble, se produce el cierre registral de la partida correspondiente, lo que impide cualquier intento posterior de inscribir la misma propiedad por parte de otros propietarios.
3. En vista que las normas vigentes no establecen de manera explícita la obligatoriedad del registro de propiedad, se recomienda a Poder Legislativo presentar un Proyecto de Ley, solicitando que se incorpore en el Código Civil un artículo sobre la formalidad de la inscripción de la compraventa de bien inmueble bajo sanción de nulidad, a fin de evitar que se sigan celebrando el acto jurídico de la compra venta del mismo bien. Así también, uniformizar interpretaciones judiciales estableciendo jurisprudencia o mediante un pleno casatorio, en cuanto a situaciones específicas, tales como la compraventa de terrenos carentes de registro o aquellos bienes inmuebles colectivos sin subdivisiones.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Avendaño, F. (2020). Los Bienes. En M. Muro, & M. Torres , *Código Civil Comentado - Tomo V* (págs. 26 - 34). Lima: Gaceta Jurídica .
- Ayllón, C. A. (2020). Precio mixto y calificación del contrato como compraventa o permuta. En M. Muro, & M. Torres, *Código Civil Comentado - Tomo VIII* (págs. 20 - 31). Lima: Gaceta Jurídica.
- Badenes, R. (1979). *El contrato de compraventa - Tomo I*. Barcelona: Bosch.
- Biondi, B. (1961). *Los bienes*. Barcelona: Bosch Casa Editorial .
- Cabanellas, G. (2002). *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires: Heliasta.
- Castillo, M. (1992). *El bien materia del contrato de compraventa - Vol. XIII*. Lima: Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Castillo, M. (2015). *Comentarios al Contrato de Compraventa. Análisis detallado de los artículos 1529 a 1601 del Código Civil* . Lima: Gaceta Jurídica.
- Cornejo, A. G. (1937). *Código Civil. Exposición sistemática y comentario - Tomo II, Volumen II*. Lima: Librería e Imprenta Gil .
- Corporación Peruana de Abogados. (22 de Mayo de 2021). *El contrato de compraventa de bienes inmuebles en el Perú*. Corporación Peruana de Abogados : <https://www.abogadosinmobiliarios.pe/contrato-de-compraventa-de-bien-inmueble/>
- Correa, J. (s.f.). Nulidad de la compraventa de bien inmueble ajeno en el código civil peruano de 1984. *Maestría en ciencias de Derecho Civil y Comercial*. Universidad Nacional de Cajamarca, Cajamarca.
- De la Puente , M. (2020). Definición de contrato de compraventa. En M. Muro, & M. Torres, *Código Civil Comentado - Tomo VIII* (págs. 11 - 14). Lima: Gaceta Jurídica.
- De la Puente, M. (1999). *Estudios sobre el contrato de compraventa* . Lima: Gaceta Jurídica .
- Escobar, F. (2003). "Causales de nulidad absoluta". Comentario al artículo 219 del Código Civil . En AA.VV., *Código Civil comentado* (pág. 918). Lima: Gaceta Jurídica .
- Fernandez, A. (1993). *El precio como elemento comercial en la compraventa romana*. Madrid: Reus.

- Gutiérrez, W., & Castro, N. (2020). Nulidad de la compraventa por fijación unilateral del precio. En M. Muro, & M. Torres, *Código Civil Comentado - Tomo VIII* (págs. 80 - 85). Lima : Gaceta Jurídica .
- León, J. (1992). *Tratado de Derecho Civil - Tomo V*. Lima: W.G. Editor.
- Luzzato, R. (1953). *La compraventa* . Instituto Editorial Reus : Madrid .
- Marino, J. L. (Diciembre de 1989). Exposición de Motivos del Código Civil . *Diario Oficial "El Peruano"*, pág. 4 y 5.
- Moncayo, S. (2010). Génesis y transformaciones del contrato en el Derecho Romano. *Letras Jurídicas*, 249-268.
- Morales, N. I. (s.f.). La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente. *Tesis para obtener el título de Abogado* . Universidad Autónoma del Perú, Lima.
- Muro, M. (2020). Bienes que pueden ser objeto de compraventa. En M. Muro, & M. Torres, *Código Civil Comentado - Tomo VIII* (págs. 32 - 38). Lima: Gaceta Jurídica .
- Muro, M. (2020). Gastos de entrega en la compraventa. En M. Muro, & M. Torres. , *Código Civil Comentado - Tomo VIII* (págs. 15 - 19). Lima: Gaceta Jurídica.
- Real Academia de la Lengua Española . (2005). *Diccionario de la lengua española* . Madrid: Espasa-Calpe .
- Ripert, G., & Boulanger, J. (1967). *Tratado de Derecho Civil*. Buenos Aires: La Ley .
- Sanchez, H., & Reyes, C. (1998). *Metodología y diseños en la investigación científica*. Lima: Mantaro.
- Sanchez, L. (2000). *Investigación y Cienificidad*. Colombia: Lex.
- Valencia, H. (1983). *Teoría general de la compraventa* . Bogotá: Temis.
- Vidal, F. (2005). *El acto jurídico* . Lima: Gaceta Jurídica .

COMO CITAR ESTE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Burga Nieto, S. (2024). *Implicancias del principio de prioridad en la compraventa de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020*[Tesis de pregrado, Universidad de Huánuco]. Repositorio Institucional UDH. <http://...>

ANEXOS

ANEXO 1

MATRIZ DE CONSISTENCIA

Título: Implicancias del proceso de prioridad en la compraventa del bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020”

Problema	Objetivos	Hipótesis	Metodología	Población y Muestra	Técnicas e Instrumentos
<p>General: ¿En qué medida el principio de prioridad incide en la compraventa de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020?</p> <p>Específicos PE1.- ¿En qué medida el Principio de Prioridad Excluyente incide en la compra de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020?</p> <p>PE2.- ¿Cómo fortalecer la aplicación del principio de prioridad en la compraventa de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020?</p>	<p>General: Conocer en qué medida el principio de prioridad incide en la compraventa de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020.</p> <p>Específicos OE1.- Analizar en qué medida el Principio de Prioridad Excluyente incide en la compra de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020.</p> <p>OE2.- Analizar de qué manera fortalecer la aplicación del principio de prioridad en la compraventa de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020.</p>	<p>General: El principio de prioridad incide en la compraventa de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020. El primer comprador del bien inmueble que no lo inscribió ante los registros públicos pierde su derecho de propiedad ante el nuevo comprador del bien inmueble que lo inscribió ante los registros públicos.</p> <p>Específicos: HE1. El Principio de Prioridad Excluyente incide en la compra de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020, por la Incompatibilidad entre dos títulos uno ya inscrito y otro que se pretende inscribir. La primera inscripción provoca el cierre registral de una determinada partida registral</p> <p>HE2. Fortalecimiento de la aplicación del principio de prioridad en la compraventa de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020. Puede llevarse a cabo cuando se regule en el Código Civil la figura jurídica de la formalidad de la obligatoriedad del registro de compraventa de bien inmueble.</p>	<p>Nivel: Estudio de nivel descriptivo, prospectivo y transversal.</p> <p>Enfoque: Cuantitativo</p> <p>Diseño: No experimental</p>	<p>Población: La población estuvo conformada por 3620 abogados del Colegio de Abogados de Huánuco registrados hasta el 2020.</p> <p>Muestra: 50 abogados litigantes participantes en compra venta de bienes inmuebles, seleccionados por muestreo no probabilístico.</p> <p>Tipo de muestreo: No probabilístico</p>	<p>Técnica El recojo de la información se realizó a través de la encuesta, aplicada a 50 Abogados del Colegio de Abogados de Huánuco que ejercen la defensa de manera particular en la provincia de Huánuco.</p> <p>Instrumento Correspondió a un cuestionario estructurado dirigido a 50 abogados litigantes que ejercen la defensa de manera particular en la provincia de Huánuco.</p>

Encuesta sobre “Implicancias del principio de prioridad en la compraventa de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020”

Instrucciones: Este instrumento nos permite recoger datos para la presente investigación sobre: **“Implicancias del principio de prioridad en la compraventa de bien inmueble en la provincia de Huánuco, 2020”**
Gracias.

❖ DATOS GENERALES:

CARGO:

❖ ASPECTO DE ANÁLISIS:

1. ¿En la actualidad, usted tiene la condición de abogado litigante?

Si () No ()

2. ¿Cómo abogado litigante ha participado en compraventa de bienes inmuebles?

Si () No ()

3. ¿En nuestra provincia de Huánuco es frecuente que las personas realizan la compraventa de bien inmueble de manera verbal?

Si () No ()

4. ¿Tiene usted, conocimiento de algún caso de que una persona realizó venta de un mismo bien inmueble a dos personas?

Si () No ()

5. ¿Considera usted, que en la provincia de Huánuco aún las personas realizan la compra de un bien inmueble sin desarrollar las diligencias necesarias? En base a su experiencia, explique posibles causas

Si () No ()

R: _____

6. ¿Cree usted que el principio de prioridad en las transacciones inmobiliarias tiene importancia legal? Explique su respuesta

Si () No ()

R: _____

7. ¿Existen problemas comunes asociados al principio de prioridad en la compra-venta de bienes inmuebles? ¿Cuáles son?

Si () No ()

R:_____

8. ¿Tiene usted, conocimiento de que existen procesos en la Corte Superior de Justicia de Huánuco, donde se demandó nulidad de Acto Jurídico porque las dos partes alegan ser propietario del mismo bien?

Si () No ()

9. ¿Considera Ud. que existe la vulneración del derecho a la propiedad por la aplicación del Principio de Prioridad cuando existe incompatibilidad entre dos títulos uno ya inscrito y otro propietario que adquirió el bien inmueble con anterioridad pretende inscribir?

Si () No ()

10. ¿Considera usted, que no existe una seguridad jurídica en la compraventa de bien inmueble al no encontrarse regulado en la norma una formalidad? ¿Por qué?

Si () No ()

R:_____

11. ¿A su criterio, en la aplicación del principio de consensualidad y del principio de prioridad en la compra-venta de bienes inmuebles generan conflictos? En caso su respuesta sea afirmativa explique.

Si () No ()

R:_____

12. ¿La primera inscripción provoca el cierre registral de una determinada partida registral?

Si () No ()

13. ¿A su criterio, cree que existen áreas en las leyes actuales que podrían mejorarse para fortalecer el principio de prioridad en bienes inmuebles? Fundamente su respuesta

Si () No ()

R:_____

14. ¿Considera usted que se debe regular en el Código Civil, que la compra venta de bien inmueble debe ser registrada, bajo sanción de nulidad?
¿Por qué?

Si () No ()

R: _____

15. ¿Considera usted exigible que el nuevo adquirente de un bien inmueble asuma la responsabilidad de verificación antes de celebrar la compra-venta? Explique

Si () No ()

R: _____