

**UNIVERSIDAD NACIONAL “HERMILIO VALDIZÁN”  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS  
POLÍTICAS  
CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS  
POLÍTICAS**



---

**“CRITERIOS DE OponIBILIDAD DE LA PROPIEDAD ANTE LA  
CONCURRENCIA DE ACREEDORES DE BIEN INMUEBLE, EN  
LA LEGISLACIÓN CIVIL PERUANA, 2023”**

---

**LINEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO  
TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**TESISTAS:**

**BACH.: BALDEON IZAGUIRRE JHERY HELEN JOBY**

**ASESOR:**

**DR. MANDUJANO RUBIN JOSE LUIS**

**HUÁNUCO – PERÚ**

**2023**

## **Dedicatoria**

Dedico este trabajo a mis padres quienes con su genuino amor y enseñanzas me han acompañado en toda esta travesía para obtener el título profesional y me han apoyado en cada paso que he dado. A mi hermana quien siempre es mi mejor ejemplo de perseverancia, rectitud, esfuerzo y honestidad. A mi tía Isabel, quien siempre me brinda apoyo y confianza. A mis amigos más cercanos por su constante compañía.

## **Agradecimiento**

Agradezco primero a Dios por guiarme y permitirme seguir con fortaleza a pesar de lo difícil que puedan ser las situaciones que se presenten.

Al Dr. José Luis Mandujano Rubín por todo el apoyo brindado en la elaboración de este trabajo.

Al Dr. Angel Vivanco Ortiz, Procurador Adjunto de la Procuraduría Pública del MEF por sus consejos y palabras de aliento para mejorar y avanzar profesionalmente.

A mis compañeros de la PP MEF por su inmenso cariño y apoyo.

## Resumen

La presente investigación tuvo como objetivo el estudio de los criterios de protección de la propiedad ante la concurrencia de bienes inmuebles; pues existen dos posiciones que funcionan como criterio de protección de la propiedad: la primera de ellas hace referencia al orden de prelación en la concurrencia de acreedores regulado en el artículo 1135° del Código Civil; que aplica preferir la inscripción registral sobre la que no está inscrita; así como la fecha cierta más antigua frente al que es más actual; o en este caso los documentos de fecha más antigua frente al que no lo es.

Por otro lado, se encuentra el criterio de posesión del inmueble; este criterio prefiere al poseedor, incluso cuando éste no haya inscrito su derecho.

En este contexto se evidencia que existe una contraposición entre los artículos 1135°, 2022° y 949° del Código Civil, los mismo que se analizaran a fin de establecer una conclusión que permita una mejor aplicabilidad del derecho.

**Palabras clave:** *concurrencia de acreedores, publicidad registral, oponibilidad de derechos reales, contrato de compraventa de bien inmueble.*

## Summary

The objective of this research was to study of the criteria for the protection of property in the concurrence of real estate; since two positions function as criteria for the protection of property: the first one refers to the order of priority in the concurrence of creditors regulated in article 1135° of the Civil Code; which applies to prefer the registry inscription over the one that is not inscribed; as well as the oldest certain date over the one that is more current; or in this case the documents of older date over the one that is not.

On the other hand, there is the criterion of possession of the property; this criterion prefers the possessor, even when he has not registered his right.

In this context, it is evident that there is a contraposition between articles 1135, 2022, and 949 of the Civil Code, which will be analyzed to establish a conclusion that allows a better applicability of the law.

**Keywords: *concurrence of creditors, registry publicity, enforceability of real rights, real estate purchase contract.***

## INDICE

Dedicatoria.....	II
Agradecimiento .....	III
Resumen .....	IV
Summary .....	V
Introducción.....	VIII
<b>CAPÍTULO I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>10</b>
<b>1.1 .....</b>	<b>Fundamentación del problema de investigación</b>
.....	10
<b>1.2 Formulación del problema de investigación general y específicos .</b>	<b>14</b>
<b>1.3 Formulación de objetivos generales y específicos .....</b>	<b>15</b>
<b>1.4 Justificación.....</b>	<b>15</b>
<b>1.5 Limitaciones.....</b>	<b>17</b>
<b>1.6 Formulación de hipótesis generales y específicas.....</b>	<b>17</b>
<b>1.7 Variables.....</b>	<b>17</b>
<b>1.8 Definición teórica y operacionalización de variables .....</b>	<b>19</b>
<b>CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>23</b>
<b>2.1 Antecedentes .....</b>	<b>23</b>
<b>2.2 Bases teóricas .....</b>	<b>27</b>
<b>2.3 Bases conceptuales .....</b>	<b>44</b>
<b>2.4 Bases epistemológicas o bases filosóficas o bases antropológicas</b>	
.....	45
<b>CAPÍTULO III. METODOLOGÍA .....</b>	<b>49</b>
<b>3.1 Ámbito .....</b>	<b>49</b>
<b>3.2 Población.....</b>	<b>49</b>
<b>3.3 Muestra .....</b>	<b>49</b>

<b>3.4 Nivel y tipo de estudio</b> .....	50
<b>3.5 Diseño de investigación</b> .....	51
<b>3.6 Métodos, Técnicas e instrumentos</b> .....	51
<b>3.6.1 Método de recojo de datos</b> .....	51
<b>3.6.2 Técnicas de recojo de datos</b> .....	51
<b>3.6.3 Instrumentos de recolección de datos.</b> .....	51
<b>3.7 Validación y confiabilidad del instrumento</b> .....	51
<b>3.8 Procedimiento</b> .....	52
<b>3.8 Tabulación y análisis de datos</b> .....	52
<b>3.9 Análisis de datos</b> .....	53
<b>3.10 Consideraciones éticas</b> .....	53
<b>CAPITULO IV. RESULTADO</b> .....	54
<b>CAPÍTULO V. DISCUSIÓN</b> .....	68
<b>CONCLUSIONES</b> .....	72
<b>RECOMENDACIONES O SUGERENCIAS</b> .....	74
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	75
<b>ANEXOS</b> .....	79
<b>Anexo 01 Matriz de consistencia</b> .....	80
<b>Anexo 02 Fichas de análisis de las casaciones</b> .....	82
<b>Anexo 03 Acta de defensa de tesis</b> .....	83
<b>Anexo 04 Validación del (de los) instrumento (s) por jueces</b> .....	84
<b>Anexo 05 NOTA BIOGRÁFICA</b> .....	87
<b>Anexo 06 ACTA DE DEFENSA DE TESIS</b> .....	88
<b>Anexo 07 AUTORIZACIÓN PARA PUBLICACIÓN DE TESIS ELECTRÓNICA</b> .....	¡Error! Marcador no definido.

## Introducción

El presente estudio titulado **“Criterios de oponibilidad de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil peruana, 2023”** tuvo como objetivo sistematizar cuáles son los criterios de protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023. Desde la emisión del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil en abril de 2022, se ha confirmado la posibilidad de resolver un conflicto de concurrencia de acreedores desde dos perspectivas diferentes. La primera perspectiva da preferencia a la posesión, basándose en la presunción de titularidad del artículo 913° del Código Civil, y relega a un segundo plano el orden de prelación del artículo 1135° y la publicidad registral del artículo 2012° del mismo código. Por otro lado, la segunda posición admite la primacía de la publicidad registral según el artículo 2012°, lo que lleva a la preeminencia del orden de prelación del artículo 1135° y la prevalencia de la oponibilidad de derechos reales de la inscripción, regulada en el artículo 2022°, ante ello se busca analizar cuál sería el mejor criterio a aplicar en este tipo de situaciones jurídicas que son más comunes de lo que se creen.

El desarrollo de la investigación, se realizó en 4 capítulos: En el capítulo I, se aborda la descripción del problema, así como la formulación de los problemas, los objetivos e hipótesis generales y específicos, la justificación de la investigación, y limitaciones de la investigación.

En el capítulo II se desarrolla el marco teórico, que incluye sus respectivos antecedentes, bases teóricas, bases conceptuales, bases

filosóficas, epistemológicas y antropológicas. El capítulo III define el ámbito de investigación, el nivel y tipo de estudio, y la metodología de investigación aplicable; en el capítulo IV, se lleva a cabo la discusión de resultados, y finalmente, se presentan las conclusiones y recomendaciones, así como las referencias bibliográficas y los anexos.

En ese orden de ideas, en la presente investigación veremos que existen pronunciamientos jurisdiccionales compartidos, de tal forma analizaremos cuáles de estos actos de oponibilidad son o deberían ser los más adecuados, todo ello a fin de verificar si el contrato de compraventa de bien inmueble debe continuar siendo un acto ad solemnitatem o acto ad probationem.

## CAPÍTULO I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

### 1.1 Fundamentación del problema de investigación

Está totalmente aceptado que la propiedad es el derecho real por excelencia y que cumple una función social y económica en las transacciones económicas.

Así, la doctrina nacional ha sostenido que la propiedad es un poder jurídico, que otorga al titular cuatro atributos fundamentales: usar, disfrutar, disponer y reivindicar la cosa. Así, usar es servirse del bien; disfrutar es percibir los frutos del bien, sean estos naturales, industriales o civiles; disponer es prescindir del bien, esto es, deshacerse de la cosa sea física o jurídicamente, como puede ser mediante la enajenación o hipoteca del bien, así como abandonarlo o destruirlo; también puede reivindicarlo, esto es, recuperarlo, cuando el mismo se encuentra en poder de un tercero sin título alguno (Avendaño, 2021, p. 225).

La concurrencia de estos atributos genera que la propiedad sea exclusivo y oponible frente a terceras personas. El Tribunal Constitucional del Perú se ha pronunciado sobre ello en la Sentencia recaída en el Exp. 05312-2009-PA/TC en el cual ha establecido que:

*“La propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad para el propietario, así como la participación del mismo en la organización y desarrollo de un sistema económico – social. Ello permite entender que no solo es un derecho subjetivo regulado en el artículo 2, inciso 8 y 16 de la Constitución, sino también funciona como una garantía institucional conforme al artículo 70 de la Carta Magna. (f.j. 6)”*

Ahora, la propiedad puede ser objeto de muchas formas de ataque, dependiendo del atributo que sobre él se pueda ejercer. En la presente investigación nos centraremos en una de ellas: la concurrencia de acreedores de bienes inmuebles. Según Barch, (2021), regulados en los artículos 1135° del Código Civil, se refiere al conflicto en el cual un mismo deudor se obliga al mismo tiempo a entregar un bien inmueble a dos personas diferentes. Producida la

conurrencia de acreedores, se debe determinar cuál de ellos tiene el derecho preferente sobre la cosa. El análisis de estas figuras necesariamente supone el análisis de la relevancia externa y de la oponibilidad de los contratos, siendo que, la relevancia externa se materializa cuando este puede servir para que terceras personas se enteren de que el bien inmueble le pertenece a una determinada persona; y la oponibilidad del contrato supone que puede ser contrapuesto con otro que alegue tener un tercero y este puede ser vencido (p. 24).

La concurrencia de acreedores genera un conflicto de terceros acreedores, pues dos o más personas alegan tener un título sobre el bien, dentro de este conflicto la oponibilidad del contrato expresa la tutela del adquirente y responde a la general existencia de la seguridad jurídica de circulación. Ahora, frente a ello cabe la pregunta: ¿Cómo es posible que surja una situación de concurrencia de acreedores sobre un determinado bien inmueble?, la respuesta puede ser única: la mala fe del titular del derecho y en algunas circunstancias, también la mala fe del segundo comprador. Impulsados, el primero, por una intención de aumento patrimonial, es decir, percepción de más ingresos económicos; y el segundo, pues con la intención de poder acceder a la titularidad de un bien inmueble y gozar de los atributos del mismo.

La norma civil peruana ha previsto esta situación, y ha regulado en el artículo 1135° del Código Civil la solución ante la misma. Así, el artículo regla que, cuando se presenta una situación de concurrencia de acreedores, se sigue el siguiente orden de prelación: 1. Se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito; 2. En defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha cierta anterior. Pero, como bien afirma Barchi, (2021), la solución de este tipo de conflicto entre adquirentes, terceros titulares y acreedores no podría ser apropiadamente confiable al principio de la prevalencia del título precedente en el tiempo (p. 25). Pues ello desvirtuaría otros criterios que la Corte Suprema ha ido adoptando en la resolución de casos similares.

Ahora, ¿Cómo se resuelve la concurrencia de acreedores de bien inmueble? Existen diferentes criterios, que son aplicados por diferentes jueces según su criterio. Veamos.

Primero, Hernández, (1993) menciona que la concurrencia de acreedores del artículo 1135° sería la solución, y que la preferencia de la inscripción registral o la existencia de fecha cierta serían las determinantes para ordenar que tal o cual persona deba tener el derecho preferente de dominio sobre el inmueble. Pero, como menciona Barchi, (2021); este principio salvaguardaría a los terceros titulares, es decir, a quien adquirió y registró el bien o a quien elevó a escritura pública, pero afectaría la exigencia de seguridad del comercio jurídico exponiendo al adquirente a todas las pretensiones fundadas sobre títulos anteriores (p. 25), en este último caso, como puede ser por el hecho de un simple contrato privado.

Así, este último autor menciona que los criterios de oponibilidad que se establece en la doctrina son los siguientes: 1) cuando se trata de bienes inmatriculados, se opta por la inscripción en Registros Públicos; 2) cuando se trata de bienes no inmatriculados, se opta por la posesión; y 3) cuando no hay posesión, se opta por el principio que dicta “prior in tempore potior in iure” (Barchi, 2021, p. 25). Ahora, tradicionalmente la doctrina e incluso la jurisprudencia nacional ha optado por aplicar siempre la preferencia del registro. Es cierto que la inscripción registral no es un requisito de validez del contrato de compraventa de bien inmueble, pues conforme se encuentra regulado en el artículo 949° del Código Civil, la transferencia de la propiedad de bien inmueble opera únicamente por la “*sola obligación de enajenar*”, ello significa que no es para nada un acto ad solemnitatem, es decir, su validez estructural no se encuentra sometido al numeral 4 del artículo 140° del mismo cuerpo normativo, por el simple hecho de que la norma no ha prescrito una determina formalidad para el cumplimiento del mismo, y cuya omisión genere la nulidad del mismo.

Ahora, los criterios de oponibilidad se encuentran, de cierta forma, regulados entre los artículos 1135°, 2012° y 912°. El primero y segundo sirven a la jurisprudencia para poder defender la prevalencia de la inscripción registral por sobre la posesión. Por ejemplo, el artículo 2012° del Código Civil regula el Principio de Publicidad, por el cual se presume que absolutamente toda persona tiene conocimiento del registro y contenido de las inscripciones. Resulta obvio, porque es materia de acceso a información pública. Ello debe servir para que una persona, antes de adquirir un inmueble acuda a las instalaciones de

SUNARP y genere una consulta a fin de verificar que el poseedor sea el titular y el que actúa como vendedor. Pero en la realidad no sucede así, a veces no hay forma de saberlo, ello lo demostraremos en el desarrollo de los resultados de la investigación.

Por otro lado, el artículo 912° regula la presunción de propiedad. Es decir, una tercera persona que actúa como comprador puede creer que el poseedor del inmueble (con el quien celebra el contrato de compraventa), es el titular y se encuentra en todo el derecho porque la propia norma le permite hacer tal presunción, por lo que no habría ningún problema aparente para celebrar el contrato.

Esto ha llevado que los juzgados del Perú resuelvan de una u otra forma, que finalmente parece tener un inicio de posible solución general, pues el Poder Judicial del Perú, (2022), emitió el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de los días 28 y 29 de abril del mes de abril del 2022, cuyo primer tema era debatir y uniformizar criterios respecto del Mejor Derecho de Propiedad en el Perú. Así, el tema uno partió de la siguiente pregunta: ¿Quién tiene el mejor derecho de propiedad, ¿quién inscribió su derecho en los registros públicos y no posee el inmueble o el que posee el inmueble y no inscribió su derecho en los registros públicos?, ante ello se plantearon las siguientes posiciones:

La Primera Ponencia sostuvo que debe preferirse al que compró primero (preferentemente con documento de fecha cierta) y, tiene la posesión, aun cuando no haya inscrito su derecho en los RR.PP., pues en nuestro País tiene carácter declarativo (art. 949° del CC).

La Segunda Ponencia dice que debe preferirse al que compro segundo, que no tiene la posesión, pero inscribió su derecho en RR. PP, pues no hay norma jurídica alguna que exija que para comprar un inmueble debo verificar la situación del mismo, toda vez que es suficiente comprar con la información que me ha proporcionado los RR. PP, buena fe subjetiva (buena fe creencia). Arts. 1135°, 2014° y, 2022° del CC (p. 16)

Lo que impulsa a la protección y preferencia del que tiene la posesión, se debe a que el segundo comprador debe actuar con diligencia e investigar si es

que alguien posee o no el inmueble. Ello parte de la premisa de que muchas personas adquieren un inmueble, pero no inician los trámites de inscripción registral; porque conforme al artículo 929° la inscripción no es un requisito estructural de la compraventa. Esta posición deja para un segundo plano la publicidad registral regulada en el artículo 2012° del Código Civil y resalta la presunción de titularidad de la posesión conforme se encuentra regulado en el artículo 913° del mismo texto normativo. Bajo esta premisa, únicamente se preferirá al segundo comprador si ha actuado en forma diligente, es decir, si ha verificado que el inmueble se encuentra desposeído, o si lo está, que sea poseído por el que lo vende.

Por otro lado, la segunda posición no admite posibilidad de investigación de la posesión o no del inmueble, para que defienda esta posición resalta mucho la relevancia del principio de publicidad registral, y deja totalmente de lado la presunción de posesión. Para esa posición no hay otra forma de resolver la controversia si no es por el orden de prelación del artículo 1135° y necesariamente justifica la necesidad de la inscripción registral del acto, es decir, le da mucha importancia a la oponibilidad de los derechos reales regulado en el artículo 2022° del texto en comentario. La publicidad registral se sobrepone a la presunción de posesión. Lo que convierte al contrato de compraventa en un acto ad solemnitatem ficto.

Así, en la presente investigación veremos que existen pronunciamientos jurisdiccionales compartidos, de tal forma analizaremos cuáles de estos actos de oponibilidad son o deberían ser los más adecuados, todo ello a fin de verificar si el contrato de compraventa de bien inmueble debe continuar siendo un acto ad solemnitatem o acto ad probationem. Razón por la cual procedemos a formular los siguientes problemas de investigación:

## **1.2 Formulación del problema de investigación general y específicos**

### ***1.2.1 Problema general***

PG. – ¿Cuáles son los criterios de protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023?

### **1.2.2. Problemas específicos**

PE<sub>1</sub>. - ¿El criterio del orden de prelación es adecuado para la protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023?

PE<sub>2</sub>. - ¿El criterio de la posesión del bien inmueble es adecuado para la protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023?

## **1.3 Formulación de objetivos generales y específicos**

### **1.3.1 Objetivo general**

OG. – Sistematizar cuáles son los criterios de protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023

### **1.3.2 Objetivos específicos**

OE<sub>1</sub>. – Analizar si el criterio del orden de prelación es adecuado para la protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023

OE<sub>2</sub>. – Analizar si el criterio de la tenencia del bien inmueble es adecuado para la protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023

## **1.4 Justificación**

### **1.4.1 Justificación teórica**

A partir de la emisión del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de los días 28 y 29 de abril del mes de abril del 2022, se confirmó la posibilidad de resolver un conflicto de concurrencia de acreedores desde dos puntos de vista diferentes: el primero, mediante la preferencia de la posesión, con una clara preferencia de la presunción de titularidad del artículo 913° del Código Civil, y la consignación en un

segundo plano del mismo orden de prelación del artículo 1135°, así como la publicidad registral del artículo 2012° del Código Civil. Por otro lado, la segunda posición sí admitió la prevalencia de la publicidad registral del artículo 2012° y como consecuencia la prevalencia de la prelación del artículo 1135° y la prevalencia de la oponibilidad de derechos reales de la inscripción, la que se encontró regulado en el artículo 2022° del mismo texto normativo.

En ese momento, cada uno de ellos poseía sus propios fundamentos, pero por sobre todo había una categoría mucho más relevante: el principio de buena fe.

Así, en la investigación se aportaron nuevos conocimientos sobre los criterios de oponibilidad existentes en la jurisprudencia nacional. Para ello también se partió del análisis de si el acto de compraventa de bien inmueble ameritaba una reforma del artículo 929° a fin de que continuara siendo un acto ad probationem, o es necesario su conversión a uno de tipo ad solemnitatem.

#### **1.4.2 Justificación social**

La concurrencia de acreedores de bien inmueble era un problema del cual no existían datos estadísticos oficiales, pero en la obtención de resultados se demostró que era un problema que necesitaba una pronta atención, en base a ello es que en la investigación se centró en determinar cuáles eran las consecuencias de esta y cómo afectaba a las personas que formaban parte de las transacciones económicas en la resolución de la controversia, así también, se justificó si era o no necesario la modificación de la constitución o de la naturaleza jurídica de esta figura, esto es, de ser un acto ad probationem a un acto ad solemnitatem, es decir, si era necesario que para su constitución y sus efectos jurídicos ameritara el cumplimiento de un conjunto de requisitos que pudieran satisfacer las expectativas y necesidades sociales.

De esta forma, se consideró que los principales beneficiados por los resultados del estudio serían todas las partes procesales que se

encontraban sometidas en un determinado conflicto intersubjetivo entre las partes.

### **1.4.3 Justificación metodológica**

La justificación metodológica del presente estudio radicó en el aporte del diseño de investigación, esto es, la operacionalización de las variables y la elaboración de los instrumentos de recolección de datos, los cuales resultaron ser válidos y confiables para la obtención de resultados en diferentes tiempos y espacios.

## **1.5 Limitaciones**

No se presentaron limitaciones significativas en el desarrollo de la investigación.

## **1.6 Formulación de hipótesis generales y específicas**

### **1.6.1 Hipótesis general**

HG. Existen criterios de protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023 adecuados y no adecuados.

### **1.6.2 Hipótesis específicas**

HE<sub>1</sub>. – El criterio del orden de prelación no es adecuado para la protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023

HE<sub>2</sub>. - El criterio de la tenencia del bien inmueble es adecuado para la protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023

## **1.7 Variables**

### **1.7.1 Variable independiente**

- ✓ Criterios de protección de la propiedad

### **1.7.2 Variable Dependiente**

- ✓ Concurrencia de acreedores

### 1.8 Definición teórica y operacionalización de variables

VARIABLES	DIMENSIONES	SUB DIMENSIONES	INDICADORES	INDICES
<p><b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b></p> <p>Criterios de protección de la propiedad</p> <p><b>DEFINICIÓN CONCEPTUAL</b></p> <p>Criterios adoptados por la doctrina relevante o vinculante respecto de la protección de la propiedad de bien inmueble cuando existan dos o más personas con un título de compraventa en base al cual alegan la propiedad del inmueble. Dichos criterios se regulan tanto en la norma como en la jurisprudencia nacional.</p> <p>Dentro de los criterios actualmente conocidos</p>	<p><b>DIMENSIÓN 1</b></p> <p>Criterio del orden de prelación</p> <p><b>DEFINICIÓN CONCEPTUAL</b></p> <p>Figura jurídica regulada en el artículo 1135 del Código Civil el cual establece tres reglas de preferencia del acreedor concurrente: la primera dicta que se prefiere al acreedor de buena fe que haya inscrito el bien en primer lugar; 2) si no hay inscripción con ninguno, se prefiere al que tenga escritura pública; y 3) a falta de escritura pública se prefiere al que tenga documento de fecha cierta más antigua.</p>	<p>Preferencia del acreedor de buena fe cuyo título fue primeramente inscrito.</p>	<p>Fundamentos de resoluciones de cortes superiores</p> <p>Fundamentos de resoluciones de casaciones</p>	<p>Fundamentos de resoluciones</p>
		<p>Preferencia del acreedor de fecha cierta más antigua.</p>	<p>Fundamentos de resoluciones de cortes superiores</p> <p>Fundamentos de resoluciones de casaciones</p>	<p>Decisión de la resolución</p>
			<p>Fundamentos de resoluciones de cortes superiores</p>	<p>Fundamentos de resoluciones</p>
			<p>Fundamentos de resoluciones de casaciones</p>	<p>Decisión de la resolución</p>

<p>se encuentra el de la concurrencia de acreedores del artículo 1135 del CC; así como la conclusión del Pleno Jurisdiccional Civil de abril del 2022; y la Protección del Registro de la STC 0018-2015-PI/TC.</p>	<p><b>DIMENSIÓN 2</b> Criterio de la posesión del bien inmueble</p> <p><b>DEFINICIÓN CONCEPTUAL</b> Criterio consignado en la conclusión del Tema 1 del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil de abril del 2022, en el cual se estableció que: el segundo comprador se preferido siempre que concurren los siguientes supuestos: 1) si inscribió su derecho en base a la buena fe subjetiva; 2) si antes de comprar realizó un estudio de título con fe de</p>	<p>Se prefiere al que compró primero, preferentemente con documento de fecha cierta, y tiene la posesión del bien, incluso cuando no haya inscrito en RR.PP.</p>	<p>Fundamentos de resoluciones de cortes superiores</p> <p>Fundamentos de resoluciones de casaciones</p>	<p>Fundamentos de resoluciones</p>
				<p>Decisión de la resolución</p>
		<p>Se prefiere al segundo comprador si ha inscrito su derecho en base a la buena fe subjetiva y buena fe creencia.</p>	<p>Fundamentos de resoluciones de cortes superiores</p> <p>Fundamentos de resoluciones de casaciones</p>	<p>Fundamentos de resoluciones</p>
				<p>Decisión de la resolución</p>

	<p>Registros Públicos de que el vendedor era el propietario; 3) se presume la buena fe; 4) cuando el primer comprador no demuestra la inexactitud del Registros; 5) no existe norma que exija la verificación de un inmueble antes de comprarlo.</p>			
--	--	--	--	--

<p><b>VARIABLE DEPENDIENTE</b></p> <p>Concurrencia de acreedores de bien inmueble</p> <p><b>DEFINICIÓN CONCEPTUAL</b></p> <p>Situación o técnica de instrumento de protección de la propiedad regulada en el artículo 1135 del Código Civil, cuyo contenido se trata de la venta de un mismo bien inmueble a más de dos acreedores.</p>	<p><b>DIMENSIÓN 1</b></p> <p>Evidencia de concurrencia de acreedores de bien inmueble</p> <p><b>DEFINICIÓN CONCEPTUAL</b></p> <p>Evidencia de la existencia de demandas, procesos judiciales, o en sede de casación.</p>	<p>Sentencias de Salas Superiores y Casaciones que resuelven sobre concurrencia de acreedores de bien inmueble.</p>	<p>Fundamentos de resoluciones de cortes superiores</p> <p>Fundamentos de resoluciones de casaciones</p>	<p>Determinación de la preferencia</p>
---	--	---	--	--

## CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

### 2.1 Antecedentes

#### **2.1.1 Antecedentes Internacionales**

Una vez que procedimos a revisar los repositorios institucionales a nivel internacional no fue posible identificar antecedentes de investigación relacionados. Pero sí fue posible identificarlos a nivel nacional y local, los cuales procedemos a desarrollarlos a continuación.

#### **2.1.2 Antecedentes Nacionales**

En Trujillo, Chavez y Mendoza, (2022), en su tesis titulada **“El Sistema Facultativo de Inscripción en los Actos de Compraventa Inmobiliaria y la Seguridad Jurídica Registral”**, llegaron a las siguientes conclusiones: 1) El Sistema Facultativo de Inscripción no funciona como garantía para prevenir la afectación del derecho de propiedad del titular, por lo que en muchos casos tiene que recurrir a la vía judicial para que encuentre amparo en ello; 2) En Trujillo se registran procesos judiciales de oponibilidad de la propiedad por una indebida seguridad jurídica del sistema facultativo de inscripción registral; 3) El Sistema de Inscripción Registral Facultativo perjudica a los titulares que no inscriben su inmueble, pues ante la concurrencia de un segundo acreedor que compró segundo pero inscribió primero, puede perder el derecho de propiedad; 4) Existe una contradicción entre la forma de transferencia de la propiedad del artículo 949 del CC, pues en esta no se establece formalidad alguna para la transferencia, lo que presupone la existencia de una inscripción facultativa, no obstante, en un conflicto jurídico, esta última tiene mayor relevancia.

En Huancayo, Nuñez y Fernández, (2021), en su tesis titulada **“Protección legal del sistema de transferencia de la propiedad inmueble Huancayo, 2020”**, llegaron a las siguientes conclusiones: 1) en nuestro ordenamiento jurídico la inscripción constitutiva garantiza el derecho de propiedad sobre inmuebles, pues así lo establece el artículo

1135 del Código Civil, por lo que el sistema consensual de transferencia de bienes inmuebles se debilita y no tiene seguridad jurídica; 2) la inscripción registral sí garantiza la oponibilidad del derecho frente a terceros, la celebración del contrato por escritura pública lo convierte en eficaz y válido. Pues la ley le otorga dicho valor al momento de realizarse la inscripción del derecho; 3) la burocracia en los trámites de inscripción registral del inmueble es una causa de prevalencia del sistema consensual de transferencia, lo que evita la posibilidad de regularlo como un sistema constitutivo.

**En Huancayo, Palma, (2021), en su tesis titulada “Mejor derecho de propiedad y su relación significativa con la concurrencia de acreedores analizado en el expediente N° 611-2007-0-1511-JR-CI-01 en materia civil”,** llegó a las siguientes conclusiones: 1) Luego de analizar el expediente N° 00611-2007-0-1511-JR-CI-01 del Juzgado Civil de Chanchamayo – Junín, sobre acción declarativa de dominio, identificó que se determinó el mejor derecho de propiedad de acuerdo al artículo 1135° del mismo, amparado en criterios meramente registrales. En este caso, el demandante ostenta un derecho debidamente inscrito en registros públicos, el cual, según el juzgador es oponible al contrato privado de compraventa que ostentaba el demandado con mayor fecha de antigüedad.

**En Lima, Niesel Máximo, (2018), en su tesis titulada “Necesidad de inscripción registral pública para la formalidad de los contratos de compra venta inmobiliaria, Lima 2017”,** llegó a las siguientes conclusiones: 1) Para que exista una garantía total del derecho sobre un inmueble que fue adquirido mediante contrato de compraventa, es necesario que se disponga la formalidad bajo sanción de nulidad de la inscripción del acto en registros públicos a fin de ser oponible frente a terceros, con ello se evitaría la concurrencia de acreedores; 2) El principio de publicidad registral garantiza derechos adquiridos y su efecto garantiza la protección ante terceros, en este caso la cognoscibilidad es totalmente presumible.

En Lima, Torres, (2017), en su tesis titulada ***“Mejor derecho de propiedad, como mecanismo de solución a la duplicidad de partidas en el Registro de la Propiedad Inmueble”***, llegó a las siguientes conclusiones: 1) Una de las causas para la generación de duplicidad de partidas y que genera concurrencia de acreedores se debe a que la SUNARP permitió el acceso al registro de las solicitudes de inmatriculaciones o rectificaciones de áreas de terrenos, gran parte de ellos no contaban con identificación precisa ni planos de ubicación y los títulos no eran muy fiables; 2) el criterio más utilizado para resolver los conflictos de mejor derecho de propiedad es el principio de Prioridad regulado en el artículo 2016 del Código Civil, el cual fue utilizado en la Casación N° 3565-2012-Callao, en la cual se ha concluido en que las inscripciones registrales antiguas son prioritarias a las inscripciones realizadas con posterioridad; este criterio también se ha recogido en el artículo 1135 del Código Civil.

### ***2.1.3 Antecedentes locales***

En la Universidad de Huánuco, Cachique, (2021), en su tesis titulada ***“La inscripción constitutiva de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco para evitar la doble venta Huánuco, 2020”***, llegó a las siguientes conclusiones: 1) Mientras que no se regule que la inscripción de inmuebles sea obligatoria o constitutiva en el Perú seguirá existiendo problemas de doble venta de inmuebles; 2) El Código Civil privilegia al sujeto que registró su inmueble en base al artículo 2016 de la norma, el cual establece que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Es decir, que el comprador que inscribe primero tiene protección registral frente al que no lo inscribió, por lo que de ser obligatoria la inscripción no habría procesos judiciales sobre mejor derecho de propiedad.

En la Universidad de Huánuco, Alvarado Tacuchi, (2020), en su tesis titulada ***“Inscripción obligatoria de inmuebles en el Sistema Registral Peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco 2017”***, llegó a las siguientes

conclusiones: 1) La inscripción de inmuebles al amparo del contrato de compraventa no es obligatorio para la transferencia, ello porque de acuerdo al artículo 949 del Código Civil opera de manera consensual, es decir, por el solo acuerdo de las partes; 2) Como la inscripción de inmuebles no es obligatoria, este no previene la doble venta, lo que a su vez genera futuras demandas por nulidad de acto jurídico; 3) Como la inscripción de inmuebles no es obligatoria, muchas personas no lo hacen, por lo que ante un supuesto de doble venta no pueden ejercer el artículo 2022, es decir, no pueden oponerlo para su derecho preferente.

**En la Universidad Nacional Hermilio Valdizán de Huánuco, Balderas, et al., (2018), en su tesis titulada “El sistema consensualista de transferencia de la propiedad inmueble en el Código Civil vigente: una investigación sobre su seguridad jurídica al adquirente de buena fe, Huánuco – 2017”,** llegaron a las siguientes conclusiones: 1) Existen discordancias normativas entre el Sistema consensualista previsto en el artículo 949 del Código Civil y el sistema registral público previsto en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil, en el sentido de que el primero no establece las formalidades de registro mientras que el segundo sí, en cuanto a la validez de la compra venta de bien inmueble; 2) El sistema registral regulado en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil, garantizan la seguridad jurídica. 3) La jurisprudencia conformada por: CASACIÓN N° 3565-2012 Callao; CASACIÓN N° 3464-2013 Lima Norte; CASACIÓN N° 3851-2014 Lambayeque; CASACIÓN N° 2632-99 Callao, en las que se adoptó una decisión respecto de la prevalencia de la inscripción registral del inmueble para determinar el derecho preferente.

**En Huánuco, Diaz, (2017), en su tesis titulada “Contradicciones entre el derecho preferente y derecho de propiedad en compraventa de bienes inmuebles en el Juzgado Civil de Tingo María 2010 – 2012”,** llegó a la siguiente conclusión: 1) Existe contradicción entre el derecho preferente y el derecho de propiedad; los problemas de doble venta se deben a que la inscripción registral no es un requisito de la compraventa

de bienes inmuebles. Según sus expedientes analizados, el 20% de expedientes se encuentran con derechos inscritos, el 40% cuentan con título de fecha antigua y el otro 40% acreedor con título; 2) Conforme al ordenamiento jurídico peruano, para la transferencia de inmuebles no es necesario que este se encuentre inscrito ni que se inscriba; la sociedad peruana tiene la costumbre de realizar transferencias mediante escritura pública o mediante contrato privado.

**En la Universidad de Huánuco, Martel, (2017), en su tesis titulada “Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina Registral de Huánuco, 2017”, llegó a las siguientes conclusiones: 1) La inscripción garantiza la Seguridad Jurídica de la transferencia de bienes inmuebles; 2) la seguridad jurídica solo se obtiene con la inscripción registral de inmuebles; 3) la inscripción declarativa genera conflictos judiciales como el mejor derecho de propiedad y el otorgamiento de escritura pública.**

## **2.2 Bases teóricas**

### **2.2.1 El derecho de propiedad**

La doctrina nacional e internacional concuerdan en que la propiedad es el derecho real por excelencia.

Así, por ejemplo, López y López, (1977), hace referencia a que el derecho de propiedad no es un derecho, sino que es el derecho. (...) Su concepto tradicional la sitúa dentro del corazón del derecho subjetivo por excelencia, que lo entiende como el poder totalmente soberano de las prerrogativas de cualquier persona sobre la cosa, que genera un efecto jurídico para ejercer todo tipo de utilidad sobre cualquier cosa, lo que transforma al conjunto de normas que la regulan como una garantía o como limitación. Se entiende también como un concepto morfológico hace que se integren todas las normas que regulan la propiedad, para ello se parte de la Constitución, del Código Civil, así como de las Leyes Especiales (p. 1640).

Frente a esta definición es necesario entender algunas cuestiones que son ya hasta premisas científicas entendidas por la sociedad. Por ejemplo, el hecho de que se encuentra totalmente aceptado que la propiedad es un constructo humano que le permite tener dominio sobre las cosas. Su origen es ancestral, incluso mucho antes de la codificación hecha por los romanos. Sobre este punto, De Azcárate, (1883) menciona que la propiedad es una relación esencial que el hombre mantiene con la Naturaleza por medio de su cuerpo a fin de utilizar todas las condiciones de la misma, con la necesidad de dirigirla a satisfacer sus necesidades (p. 6)

En segundo lugar, se entiende que la propiedad es el derecho real por excelencia, porque permite a su titular hacer y deshacer todo cuanto sea posible o esté a su alcance sobre el bien. Posteriormente, un punto más reciente en la doctrina, es que la propiedad permite el comercio o participar en la vida económica, por las mismas consecuencias del ejercicio de sus atributos.

Sobre este último punto, es decir, sobre la función social de la propiedad, tenemos que López, (1977), es necesario resaltar algunos puntos que son necesarios para su configuración: 1) la naturaleza de derecho subjetivo de la propiedad reconocida tanto desde el punto de vista institucional como del individuo pero que cede para transformarse en un equivalente económico cuando el bien de la comunidad legítima la expropiación; 2) rompimiento de la concepción tradicional y absoluta de la propiedad, pues a pesar de ser considerado normativamente como un derecho subjetivo que otorga a su titular el señorío sobre la cosa, ahora también cumple una función económica; 3) la función social de este derecho se relaciona directamente con su contenido; 4) conformación de ciertos conceptos que reconoce la función económico – social de su objeto, en base a los valores sociales del mismo (pp. 1655 – 1656).

Conforme a esta cita, cabe tener presente que la propiedad cumple una función social también, que lo convierte no solo en un derecho de interés privado, sino también en uno de interés general porque los efectos

sobre las modificaciones del mismo no solo afectan a las partes que celebraron dicho contrato, sino a la sociedad en general.

### **2.2.1.1 Concepto sobre propiedad**

El Código Civil de 1984 sí establece una definición de lo que se entiende por propiedad en el artículo 923° de su texto. Pero antes de desarrollar ello haremos referencia a lo que establece la doctrina.

Así, López (1977) menciona que al concepto de propiedad solo se puede llegar por medio de la confluencia de cuatro elementos: 1) la corporalidad del objeto; 2) la plenitud relativa; 3) el *ius excludendi ceteros*; y 4) el carácter fundado o no fundado de la propiedad (pp. 1677 – 1679).

Por otro lado, Murswisk (como se citó en Mendoza del Maestro, 2013), entiende a la propiedad como la extensión de la titularidad sobre los bienes materiales e inmateriales que integran el patrimonio de una persona y que, por ende, se encuentran en la susceptibilidad de ser apreciados económicamente. A su entender, en el caso peruano no se ha consignado una definición de la propiedad, sino que en el artículo 923 solo se han descrito facultades que concurren en este derecho, pero no una definición en sí. Sin embargo, él entiende que la propiedad se entiende como el dominio que tiene el titular sobre el bien, respetando la ley y el derecho de los terceros (p. 98).

Sobre este punto, De Azcárate, (1883), desarrolla la definición de acuerdo a los diferentes códigos que la regulan:

Por ejemplo, el artículo 544 del Código Napoleón establecía que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con la única limitación de no hacer de ellas un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos; el artículo 452 del Código de Argovia lo entendía como la facultad de disponer de una cosa con exclusión de toda otra persona; según el artículo 377 del Código de Berna, se entendía como el derecho de disponer arbitraria y exclusivamente de la sustancia y de los frutos de una cosa

ajustándose a las leyes; los artículos 359 y 366 del Código de Portugal, lo entiende como la facultad que el hombre tiene de aplicar la conservación de su existencia y al mejoramiento de todo cuanto para ese fin ha adquirido de un modo legítimo; por su parte, el artículo 211 del Código de Serbia dice que la propiedad son todas las cosas, todos los bienes y todos los derechos. El artículo 420 del Código Ruso lo entiende como el derecho perpetuo, exclusivo y transmisible de poseer una cosa y de gozar y disponer de ella. (pp. 26 – 27)

En términos del mismo autor citado, en lo que corresponde al concepto actual de la propiedad, es necesario entender que posee dos sentidos, uno genérico y otro específico; por el sentido genérico se entiende a todo tipo de relaciones referente a los bienes económicos que se encuentra conformado por el estricto derecho de propiedad como el de obligaciones; por otro lado, en sentido específico se hace referencia a todos tipo de relaciones referentes a un objeto de una manera más o menos absoluta y exclusiva al poder, la cual se considera similar al dominio.

Bajo esta lógica, la propiedad transfiere el dominio, la finalidad última es la transferencia de este atributo, esta es una característica específica de la misma; por su parte, como vimos, la característica general de este derecho se encuentra conformado por el ejercicio de los demás atributos del mismo, tales como la posesión, el dominio útil, el usufructo o los derechos limitativos.

### **2.2.1.2 Evolución histórica del derecho de propiedad**

Amerita realizar un desarrollo histórico preciso y resumido sobre el mismo. Para ello, utilizaremos lo mencionado por Mendoza del Maestro, (2013) quien refiere que:

1) El primer antecedente lo encontramos en el derecho romano, donde se registraron diferentes concepciones sobre la propiedad, ya sea colectiva, copropiedad familiar o individual. Donde se desarrollan facultades como el *ius etendi*, *fruendi*, et *abutendi*. 2) En la época pre liberal o feudal se

hizo una división del dominio directo del señor feudal del dominio útil del que lo cultiva; 3) la primera codificación normativa la encontramos en el artículo 544 del Código de Napoleón, donde se definió y se consignaron los atributos de la propiedad; 4) la Constitución de 1958 de Francia, donde por primera vez se reconoció y otorgó un carácter constitucional al derecho de propiedad; 5) el Consejo Constitucional de Francia emitió la Sentencia N° 81-132-DC del 16 de enero de 1982; 6) finalmente, entre una de las bases normativas más relevantes encargada de la consolidación de la propiedad como derecho fundamental, se encuentra el BGB la cual la regula en el artículo 903 (p. 99).

Bajo esta premisa, queda totalmente claro que la primera manifestación del derecho de propiedad como derecho subjetivo la tenemos en roma. En este lugar el término "propiedad" tuvo diferentes acepciones, pero todas ellas poseían una característica casi común, y es el hecho de que engloban conceptos como la potestad, el poder sobre las personas y sobre las cosas que correspondían algunas veces a las familias y otras a las mismas personas.

Pero, en un primer momento, quien disponía de todos estos atributos era el páter familias. Pero durante el período esclavista en Roma, este derecho no solo hacía referencia a la posibilidad de poseer la titularidad de la propiedad sobre las cosas, sino también por sobre las personas, de tal suerte que las personas también eran consideradas como susceptibles de ser dominados. (Aldunate, 2008, p. 07).

### **2.2.1.3 Características de la propiedad**

Conforme a la doctrina mayoritaria, la propiedad puede presentar las siguientes características:

- ✓ **Derecho Real:** Es el principal derecho real frente a los demás, se caracteriza por ser el derecho real por excelencia, el que resulta ser el más completo y amplio de todos, representa el señorío total sobre la cosa que vincula a una y

otra parte con la total plenitud de la propiedad o principio de la universalidad.

- ✓ **Exclusiva:** la misma que también puede entenderse como excluyente, es decir, solo puede haber un derecho real sobre la propiedad, la que puede ser ejercida por una o más personas, pero en mérito a un solo acto jurídico que así lo declarada, es decir, no puede haber dos títulos diferentes que reconozcan la propiedad a dos personas diferentes.
- ✓ **Absoluta,** la cual se representa con la preponderancia del señorío pleno sobre el bien, esto genera que lo absoluto genere un carácter erga omnes y el ius perseguendi.
- ✓ **Inviolable,** esto significa que el derecho de propiedad es inviolable, por lo que no puede ser quebrantada bajo ningún motivo o pretexto o bajo ningún tipo de circunstancia en relación a ninguno de sus atributos, como son el uso, el goce o la disposición.
- ✓ **Interés social.** Esta se conoce también como la función social que cumple la propiedad, se basa en la teoría social la que era practicada por San Agustín y Santo Tomás.
- ✓ **Perpetua.** La que la caracteriza por su preponderancia en el tiempo, a pesar de la muerte del titular, este se trasmite hacia toda la descendencia del mismo, es transmisible. No existe forma de arrebatar esta condición a menos que se cumpla con algún supuesto que sí lo permita.
- ✓ **Abstracción.** Ello en mérito a que el poder del titular es independiente de las facultades que integran su contenido.
- ✓ **Elasticidad.** La propiedad confiere el atributo de elasticidad dentro de su contenido que se expande entre el mínimo y el máximo (Varsi, 2019, pp. 73 - 78)

Ahora, en el ordenamiento jurídico peruano todas estas características pueden ser interpretadas de manera sistemática de la proveniente del artículo 923 del Código Civil, el cual, expresamente establecía lo siguiente:

**Art. 923. – definición**

***La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.***

Dentro de esta definición podemos observar las diferentes características que concurren en el mismo. Así, cuando se mencione que se puede usar la propiedad, hace referencia a que con ella se puede celebrar cualquier tipo de acto jurídico que lo tenga como medio para su realización, con esta hace referencia al destino del mismo para cualquier fin, pero en especial hace referencia al fin social, esto es, que busca o tiene como finalidad celebrar o configurarlo como un fin para la prestación de un servicio o el cumplimiento de una finalidad social.

Por otro lado, el disfrute del mismo hace referencia a la existencia de los frutos, a la celebración de cualquier acto destinado a generar frutos, los cuales pueden ser naturales, civiles o industriales conforme a la normativa vigente.

Por otro lado, la disposición de este es sinónimo de venta del bien. Es decir, se puede celebrar cualquier tipo de acto jurídico que se destine a la extinción de la propiedad por parte de una persona para que se pueda trasladar hacia otra; la cual se materializa con la transferencia del dominio del bien. finalmente, dentro de esta categoría también tenemos a la facultad de reivindicar el bien, el cual hace referencia a la facultad de recuperarlo en caso se haya sustraído sin ningún tipo de título o con uno que se encuentra totalmente deficiente. Esta acción lo debe hacer el titular del bien o quienes para tal efecto se encuentren totalmente facultados.

Estas características se encuentran presentes en la norma, y permiten la celebración o ejercicio absoluto de todos los atributos que en él comprenden.

#### **2.2.1.4 Formas de obtener la propiedad**

No todos los actos jurídicos creadores de fuentes de derechos se dirigen a la posibilidad de obtener la propiedad. Son exclusivos aquellos actos jurídicos que lo conforman: compraventa (art. 1529); permuta (art. 1602); donación (art. 1621); y algunas otras formas de obtener la propiedad como la prescripción adquisitiva de dominio (art. 950); o la adjudicación en un proceso de ejecución. En el presente caso únicamente nos referiremos la compraventa.

Con la compraventa se puede obtener la propiedad de bienes muebles o inmuebles, fungibles o no fungibles, consumibles o no consumibles, registrables o no registrables, etc., pero existen reglas normativas especialmente para la adquisición de bienes muebles e inmuebles. La regla contemplada en el artículo 1529 dice lo siguiente

*“Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero”.*

Como señala la doctrina mayoritaria, de dicha disposición es posible entender cuál es la naturaleza jurídica de dicha disposición, que permite entender los límites de su transferencia, para ello analizaremos las dos teorías que la explican.

#### **2.2.2 Teorías sobre la transferencia de bienes inmuebles**

El maestro Vida, (2017), distingue entre dos sistemas de transferencia de la propiedad: los contemporáneos, dentro del cual se encuentra los sistemas de Unidad del Contrato y el Sistema de Separación del Contrato, cada uno de ellos tiene diferentes formas de manifestación; por otro lado, los sistemas clásicos, dentro del cual se encuentra el Sistema Romano, el Sistema Francés y el Sistema Alemán.

## El sistema de Unidad de contrato

Sobre este sistema, De la Puente, (2022), menciona que, en el sistema de separación del contrato, amerita que la transmisión de la propiedad por compraventa que el contrato obligacional vaya adherido a un contrato real de transmisión de la propiedad (p. 11). Este sistema tiene cinco sub sistemas que lo conforman. Veamos.

- **Sistema Transmisivo de la causa única.** La causa única es la voluntad de las partes, por lo que no se requiere ninguna otra certificación de carácter público ni privado. La sola voluntad ya genera cualquier tipo de efectos reales, esto significa que cualquier tipo de formalidad posterior es simplemente porque las parte así lo deseen, más no para la constitución del acto.
- **Sistema consensual o espiritualista.** Este sistema establece que solo el consentimiento de las partes hace propietario al comprador, esto significa que se funda en la totalidad de la autonomía de la voluntad, sus alcances se extienden a la posibilidad de establecer cualquier tipo de contenido en el contrato.
- **Sistema transmisivo de doble causa.** Este sistema establece que la sola declaración de voluntad no es suficiente para transmitir la propiedad, y que necesita algún otro acto secundario para certificarlo y publicar a la colectividad de quién tiene la condición de titular del bien. La doble causa hace referencia a que la primera causa es el acto de voluntad, el acuerdo de voluntades de transferir el bien; y la segunda causa es el acto de formalizarlo y posteriormente publicarlo a la colectividad.
- **Sistema real o de tradición o sistema de la unión del título y el modo.** Es el sistema que establece que la transferencia del bien se materializa con la tradición del dominio, es decir, cuando el comprador toma posesión del bien.

- **Sistema Registral Constitutivo no Convalidante.** Es un sistema adoptado solo para la transferencia de bienes inmuebles, se caracteriza por que la inscripción registral es solo una formalidad que sigue la suerte del acto constitutivo. Así, en caso el primer acto se declare nulo, también la inscripción así será declarada.

### **El sistema de separación de contrato**

Según De la Puente (2022), el sistema de unidad del contrato, el cual dicta que el acuerdo para la transmisión de la propiedad está contenido en el contrato de transferencia (p. 11).

Este sistema tiene su origen en las teorías del título y el modo. Este sistema postula que existen dos contratos, el primero que genera los efectos obligatorios y otro que genera la transferencia de la obligación. Fue generado en Alemania, por lo que su regulación primigenia se encuentra en el BGB, estableciendo que los negocios obligacionales quedan independientes de los negocios de disposición. El contrato obligacional vincula a las partes y los hace conscientes de que pertenecen a una relación jurídica; el contrato de transferencia, generan la traslación de dominio, bien se trate de un bien inmueble o un bien mueble.

Lo que quiere decir es simplemente que en el primer sistema amerita la presencia de un contrato real de contrato, más precisamente, la transferencia física del bien; el segundo, basta con la declaración de la existencia del contrato, no siendo necesario la transferencia física del inmueble.

### **2.2.3 Sistemas clásicos de transferencia de la propiedad**

#### **a. El Sistema Romano**

Según Scherebeiber Pezet, (como se citó en Vidal, 2017), en Roma existían tres formas de transmisión de la propiedad: 1) la mancipatio; 2) la in jure cessio para la res mancipi y 3) traditio para la res mancipi (p. 10). Se parte de la premisa de que en Roma los contratos nunca transferían la propiedad, la transmisión de los derechos reales

sobre las cosas o el dominio, ameritaba muy a parte del consentimiento de las partes, la tradición, es decir, la entrega material de la cosa. Ello permitía distinguir entre contrato propiamente y el derecho real. A su vez, la tradición obedecía a una razón de publicidad, ello partía de que los derechos reales son muy relevantes para la comunidad, por lo que la transmisión de ellos necesitaba ser un acto visible y público, pues mediante ello recién era posible ejercer los derechos que le asisten al titular.

Según la doctrina, el derecho romano entendió la importancia de la publicidad en materia de derechos reales y arbitró en forma de publicidad que es la entrega de la cosa. Concluye el maestro citado en que en Roma los contratos o el solo consentimiento u obligación de transferir transfería la propiedad; pues hacía falta el acto material de la *mancipatio*, es la *cesio in jure*, ello significa que la transmisión de la propiedad se ejercía con el título y luego con el modo. Esta separación no es simple capricho. Sino que respondía a la necesidad de publicidad para conocimiento de la comunidad en general (Vidal, 2017, p. 11)

## **b. El Sistema Francés**

El Sistema Francés tiene una concepción totalmente diferente de la transferencia de la propiedad. Para ellos la transferencia de la propiedad se da con el consenso y la obligación de entregar el bien se entiende idealmente ejecutada. La tradición que se genera luego del pacto es un acontecimiento que no transfiere el dominio, solo puede poner al adquirente en aptitud de servirse del bien, la tradición de derecho es implícita, pero los riesgos del mismo se ponen a disposición del acreedor quien es el que los padece (Vidal, 2017, p. 12).

Bajo esta premisa, el consentimiento es base total y suficiente para la tradición. La tradición es una consecuencia del consentimiento, existe aquí un solo acto constitutivo, que en teoría es uno formal, uno subjetivo, que crea una obligación de entregar el bien, pero no exige que se lo entregue. Para este sistema no es que no exista la tradición; sí existe, solo

que no es un acto secundario, sino que viene implícito dentro del acto primario, que es la sola obligación mediante el consentimiento. Lo que significa que el contrato tiene tanto efecto obligatorio como efecto real, sin necesidad de expresarlo así en la norma.

De manera precisa, el maestro Vidal, (2017), señala lo siguiente:

El Sistema francés se estableció sobre la base de los siguientes principios: i) la inscripción que contendría por objeto hacer oponibles los actos frente a terceros, ii) el registro sería personal, iii) los actos celebrados Inter vivos necesariamente deberían ser inscritos, iv) la inscripción no convalidaría los vicios de los títulos, ni impediría las acciones reivindicatorias, v) los registros serían accesibles a todos los interesados en el inmuebles, vi) de un lado, se llevaría un registro de hipoteca y, del otro, uno de la propiedad y sus desmembraciones (p. 13)

Esto permite concluir en que el sistema francés es totalmente diferente al sistema romano, pues en el primero existe un solo acto constitutivo, que es el generador de obligaciones, diferente al sistema romano de título y modo.

### **c. El Sistema Alemán**

En el sistema alemán la transferencia de bienes inmuebles se realiza en dos etapas: la primera, constituida por el negocio jurídico; y el segundo, constituido por el acto traslativo de dominio. Según menciona Vidal, (2017), en Alemania prima el criterio conocido como Ausflussung, el cual emana de la relación causal básica, por la cual el vendedor debe hacer todo lo posible para que se dé la transmisión de propiedad, en caso contrario puede ser susceptible de someterse a una demanda. Por ello es que el Auflassung puede ser judicial o extrajudicial. Este sistema tiene el nombre conocido de registro (p. 14).

El sistema Alemán tiene una característica fundamental, es el hecho de que la función del vendedor no se agota en la sola transferencia, sino que su finalidad última es la inscripción registral del mismo. Esto permite

entender que en el sistema alemán el consentimiento no es suficiente para la traslación de la propiedad, y eso es diferente según se trate de bienes muebles o inmuebles; en el primer caso se consume con la traslación de dominio, y en el caso de bienes inmuebles amerita el registro de la propiedad o en los libros territoriales.

#### ***2.2.4 El sistema de transferencia de bien inmueble en el Perú***

Ahora bien, lo analizado hasta aquí se puede resumir de la siguiente manera. Entre los sistemas clásicos de transferencia tenemos que el sistema romano tiene un sistema de título y modo, donde existe la necesidad de crear primero un acto obligacional y luego un acto real, lo que hace que la propiedad sobre el bien inmueble se consume con la entrega real de la cosa. Por su parte, el sistema francés tiene solo el sistema de título, a modo de referencia, no el de modo, lo que significa que para ellos la propiedad se transfiere únicamente con el consentimiento, o sea, con el acto negocial. Finalmente, el sistema Alemán amerita la publicidad registral para la transferencia de la propiedad, esto significa que no hace falta el solo consentimiento del bien.

Dicho ello, y adaptado a nuestro sistema, es posible afirmar que el Perú adoptó el sistema Francés. Pues de la lectura del artículo 1529 del Código Civil no hace falta la inscripción registral. Sí es cierto que la inscripción registral sirve como medio de oponibilidad contra terceros, esto lo convierte en un arma de protección, pero en ningún caso es un requisito de constitución. Ello permite inferir que no es necesario la entrega física de la cosa y tampoco la inscripción registral en el registro de territorios para que surta efectos el contrato, basta con el solo consentimiento de las partes, es decir, basta con el acto obligaciones, el cual lleva implícito la existencia de la traslación del dominio.

#### ***2.2.5 Transferencia de bienes inmuebles***

Ahora bien, la transferencia de bienes inmuebles tiene, como regla general, el artículo 1529 del Código Civil, el cual regula el contrato de compraventa. Como ya hemos visto, en el Perú se transfiere la propiedad

por el solo hecho de obligarse a hacerlo, lo que lo convierte en un acto cuya naturaleza jurídica es obligacional y no real; incluso no hace falta la suscripción de ningún documento para poder celebrarlo a no ser que la ley establezca alguna condición.

Los bienes inmuebles son regulados en el artículo 885 del Código Civil, los cuales comprenden, entre otros, el suelo, el subsuelo y el sobresuelo, así como el mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas, pero también las edificaciones, que es en lo que nos centramos. Así, entendemos que, salvo excepciones, estos se transfieren por la sola obligación de hacerlo; lo que, en definitiva, abre la posibilidad a la existencia de un supuesto de concurrencia de acreedores, figura jurídica que se presenta cuando existe un deudor y varios acreedores, quienes alegan tener un título habilitante que los faculta a ejercer el derecho real por excelencia sobre el bien inmueble: la propiedad.

#### ***2.2.6 Concurrencia de acreedores de bien inmueble***

La concurrencia de acreedores de bien inmueble tiene doble acepción. Por un lado, es un supuesto en el cual dos o más personas poseen un título constitutivo que los declara como propietarios o poseedores de un determinado bien. En su segunda acepción es el conjunto de mecanismos jurídicos para resolver ese supuesto de doble título constitutivo.

Como es sabido, dicha figura se encuentra regulado en el artículo 1135 del Código Civil el cual establece:

#### ***Art. 1135. – Concurrencia de acreedores de bien inmueble***

***Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, el acreedor cuyo título sea de fecha anterior.***

***Se prefiere, en este último caso, el título que conste en documento de fecha cierta más antigua.***

De la descripción del artículo es necesario tener presente algunos elementos, tales como: buena fe, inscripción registral, fecha cierta anterior, como las más importantes.

Ahora, Hernández, (1993), sobre este punto menciona que la norma sobre concurrencia de acreedores pretende establecer de forma clara y con carácter de indudable, frente a una situación en la que más de un sujeto reclama derechos sobre un mismo bien, qué persona gozará de tal o cual derecho. Continúa el autor mencionando que este artículo regula un sistema de preferencia colocando a la tradición en primer lugar, en defecto de esta, la fecha cierta más antigua, y en caso de no haber esta, se aplica la regla de primero en el tiempo, primero en el derecho (p. 186).

Pero ha de tenerse presente un dato relevante, y es que sí es cierto que la norma regula un orden de prelación en el caso de la concurrencia de acreedores, pero por encima de todo ello o la valoración de todo ello se tiene que realizar en base al principio de buena fe. Este es un criterio que muchas de las investigaciones que serán analizadas en la discusión de resultados no consideran, pues únicamente se centran en el análisis del orden de prelación: así, defienden la posibilidad de que sea el que inscribió primero el inmueble, incluso habiéndolo adquirido segundo, pero con una evidente mala fe de por medio.

Por esta razón es que el orden de prelación del artículo 1135 debe ser analizado únicamente en base a la buena fe. Por ello es que es necesario entender la esencia de este valor.

### **La buena fe**

La buena fe se configura actualmente como un principio general del derecho privado, que puede ser analizado o comprendido desde dos puntos de vista. El primero, la doctrina lo considera como un principio general del derecho; el segundo, que es la jurisprudencia, entiende que la

buena fe tiene carácter y naturaleza de principio general del derecho que implica su actuación en absolutamente todo el ordenamiento jurídico (Schopf, 2018, p. 110).

En el Derecho Civil peruano, la buena fe encuentra su regulación en el artículo 1362 del Código Civil, el cual establece que: “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”.

Según Buendía de los Santos, (2021), al estudiar el artículo 1362 del Código Civil es necesario entender que se desprenden dos formas de entender la buena fe. La primera, que constituye la buena fe objetiva, la cual hace referencia al comportamiento de las partes en la etapa de tratativas, así como en la celebración y en la ejecución del contrato; en segundo lugar, la buena fe subjetiva que hace referencia al estado psicológico de un sujeto de actuar conforme a ley y de no violar los derechos ajenos (p. 106).

El autor citado menciona que la buena fe que se aplica, o la que prima en la celebración de los contratos a nivel del derecho peruano es la buena fe objetiva, lo cual es muy relevante para el análisis de cualquier tipo de acto jurídico que genere cualquier tipo de relación o vínculo jurídico.

La buena fe del artículo 1362 del CC regula la buena fe objetiva. La buena fe objetiva siempre hace referencia a la existencia de un comportamiento correcto y legal, así como de reciprocidad y honestidad de las partes, sin intención de buscar ningún tipo de provecho o ventaja que pueda perjudicar a una u otra parte. No es necesario que dentro del contrato se consigne una cláusula expresa; sino que este es un principio general, implícito en todo contrato que se analiza según lo que se podría decir pruebas indiciarias para la comprensión del mismo en cada caso concreto.

### **Prueba de la buena fe**

Si la buena fe objetiva significa que la parte actúe de manera honesta, con lealtad, con respeto y sin intención de perjudicar a nadie, ¿Cómo se puede probar ello? Aparentemente parecería un concepto amplio y abierto, que podría dar facultades a los jueces para que actúen de forma libre; pero ello no es del todo así. La jurisprudencia nacional ha emitido diferentes pronunciamientos que pueden ayudar a su comprensión.

Así, por ejemplo, la Casación N° 947-2015-Lima Norte ha mencionado:

Las pruebas que se actúan en el proceso deben dirigirse a probar la buena fe con la que actuaron los compradores del bien, ello se hace no solo en base a lo que aparece en el registro (buena fe objetiva) sino también al conocimiento o desconocimiento que poseían las personas (buena fe subjetiva), esto significa que se debe probar que el adquirente verdaderamente no conoció la inexactitud del registro (...) (f. 5)

En la Casación N° 1146-2015-Lima se ha establecido que:

Aunque propiamente no se ha establecido una obligación, las normas a utilizar son las que se derivan de la inexecución de obligaciones, en tanto ella se presenta en fase de negociación del contrato, presentándose un deber específico de información y comportamiento por las reglas de la buena fe y lealtad que excede el marco del deber genérico de no causar daño (f. 6)

En otro pronunciamiento, en la Casación N° 2769-2005-Arequipa estableció que:

La común intención de las partes a que hace referencia el artículo 1362 del Código Civil no puede ser interpretado en forma distinta a la efectiva declaración de voluntad expresada por las partes en el contrato respectivo.

Ahora bien, en el caso de concurrencia de acreedores, es necesario tener en cuenta que el dispositivo establece sí un orden de prelación, pero ese no debe ser analizado de forma textual. Veamos.

### Preferencia del acreedor cuyo título fue primera inscrito

Sin más, aquí la inscripción en el tiempo aparentemente sería la que determina la preferencia del título, pero hace referencia a la existencia de buena fe. Supongamos que A y B adquieren un inmueble con un período de un mes de anticipación y logran inscribirlo con ese mismo lapso, respectivamente, en este caso deberá analizarse si el primero obtuvo o adquirió el inmueble de buena o de mala fe en cuyo caso ameritaría la evaluación del caso concreto verificando si concurren o no las circunstancias descritas en el artículo 1362 del Código Civil, es decir, si actuaron de buena fe o de común interés de ambas partes.

En el caso de la preferencia del acreedor cuyo título sea de fecha cierta anterior a la inscripción y Preferencia del acreedor cuyo título sea de fecha cierta más antigua, también es necesario el estudio o análisis de la existencia de buena fe, con todas las reglas que lo componen.

Ahora, dicho ello, en la presente investigación analizaremos casaciones en la cual se ha establecido diferentes pronunciamientos respecto a la concurrencia de acreedores de bien inmueble, y mediante ello verificaremos si existe o no un criterio que debe ser el más aceptado en el Perú.

### 2.3 Bases conceptuales

➤ **Concurrencia de acreedores:** figura jurídica que hace referencia a la existencia de doble venta de un determinado bien. En el caso de bienes inmuebles la solución o fórmula legal se encuentra contemplada en el artículo 1135 del Código Civil, el cual establece un orden de prelación entre quienes tienen inscripción registral, en el cual se prefiere al más antiguo; en el segundo supuesto, entre inscripción y fecha cierta anterior, se prefiere a este último; y en caso de concurrencia de dos con fecha cierta se prefiere al que sea más antigua. Pero se debe tener en cuenta el principio de buena fe para tomar cualquiera de esas decisiones.

➤ **Inscripción registral:** supuesto en el cual una persona inscribe en los registros públicos según la clase de registro regulado en el artículo 2008 del Código Civil. El caso de inmuebles se encuentra en el numeral 1, registro de la

propiedad inmueble, la inscripción registral en el caso de inmuebles no es un requisito de validez y tampoco un elemento del contrato de compraventa, simplemente es una formalidad que las partes pueden o no hacerlo según su intención y voluntad.

➤ **Principio de publicidad:** principio que guía el derecho registral regulado en el artículo 2012 del Código Civil, el cual establece que se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, ello aplica después de un determinado período de tiempo de celebrado el acto, como puede ser de seis meses para el caso de los contratos de compraventa. Se regula aquí una presunción iure et de iure, es decir, que no admite prueba en contrario.

➤ **Oposición de derechos reales:** es una figura jurídica que sirve para proteger los derechos reales, se encuentra regulado en el artículo 2022 del Código Civil y establece que para que una persona oponga un derecho real contra otra persona que también tiene un derecho real, es necesario que el oponente tenga inscrito con anterioridad frente al segundo. Es un precepto que se aplica cuando se trata de oponer derechos reales sobre inmuebles cuando se presenta la concurrencia de acreedores.

## **2.4 Bases epistemológicas o bases filosóficas o bases antropológicas.**

Las bases filosóficas del derecho de propiedad se encuentran conformadas por los sistemas de su conformación, por lo que es necesario y pertinente desarrollar lo correspondiente a ello.

### **2.4.1 El Sistema Romano**

Según Scherebeiber Pezet, (como se citó en Vidal Ramos, 2017), en Roma existían tres formas de transmisión de la propiedad: 1) la mancipatio; 2) la in jure cessio para la res mancipi y 3) traditio para la res mancipi (p. 10). Se parte de la premisa de que en Roma los contratos nunca transferían la propiedad, la transmisión de los derechos reales sobre las cosas o el dominio, ameritaba muy a parte del consentimiento de las partes, la tradición, es decir, la entrega material de la cosa. Ello

permitía distinguir entre contrato propiamente y el derecho real. A su vez, la tradición obedecía a una razón de publicidad, ello partía de que los derechos reales son muy relevantes para la comunidad, por lo que la transmisión de ellos necesitaba ser un acto visible y público, pues mediante ello recién era posible ejercer los derechos que le asisten al titular.

Según la doctrina, el derecho romano entendió la importancia de la publicidad en materia de derechos reales y arbitró en forma de publicidad que es la entrega de la cosa. Concluye el maestro citado en que en Roma los contratos o el solo consentimiento u obligación de transferir transfería la propiedad; pues hacía falta el acto material de la *mancipatio*, la cesión *in jure*, ello significa que la transmisión de la propiedad se ejercía con el título y luego con el modo. Esta separación no es imple capricho. Sino que respondía a la necesidad de publicidad para conocimiento de la comunidad en general (Vidal Ramos, 2017, p. 11)

#### ***2.4.2 El Sistema Francés***

El Sistema Francés tiene una concepción totalmente diferente de la transferencia de la propiedad. Para ellos la transferencia de la propiedad se da con el consenso y la obligación de entregar el bien se entiende idealmente ejecutada. La tradición que se genera luego del pacto es un acontecimiento que no transfiere el dominio, solo puede poner al adquirente en aptitud de servirse del bien, la tradición de derecho es implícita, pero los riesgos del mismo se ponen a disposición del acreedor quien es el que los padece (Vidal, 2017, p. 12).

Bajo esta premisa, el consentimiento es base total y suficiente para la tradición. La tradición es una consecuencia del consentimiento, existe aquí un solo acto constitutivo, que en teoría es uno formal, uno subjetivo, que crea una obligación de entregar el bien, pero no exige que se lo entregue. Para este sistema no es que no exista la tradición; sí existe, solo que no es un acto secundario, sino que viene implícito dentro del acto primario, que es la sola obligación mediante el consentimiento. Lo que

significa que el contrato tiene tanto efecto obligatorio como efecto real, sin necesidad de expresarlo así en la norma.

De manera precisa, el maestro Vidal, (2017), señala lo siguiente:

El Sistema francés se estableció sobre la base de los siguientes principios: i) la inscripción que contendría por objeto hacer oponibles los actos frente a terceros, ii) el registro sería personal, iii) los actos celebrados Inter vivos necesariamente deberían ser inscritos, iv) la inscripción no convalidaría los vicios de los títulos, ni impediría las acciones reivindicatorias, v) los registros serían accesibles a todos los interesados en el inmuebles, vi) de un lado, se llevaría un registro de hipoteca y, del otro, uno de la propiedad y sus desmembraciones (p. 13)

Esto permite concluir en que el sistema francés es totalmente diferente al sistema romano, pues en el primero existe un solo acto constitutivo, que es el generador de obligaciones, diferente al sistema romano de título y modo.

### **2.4.3 El Sistema Alemán**

En el sistema alemán la transferencia de bienes inmuebles se realiza en dos etapas: la primera, constituida por el negocio jurídico; y el segundo, constituido por el acto traslativo de dominio. Según menciona Vidal Ramos, (2017), en Alemania prima el criterio conocido como Ausflussung, el cual emana de la relación causal básica, por la cual el vendedor debe hacer todo lo posible para que se dé la transmisión de propiedad, en caso contrario puede ser susceptible de someterse a una demanda. Por ello es que el Auflassung puede ser judicial o extrajudicial. Este sistema tiene el nombre conocido de registro (p. 14).

El sistema Alemán tiene una característica fundamental, es el hecho de que la función del vendedor no se agota en la sola transferencia, sino que su finalidad última es la inscripción registral del mismo. Esto permite entender que en el sistema alemán el consentimiento no es suficiente para la traslación de la propiedad, y eso es diferente según se trate de bienes

muebles o inmuebles; en el primer caso se consuma con la traslación de dominio, y en el caso de bienes inmuebles amerita el registro de la propiedad o en los libros territoriales.

## CAPÍTULO III. METODOLOGÍA

### 3.1 Ámbito

La presente investigación no tenía un ámbito específico espacial, debido a que era un problema que se había presentado a nivel nacional, pero para el estudio generalizado se tuvieron en cuenta sentencias de casación emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República.

### 3.2 Población

La población del presente estudio estuvo conformada por 13 resoluciones judiciales, tanto de la Corte Suprema de Justicia de la República, así como resoluciones de diferentes Cortes Superiores de Justicia del Perú.

### 3.3 Muestra

La determinación de la muestra estuvo conformada por la técnica del muestreo no probabilístico intencional del investigador sujeto a las siguientes reglas de inclusión y exclusión:

#### ***Criterios de inclusión:***

- Sentencias de Cortes Superiores sobre resolución de conflictos de concurrencia de acreedores de bien inmueble.
- Casaciones sobre resolución de conflictos de concurrencia de acreedores de bien inmueble.
- Sentencias y casaciones emitidas por los Tribunales peruanos.
- Sentencias y casaciones a las que podamos acceder.

#### ***Criterios de exclusión:***

- Sentencias y casaciones que no cumplan con los criterios de inclusión y exclusión.

Bajo estos criterios, la muestra estuvo conformada por las siguientes resoluciones:

- Expediente 01246-2015-0-1706-JR-CI-04 - Lambayeque
- Expediente 01387-2015-0-1706-JR-CI-01 - Lambayeque
- Sentencia de vista N° 450-2013 - Junín
- Casación N° 034-2018 - Arequipa
- Casación N° 1483-2013 - Lima
- Casación N° 3098-2011 - Lima
- Casación N° 3187-2013 - Cajamarca
- Casación N° 3272-2018 - Junín
- Casación N° 3667-2010 - La Libertad
- Expediente N° 0876-2011-0-0905-JM-CI-01 – Lima Norte
- Expediente N° 40644-2009-0-1801-JR-CJ-28 - Lima
- Sentencia de Vista N° 0375-2006-0-0401-JR-CI-04 - Arequipa
- Casación N° 3312-2013-Junin

### **3.4 Nivel y tipo de estudio**

#### ***3.4.1 Nivel de investigación***

El nivel de estudio de la presente investigación fue de nivel descriptivo; pues únicamente nos centramos en identificar las características de cada uno de los criterios de oponibilidad o protección de la propiedad sostenidos en las casaciones de la Corte Suprema, luego de ello describimos cuáles son y cómo resolvió la corte en cada uno de dichos casos.

#### ***3.4.2 Tipo de investigación***

Según el objetivo del estudio, fue una investigación básica; debido a que la obtención de resultados sucedió únicamente por verificación y análisis de fuentes documentales, y no aplicamos recolección de datos en campo aplicado

a operadores jurídicos. Ello permitió obtener información proveniente de la consideración de los recursos de casación.

### **3.5 Diseño de investigación**

Fue una investigación no experimental, por la razón de que no manipulamos ni modificamos la esencia ni estructura de las variables, únicamente las describimos tal y como se presentaron en la realidad, sin alterar su contenido.

### **3.6 Métodos, Técnicas e instrumentos**

Para cumplir con los objetivos planteados en el presente proyecto de investigación se concurrió al empleo del siguiente método, técnicas de investigación e instrumentos para la recolección de datos.

#### ***3.6.1 Método de recojo de datos***

El método que se empleó para la recolección de datos en el presente estudio, fue mediante el uso de fuentes primarias, donde las técnicas fueron la observación documental y el instrumento dos hojas de codificación de las casaciones.

#### ***3.6.2 Técnicas de recojo de datos***

La técnica empleada fue el análisis documental, el cual sirvió para el estudio y comprensión de los criterios de oponibilidad adheridos o considerados en cada una de las casaciones en estudio, lo que permitió verificar su contenido.

#### ***3.6.3 Instrumentos de recolección de datos.***

Hoja de codificación de las casaciones

### **3.7 Validación y confiabilidad del instrumento**

#### ***3.7.1 Validación de instrumentos***

La validación de los instrumentos se realizó mediante la participación de tres docentes especializados en la materia, para cuyo efecto se procedió a

obtener su consentimiento y se les remitió una copia simple de la matriz de consistencia, de los instrumentos de recolección de datos y de la matriz de validación de los instrumentos.

Una vez que recibimos las matrices, pudimos identificar que se emitió opinión favorable sobre la consistencia interna de los mismos, lo que significó que son totalmente válidos para medir los reclamos y las denuncias a las que se las debería aplicar.

### **3.7.2 Confiabilidad de instrumentos**

Para identificar la confiabilidad, se aplicó la prueba de KR – 20 debido a que los instrumentos fueron de carácter dicotómico, ante ello, se obtuvo una puntuación de 0,845 para la hoja de codificación de las casaciones.

### **3.8 Procedimiento**

- Una vez aprobado el proyecto de tesis con resolución emitida por el Decanato de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la UNHEVAL se procedió a la aplicación de los instrumentos de recolección de datos.
- Se aplicaron los instrumentos de recolección de datos y se procedió a desarrollar los resultados descriptivos e inferenciales de la investigación. Así como la aplicación de la prueba de hipótesis a fin de realizar la discusión de resultados, conclusiones y recomendaciones.
- Se elaboró el borrador de tesis y se presentó a fin de obtener la aprobación del mismo.

### **3.9 Tabulación y análisis de datos**

- **Revisión de los datos.** Examinamos críticamente los instrumentos de recolección de datos, y aplicamos el control de calidad para evaluar la efectividad de cada uno.

- **Codificación de los datos.** Realizamos la codificación durante la recolección de datos, convirtiéndolas en códigos numéricos según las respuestas esperadas de los instrumentos.
- **Clasificación de los datos.** Ejecutamos de acuerdo a cada una de las variables.
- **Análisis de los datos.** Los datos fueron digitados en una hoja de cálculo Excel 2016 y trasladados al programa estadístico SPSS versión 22 para Windows, para ser presentados en tablas, haciendo uso de la estadística descriptiva e inferencial.

### 3.10 Análisis de datos

- ✓ **Análisis descriptivo:** para las variables cualitativas: se calculó frecuencias absolutas y porcentajes, empleando tablas y gráficos para su mejor explicación.
- ✓ **Análisis inferencial:** Para establecer la relación entre ambas variables en estudio, se utilizó la prueba estadística Chi Cuadrada para muestras relacionadas, asumiendo un nivel de confianza del 95% y un límite de error,  $p \leq 0.05$  para establecer la significancia.

### 3.11 Consideraciones éticas

El presente proyecto de investigación contó con la aprobación del comité de ética de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Hermilio Valdizán, por lo que se consideraron los siguientes aspectos éticos.

**Beneficencia:** la presente investigación contribuyó con el conocimiento jurídico en la medida de que buscó sistematizar los criterios de protección u oponibilidad de la protección en caso de resolución de conflicto sobre mejor derecho de propiedad ante un supuesto de concurrencia de acreedores.

## CAPITULO IV. RESULTADO

### Resultados descriptivos

**Tabla 1**

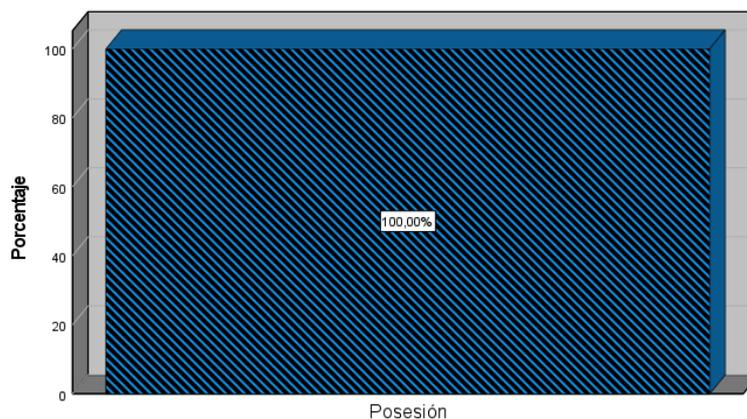
**Relación de resoluciones jurisprudenciales sobre la concurrencia de acreedores de bien inmueble.**

N°	Jurisprudencia relevante sobre la concurrencia de acreedores de bien inmueble.	Posición
1	Exp. 01246-2015-0-1706-JR-CI-04 - Lambayeque	Posesión
2	Exp. 01387-2015-0-1706-JR-CI-01 - Lambayeque	Posesión
3	Sentencia de Vista N° 450-2013 – Junín	Posesión
4	Casación N° 034-2018 – Arequipa	Posesión
5	Casación N° 1483-2013 – Lima	Posesión
6	Casación N° 3098-2011 – Lima	Posesión
7	Casación N° 3187-2013 - Cajamarca	Posesión
8	Casación N° 3272-2018 – Junín	Posesión
9	Casación N° 3667-2010 - La Libertad	Posesión
10	Exp. N° 0876-2011-0-0905-JM-CI-01	Posesión
11	Exp. N° 40644-2009-0-1801-JR-CJ-28	Posesión
12	Sentencia de Vista N° 0375-2006-0-0401-JR-CI-04	Posesión
13	Corte Suprema de Justicia de la República 3312-2013-Junin	Posesión

Nota: datos obtenidos de la aplicación de la hoja de codificación

### **Figura 1**

**Jurisprudencia sobre concurrencia de acreedores de bien inmueble**



Nota: la figura muestra la jurisprudencia relevante sobre mejor derechos de posesión y concurrencia de acreedores.

### **Análisis e interpretación**

En la presente tabla y figura observamos la jurisprudencia sobre el tratamiento del mejor derecho de propiedad y como consecuencia la resolución de los procesos de concurrencia de acreedores de bien inmueble. Este conjunto de resoluciones son las que sirvieron al Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil de mayo del 2022 para la resolución de estos procesos, en los cuales se tuvo dos posiciones diferentes: la primera, la que sostenía que, ante la concurrencia de acreedores debe preferirse al que compró primero y que tiene la posesión, incluso cuando no se haya inscrito su derecho en los Registros Públicos, debido a que en el Perú este tiene carácter declarativo.

Por otro lado, la segunda ponencia, sostiene que se prefiere al que compró segundo y no tiene la posesión, pero inscribió su derecho en los Registros Públicos; ello debido a que no existe norma que vincule a las personas a verificar si el mismo se encuentra en posesión o no de otra persona. Entre esta jurisprudencia se observará que existe una contraposición muy marcada entre diferentes artículos del Código Civil, tales como el 949, el 1135, el 2014 y el 2022. Debido a que en estos dispositivos se regula la forma de adquirir la propiedad de un inmueble; así como la técnica de resolución de los conflictos en caso se presente la concurrencia de acreedores. En este contexto figuras jurídicas como la oponibilidad del derecho real regulado en el artículo 2022 del Código Civil se contraponen al principio de publicidad registral del artículo 2014, todo ello en base a la valoración que se haga de la aplicación de la buena fe en la celebración de los contratos.

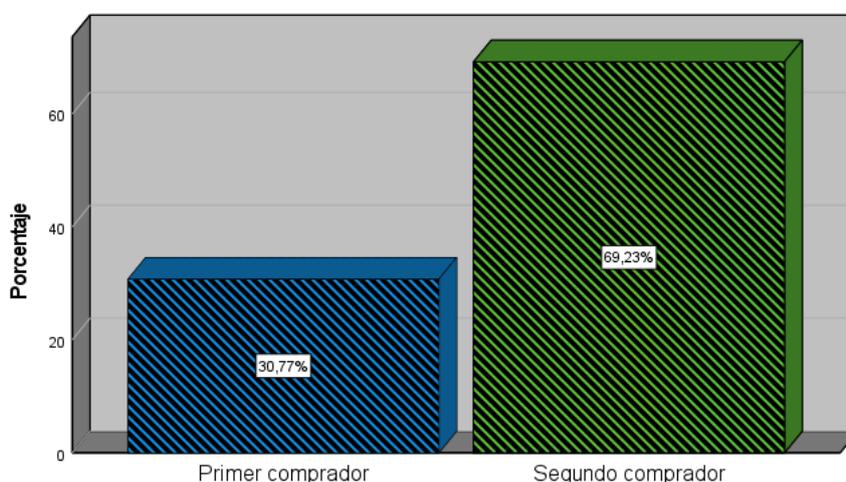
**Tabla 2**  
**Sujeto procesal que inicio el proceso de mejor derecho de propiedad.**

N°	¿Por quién fue interpuesta la demanda de mejor derecho de propiedad?	Cantidad (13)	
		N°	%
1	Primer comprador	4	30,8
2	Segundo comprador	9	69,2

Nota: datos obtenidos de la aplicación de la hoja de codificación

**Figura 1**

**Sujeto procesal quien inició el proceso de mejor derecho de propiedad**



Nota: la figura muestra el porcentaje de los sujetos procesales que iniciaron el proceso de mejor derecho de propiedad.

### **Análisis e interpretación**

En la presente tabla y figura observamos el promedio de sujetos de la relación jurídica sustantiva que iniciaron el proceso de mejor derecho de propiedad. En la mayoría de los casos vemos que estas fueron iniciadas por el segundo comprador {9(69,2%)}; por otro lado, una menor cantidad fue iniciada por el primer comprador {4(30,8%)}. Por primer comprador se entiende al primer titular que adquirió el inmueble, indistintamente de la modalidad (por contrato privado, escritura pública o inscripción registral) debido a que el art. 949 del CC, establece que la propiedad se transfiere con el solo consenso. En tanto que el segundo comprador adquiere un derecho mediante un acto viciado.

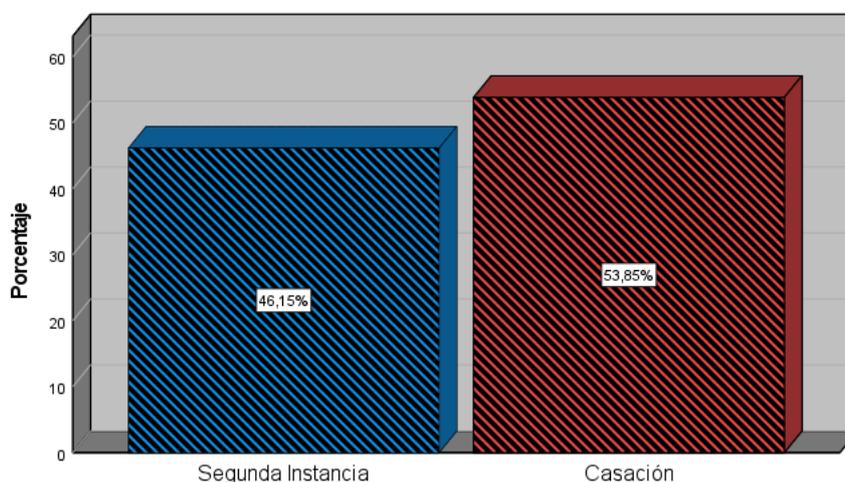
**Tabla 3**  
**Instancia judicial en la que se resolvió el proceso.**

N°	¿En qué instancia judicial se resolvió el proceso materia de litis?	Cantidad (13)	
		N°	%
1	Primera instancia	00	00
2	Segunda Instancia	6	46,2
3	Casación	7	53,8

Nota: datos obtenidos de la aplicación de la hoja de codificación

**Figura 3**

**Instancia en la que se resolvió el proceso**



Nota: la figura muestra el porcentaje de instancias en la que se resolvió el proceso.

### **Análisis e interpretación**

En la presente tabla y figura podemos observar la instancia en la cual se resolvió el proceso sobre mejor derecho de propiedad. Observamos que, en la mayor parte de estos se resolvieron en sede de casación {7(53,8%)}.  
{7(53,8%)}

Por otro lado, una pequeña menor cantidad se resolvió en Segunda instancia {6(46,2%)}. La necesidad de recurrir hasta sede de casación se presenta por diferentes factores; entre ellos la posibilidad de que en primera instancia se falle a favor de la declaración de independencia o primacía del derecho real de quien inscribió primero y no del que tuvo la posesión; aunque

eso será materia de análisis de las tablas posteriores, es necesario que se tenga en cuenta para su interpretación.

**Tabla 4**

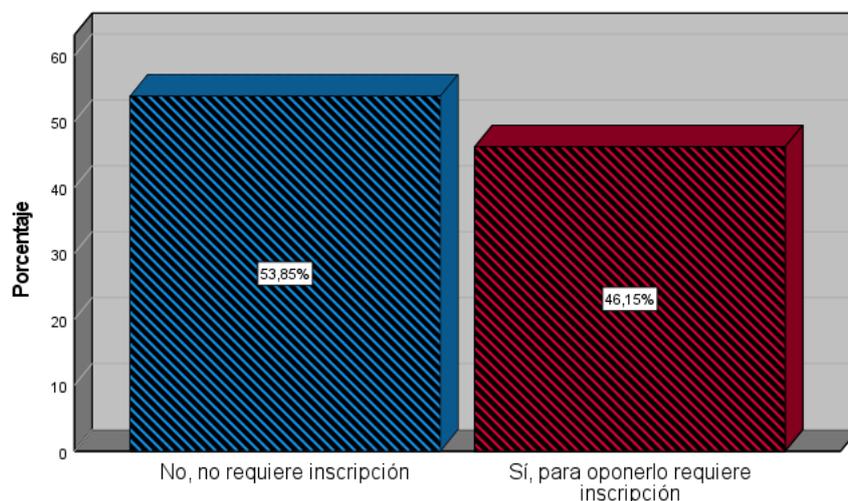
**Naturaleza Jurídica del contrato de compra venta de bien inmueble**

N°	¿Las resoluciones consideran que el contrato de compraventa no requiere inscripción registral para que surta efectos?	Cantidad (13)	
		N°	%
1	No, no requiere inscripción	7	46,2
2	Sí, para oponerlo sí requiere inscripción	8	53,8

Nota: datos obtenidos de la aplicación de la hoja de codificación

**Figura 4**

**Naturaleza jurídica del contrato de compraventa**



Nota: la figura muestra la consideración de la naturaleza jurídica del contrato de compraventa.

**Análisis e interpretación**

En la presente tabla y figura podemos observar la consideración sobre la naturaleza jurídica del contrato de compraventa de bien inmueble. Así, una cantidad inferior de resoluciones mencionan que no requiere de inscripción registral {7,46,2%}; por otra parte, una mayor cantidad mencionaron que sí requiere con fines de oponerlo como derecho real {8,53,8%}.

Ahora, los fundamentos varían por lo siguiente: los de que sostienen que no necesita inscripción basan su fundamento en que el contrato de compraventa de bien inmueble regulado en el artículo 949 no necesita inscripción registral;

debido a que no es un requisito de formalidad para ejercer la titularidad del mismo, pues quien se constituye como comprador también lo hace en condición de propietario y acreedor del mismo, por lo que por el solo consenso le faculta a poder ejercitar todas las acciones que pueden dirigirse a proteger la titularidad del bien inmueble. Entre las jurisprudencias que podemos encontrar estos fundamentos tenemos: Exp. 01246-2015-0-1706-JR-CI-04 Lambayeque; Exp. 01387-2015-0-1706-JR-CI-01 Lambayeque; Sentencia de vista N° 450-2013; Cas N° 034-2018 Arequipa; Cas N° 1483-2013 Lima; Cas N° 3098-2011 Lima y Cas N° 3187-2013 Cajamarca.

Por otro lado, las resoluciones que establecen que es necesario la inscripción registral sostienen ello debido a que el artículo 2022 establece que, un derecho real (de bien inmueble) solo puede ser opuesto a otro si ha sido primeramente inscrito en los registros públicos con anterioridad. En ese sentido, realizan una interpretación estricta y gramatical del mismo, y por lo común dejan de lado la valoración de otros factores, tales como la publicidad registral.

Pero, en este extremo, los que sostiene la primera valoración hace una interpretación literal de la naturaleza jurídica del contrato de compraventa de bien inmueble; cosa que no ocurre con la segunda posición. De todas formas, entre las resoluciones que encontramos esta segunda posición tenemos: Cas N° 3272-2018 Junín; Cas N° 3667-2010 La Libertad; Exp. N° 0876-2011-0-0905-JM-CI-01; Exp. N° 40644-2009-0-1801-JR-CJ-28; Causa N° 0375-2006-0-0401-JR-CI-04 y Corte Suprema de Justicia de la República 3312-2013-Junin.

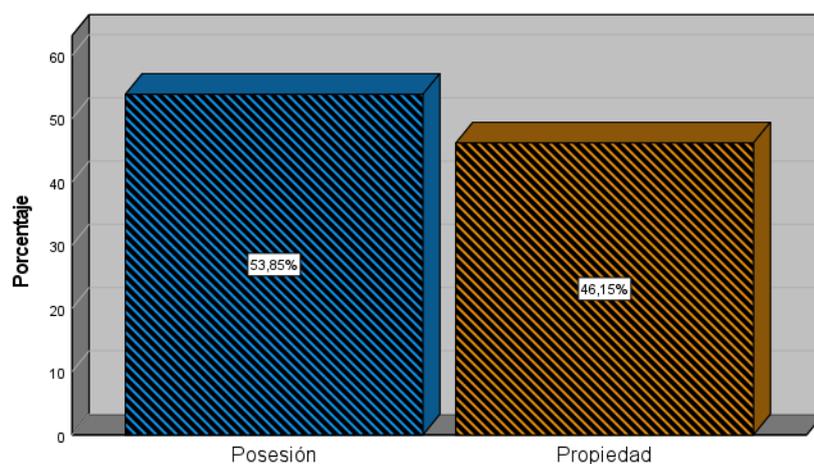
**Tabla 5**  
**Contraposición de la posesión frente a la inscripción registral**

N°	Contraposición de la posesión frente a la inscripción registral	Cantidad (13)	
		N°	%
	¿Existe contradicción entre la prevalencia de la posesión frente a la propiedad?		
1	Sí, la posesión prima	8	53,86
2	Sí, la propiedad prima	7	46,15

Nota: datos obtenidos de la aplicación de la hoja de codificación

**Figura 4**

**Contradicción entre la posesión y propiedad**



Nota: la figura muestra la consideración de la naturaleza jurídica del contrato de compraventa.

**Análisis e interpretación**

En la presenta tabla observamos el índice de diferencia de resoluciones que demuestran contradicción respecto de la forma predominante de resolución de un conflicto de mejor derecho de propiedad. Así, una cantidad mencionan que prima la posesión {8(53,86%)}; y otra parte menciona que prima la inscripción registral de la propiedad {7(48,15%)}. Como veremos a continuación, cada una de ellas posee una consideración independiente, tales como la oponibilidad del derecho real regulado en el artículo 2022 del Código Civil se contrapone al principio de publicidad registral del artículo 2014, todo ello en base a la valoración que se haga de la aplicación de la buena fe en la celebración de los contratos.

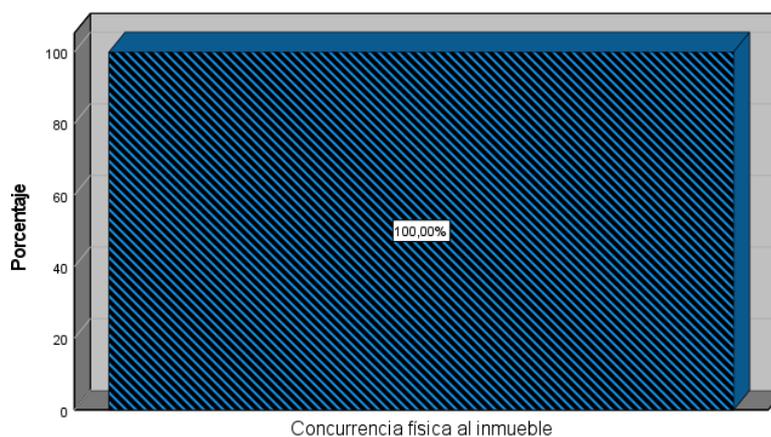
**Tabla 6**  
**Condiciones de prevalencia de la posesión**

N°	¿Cuáles son las condiciones de prevalencia de la posesión?	Cantidad (13)	
		N°	%
1	Concurrencia física del inmueble	8	100
2	Concurrencia a la Municipalidad para verificación tributaria	8	100
3	Concurrencia a registros públicos para verificar la inscripción registral	8	100

Nota: datos obtenidos de la aplicación de la hoja de codificación

**Figura 5**

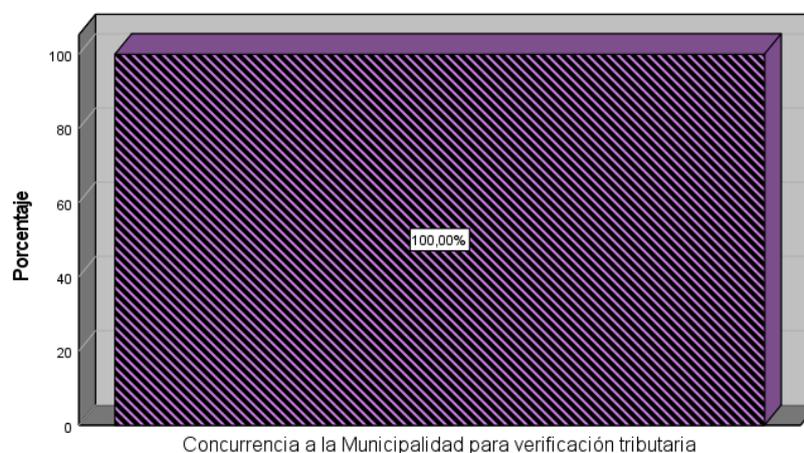
**Concurrencia física del inmueble**



Nota: la figura muestra la concurrencia física del bien inmueble

**Figura 6**

**Concurrencia a la Municipalidad para verificación tributaria**



Nota: la figura muestra la concurrencia ante la Municipalidad para verificación de contribuyente inscrito.

**Figura 7****Concurrencia a Registros Públicos para la verificación de inscripción registral**

Nota: la figura muestra la concurrencia ante Registros Públicos para la verificación de inscripción registral.

**Análisis e interpretación**

En la presente tabla y figura podemos observar los resultados referentes a los presupuestos o condiciones que deben concurrir para que se pueda preferir la posesión por sobre la inscripción registral cuando nos encontramos frente a un proceso de mejor derecho de propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble. Bajo esa perspectiva, se tiene que la totalidad de resoluciones existe un consenso valorativo por parte de los jueces para considerar entre otros, tres elementos más relevantes para la toma de una determinada decisión: la concurrencia de los compradores a la verificación física del inmueble {8(100%)}; así como la concurrencia a la Municipalidad de la localidad para verificar quién figura como contribuyente del inmueble {8(100%)}; así como la verificar ante Registros Públicos para comprobar la titular del vendedor {8(100%)}. Existen una posición concordante entre todas las resoluciones de entender estas acciones como “comprador diligente”, presupuesto con el que debe cumplir una persona antes de adquirir la propiedad de un inmueble. Así, no basta con solo comprar la propiedad; sino que es necesario que pueda realizar actos mínimos de diligencia para que pueda corroborar que el inmueble se encuentra libre, o que, por lo mínimo, quien se constituye como vendedor, sea el mismo que posee el inmueble, o que de alguna forma este se encuentre bajo su posesión.

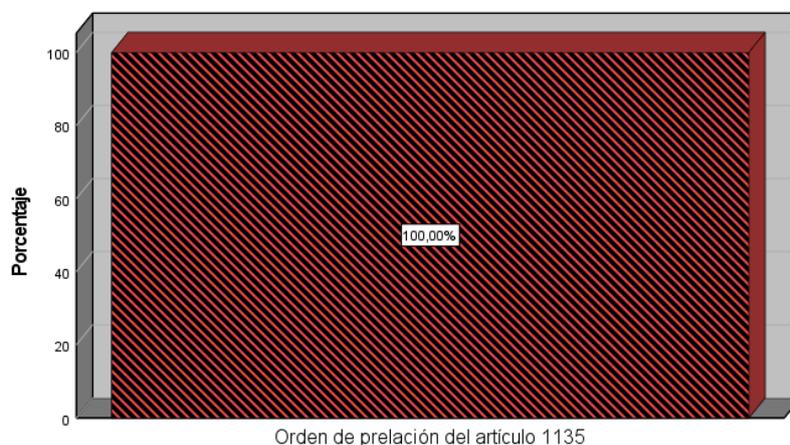
**Tabla 8**  
**Condiciones de prevalencia de la inscripción registral**

N°	¿Cuáles son las condiciones de prevalencia de la inscripción registral?	Cantidad (13)	
		N°	%
1	El orden de prelación del artículo 1135	7	100
2	La oponibilidad del derecho real del artículo 2022	13	100
3	Inexistencia de norma jurídica que obligue a ser diligente	13	100

Nota: datos obtenidos de la aplicación de la hoja de codificación

**Figura 8**

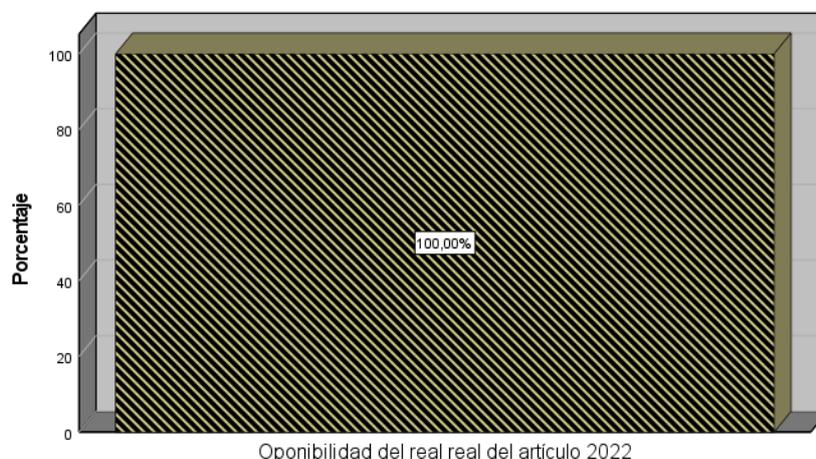
**Orden de prelación del artículo 1135**



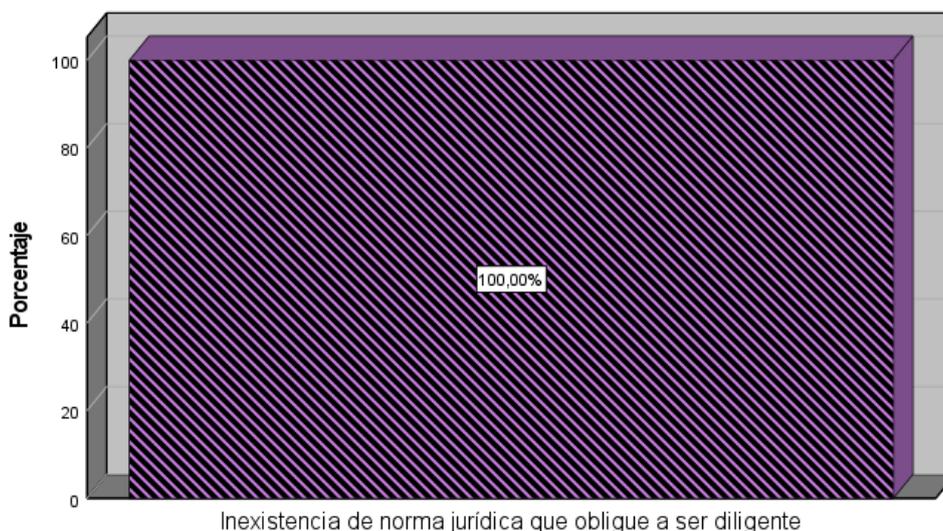
Nota: la figura muestra el orden de prelación del artículo 1135 como presupuesto de la prevalencia de la inscripción registral.

**Figura 9**

**Oponibilidad del derecho real del artículo 2022**



Nota: la figura muestra Oponibilidad del derecho real del artículo 2022 como presupuesto de la prevalencia de la inscripción registral.

**Figura 10****Inexistencia de norma jurídica que obligue a ser diligente**

Nota: la figura muestra Inexistencia de norma jurídica que obligue a ser diligente como presupuesto de la prevalencia de la inscripción registral.

**Análisis e interpretación**

En la presente tabla y figura observamos que respecto de las resoluciones que defienden la prevalencia de la inscripción registral por sobre la posesión del inmueble tenemos tres condiciones, el primero, que el orden de prelación que existe en el artículo 1135 es obligatorio, debido a que es la única técnica jurídica reconocida en el ordenamiento jurídico que permite la protección del bien inmueble {7(100%)}; por otro lado, en una cantidad similar sostienen que no se puede amparar la posesión debido a que tratándose de bienes inmuebles, estos solo se puede oponer si se cumple con lo regulado en el artículo 2022 del Código Civil; esto es, que se encuentre inscrito en registros públicos {7(100%)}; finalmente, también se sostiene que no existe norma jurídica alguna que obligue a las partes a indagar sobre la condición del inmueble; es decir {7(100%)}. De esta forma, se puede entender que existe una interpretación gramatical sobre la naturaleza jurídica del contrato de compraventa, es decir, que su inscripción registral únicamente se puede oponer si es que se encuentra anteriormente inscrito en los registros públicos.

## Resultados inferenciales

**Prueba de hipótesis general:** para llevar a cabo la prueba de la primera hipótesis específica tendremos en cuenta los siguientes datos:

HG. Existen criterios de protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble que son más efectivos que otros, en la Legislación Civil Peruana, 2023 adecuados y no adecuados.

H0. No existen criterios de protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023 adecuados y no adecuados.

**Regla:** si la significancia es menor que 0,05% se rechaza la hipótesis nula y si es mayor se acepta la hipótesis alterna.

### Tabla 8

#### Prueba de hipótesis general

Variables	Valor X <sup>2</sup>	GI	Significancia
Criterios de protección de la propiedad	21,585	5	0,02
Concurrencia de acreedores			

Fuente: Elaboración propia

#### Análisis

Al contrastar mediante el estadístico Chi cuadrado, la contrastación entre los criterios de protección de la propiedad y la concurrencia de acreedores, el valor  $X^2 = 21,586$  para cinco grados de libertad con un  $p = 0,002$ , siendo este valor menor a 0,05, se rechaza la hipótesis de nula y se acepta la hipótesis de investigación y se comprueba que existen criterios de protección de la propiedad que son más efectivos que otros ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023 adecuados y no adecuados.

**Prueba de primera hipótesis específica:** para llevar a cabo la prueba de la primera hipótesis específica tendremos en cuenta los siguientes datos:

HE1. – El criterio del orden de prelación no es adecuado para la protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023

H01. – El criterio del orden de prelación es adecuado para la protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023

**Regla:** si la significancia es menor que 0,05% se rechaza la hipótesis nula y si es mayor se acepta la hipótesis alterna.

**Tabla 9**

**Prueba de primera hipótesis específica**

<b>Variables</b>	<b>Valor X<sup>2</sup></b>	<b>GI</b>	<b>Significancia</b>
Criterio de orden de prelación	<b>21,885</b>	<b>4</b>	<b>0,01</b>
Protección de la propiedad			

**Fuente: Elaboración propia**

**Análisis**

Al contrastar mediante el estadístico Chi cuadrado, la contrastación entre el criterio de orden de prelación y la protección de la propiedad, el valor  $X^2 = 21,886$  para cuatro grados de libertad con un  $p = 0,01$ , siendo este valor menor a 0,05, se rechaza la hipótesis de nula y se acepta la hipótesis de investigación y se comprueba que el criterio del orden de prelación no es adecuado para la protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023

**Prueba de segunda hipótesis específica:** para llevar a cabo la prueba de la primera hipótesis específica tendremos en cuenta los siguientes datos:

HE2. - El criterio de la tenencia del bien inmueble es adecuado para la protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023

H02. - El criterio de la tenencia del bien inmueble no es adecuado para la protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023

**Regla:** si la significancia es menor que 0,05% se rechaza la hipótesis nula y si es mayor se acepta la hipótesis alterna.

**Tabla 9**

**Prueba de segunda hipótesis específica**

<b>Variables</b>	<b>Valor X<sup>2</sup></b>	<b>GI</b>	<b>Significancia</b>
Tenencia o posesión del inmueble	<b>23,085</b>	<b>5</b>	<b>0,01</b>
Protección de la propiedad			

**Fuente: Elaboración propia**

**Análisis**

Al contrastar mediante el estadístico Chi cuadrado, la contrastación entre la tenencia o posesión del inmueble y la protección de la propiedad, el valor  $X^2 = 23,085$  para cinco grados de libertad con un  $p = 0,01$ , siendo este valor menor a 0,05, se rechaza la hipótesis de nula y se acepta la hipótesis de investigación y se comprueba que el criterio de la tenencia del bien inmueble es adecuado para la protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023

## CAPÍTULO V. DISCUSIÓN

Los resultados descriptivos e inferenciales nos han permitido comprobar que, existen criterios de protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble que son más efectivos que otros, en la Legislación Civil Peruana, 2023 adecuados y no adecuados. De esta forma se pudo determinar que el criterio del orden de prelación no es el más adecuado para la protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023. Por otro lado, el criterio de la tenencia del bien inmueble es más adecuado para la protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023

Este resultado se debe a que, las 13 resoluciones analizadas resuelven procesos de mejor derecho de propiedad por concurrencia de acreedores de bien inmueble que en instancias anteriores declararon el mejor derecho a favor del orden de prelación del artículo 1135 del Código Civil, es decir, a la preferencia de la inscripción frente a la que no se inscribió; o al documento de fecha cierta más antigua frente al que es de fecha más actual; pero, existe un elemento relevante que no se tiene en cuenta en esas decisiones y que es resaltada por las resoluciones analizadas, el cual es la buena fe en el proceso de compraventa. Por ello es que existe una contradicción normativa entre los artículos 1135, 949, 2014 y 2022 del Código Civil. Sin embargo, por sobre encima de las disposiciones normativas del artículo 1135 y del 2022, se encuentra un principio rector, el cual es la buena fe en el actuar de las personas. Dentro de este contexto, conceptos como comprador diligente y buena fe son relevantes para que cada juzgado resuelva este tipo de procesos.

A nivel de contrastación tenemos resultados similares, por ejemplo, Chavez Caciano y Mendoza Ávila, (2022), demostró que: 1) El Sistema Facultativo de Inscripción no funciona como garantía para prevenir la afectación del derecho de propiedad del titular, por lo que en muchos casos tiene que recurrir a la vía judicial para que encuentre amparo en ello; 2) en Trujillo se registran procesos judiciales de oponibilidad de la propiedad por una indebida seguridad jurídica del sistema facultativo de inscripción registral; 3) el Sistema de Inscripción Registral Facultativo perjudica a los titulares que no inscriben su

inmueble, pues ante la concurrencia de un segundo acreedor que compró segundo pero inscribió primero, puede perder el derecho de propiedad; 4) existe una contradicción entre la forma de transferencia de la propiedad del artículo 949 del CC, pues en esta no se establece formalidad alguna para la transferencia, lo que presupone la existencia de una inscripción facultativa, no obstante, en un conflicto jurídico, esta última tiene mayor relevancia.

Por otro lado, Nuñez Ochoa y Fernández Maravi, (2021), demostraron que: 1) en nuestro ordenamiento jurídico la inscripción constitutiva garantiza el derecho de propiedad sobre inmuebles, pues así lo establece el artículo 1135 del Código Civil, por lo que el sistema consensual de transferencia de bienes inmuebles se debilita y no tiene seguridad jurídica; 2) la inscripción registral sí garantiza la oponibilidad del derecho frente a terceros, la celebración del contrato por escritura pública lo convierte en eficaz y válido. Pues la ley le otorga dicho valor al momento de realizarse la inscripción del derecho; 3) la burocracia en los trámites de inscripción registral del inmueble es una causa de prevalencia del sistema consensual de transferencia, lo que evita la posibilidad de regularlo como un sistema constitutivo.

A su turno, Palma Girón, (2021), sostuvo que: 1) luego de analizar el expediente N° 00611-2007-JR-CI-01 del Juzgado Civil de Chanchamayo – Junín, sobre acción declarativa de dominio, identificó que se determinó el mejor derecho de propiedad de acuerdo al artículo 1135 del mismo, amparado en criterios meramente registrales. En este caso, el demandante ostenta un derecho debidamente inscrito en registros públicos, el cual, según el juzgador es oponible al contrato privado de compraventa que ostentaba el demandado con mayor fecha de antigüedad. Así, se verificó que el demandado

Seguidamente, Niesel Máximo, (2018), demostró que: 1) para que exista una garantía total del derecho sobre un inmueble fue adquirido mediante contrato de compraventa, es necesario que se disponga de la formalidad bajo sanción de nulidad la inscripción del acto en registros públicos a fin de ser oponible frente a terceros, con ello se evitaría la concurrencia de acreedores; 2) el principio de publicidad registral garantiza derechos adquiridos y si efecto garantiza la protección ante terceros, en este caso la cognoscibilidad es totalmente presumible.

Torres Abarca, (2017), sostuvo que: 1) Una de las causas para la generación de duplicidad de partidas y que genera concurrencia de acreedores se debe a que la SUNARP permitió el acceso al registro las solicitudes de inmatriculaciones o rectificaciones de áreas de terrenos, gran parte de ellos no contaban con identificación precisa ni planos de ubicación y títulos no eran muy fiables; 2) el criterio más utilizado para resolver conflictos de mejor derecho de propiedad es el principio de Prioridad regulado en el artículo 2016 del Código Civil, el cual fue utilizado en la Casación N° 3565-2012-Callao, en la cual se ha concluido en que las inscripciones registrales antiguas son prioritarias a las inscripciones realizadas con posterioridad; este criterio también se ha recogido en el artículo 1135 del Código Civil.

A nivel local también hay investigaciones relacionadas, entre ellas tenemos las siguientes

Cachique Abundo, (2021), sostuvo que: 1) Mientras que no se regule que la inscripción de inmuebles sea obligatoria o constitutiva en el Perú seguirá existiendo problemas de doble venta de inmuebles; 2) El Código Civil privilegia al sujeto que registró su inmueble en base al artículo 2016 de la norma, el cual establece que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Es decir, que el comprador que inscribe primero tiene protección registral frente al que no lo inscribió, por lo que de ser obligatoria la inscripción no habría procesos judiciales sobre mejor derecho de propiedad.

A su turno Alvarado Tacuchi, (2020), demostró que: 1) la inscripción de inmuebles al amparo del contrato de compraventa no es obligatorio para la transferencia, ello porque de acuerdo al artículo 949 del Código Civil opera de manera consensual, es decir, por el solo acuerdo de las partes; 2) como la inscripción de inmuebles no es obligatoria, este no previene la doble venta, lo que a su vez genera futuras demandas por nulidad de acto jurídico; 3) como la inscripción de inmuebles no es obligatoria, muchas personas no lo hacen, por lo que ante un supuesto de doble venta no pueden ejercer el artículo 2022, es decir, no pueden oponerlo para su derecho preferente.

De igual forma, Balderas Aquino, et al., (2018), sostuvo que: 1) Existen discordancias normativas entre el Sistema consensualista previsto en el artículo 949 del Código Civil y el sistema registral público previsto en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil, en el sentido de que el primero no establece las formalidades de registro mientras que el segundo sí, en cuanto a la validez de la compra venta de bien inmueble; 2) El sistema registral regulado en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil, garantizan la seguridad jurídica. 3) La jurisprudencia conformada por: CASACIÓN N° 3565-2012 Callao; CASACIÓN N° 3464-2013 Lima Norte; CASACIÓN N° 3851-2014 Lambayeque; CASACIÓN N° 2632-99 Callao, en las que se adoptó una decisión respecto de la prevalencia de la inscripción registral del inmueble para determinar el derecho preferente.

De igual forma, Díaz Jiménez, (2017), sostuvo que: 1) existe contradicción entre el derecho preferente y el derecho de propiedad; los problemas de doble venta se deben a que la inscripción registral no es un requisito de la compraventa de bienes inmuebles. Según sus expedientes analizados, el 20% de expedientes se encuentran con derechos inscritos, el 40% cuentan con título de fecha antigua y el otro 40% acreedor con título; 2) conforme al ordenamiento jurídico peruano, para la transferencia de inmuebles no es necesario que este se encuentre inscrito ni que se inscriba, la sociedad peruana tiene las costumbres de realizar transferencias mediante escritura pública o mediante contrato privado.

Finalmente, Martel Santiago, (2017), sostuvo que: 1) La inscripción garantiza la Seguridad Jurídica de la transferencia de bienes inmuebles; 2) la seguridad jurídica solo se obtiene con la inscripción registral de inmuebles; 3) la inscripción declarativa genera conflictos judiciales como el mejor derecho de propiedad y el otorgamiento de escritura pública.

Cabe tener presente cada una de las conclusiones, debido a que presentan resultados similares a la nuestra.

## CONCLUSIONES

**PRIMERO:** El objetivo general de la investigación fue Sistematizar cuáles son los criterios de protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023. Conforme a los resultados, existen dos posiciones que funcionan como criterio de protección de la propiedad: la primera de ellas el orden de prelación en la concurrencia de acreedores regulado en el artículo 1135 del Código Civil; que aplica para preferir la inscripción registral sobre la que no está inscrita; así como la fecha cierta más antigua frente al que es más actual; o en este caso los documentos de fecha más antigua frente al que no lo es. Por otro lado, se encuentra el criterio de posesión del inmueble; por el cual se prefiere al poseedor, incluso cuando no haya inscrito su derecho. En este contexto existe una contraposición entre los artículos 1135, 2022 y 949 del Código Civil.

**SEGUNDO:** El primer objetivo específico de la investigación fue Analizar si el criterio del orden de prelación es adecuado para la protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023. El orden de prelación del bien inmueble se regula en el artículo 1135 del Código Civil, en especial hace prevalecer la compra del bien inmueble que primeramente fue inscrito en los registros públicos, aun así, se haya comprado el inmueble mucho después de que otro propietario haya adquirido el mismo bien con documento de mejor categoría y solo posea el inmueble. Las 13 resoluciones tienen como antecedente de instancias antecedentes este tipo de resoluciones. Se basa en que, el contrato de compraventa inscrito tiene prevalencia porque se puede oponer a terceros, tal y

como establece el artículo 2022 del Código Civil. Pero, la debilidad de este criterio es que crea, de manera intencional y obligatoria, un nuevo requisito de validez del contrato de compraventa de bien inmueble, el cual es, la necesidad de que se encuentre inscrito en registros públicos para que surta efectos reales, pero ello genera una interpretación errónea del artículo 949 del Código Civil. Por lo que no es el presupuesto más adecuado para proteger la propiedad en caso de concurrencia de acreedores.

**TERCERO:** El segundo objetivo específico de la investigación fue Analizar si el criterio de la tenencia del bien inmueble es adecuado para la protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023. Este criterio se basa en una interpretación hermenéutica y exegética del artículo 949 del Código Civil, y parte de entender que la compraventa de bien inmueble es un acto jurídico ad probationem; y no ad solemnitatem, por lo que para que surta efectos no requiere más formalidad que el solo consenso de las partes, ante el cual, la compra del inmueble genera en su comprador la situación jurídica de adquirente y titular del derecho real, por lo que bien puede ejercer absolutamente todas las acciones dirigidas a proteger el mismo. Así, las resoluciones analizadas concuerdas en que la posesión debe preferirse antes que la inscripción; ello porque en la mayoría de casos, la segunda venta se hace de mala fe, y el derecho no puede amparar actos celebrados en violación del principio de buena fe, por lo que es necesario que el segundo comprador sea diligente, para ello establece algunas condiciones para la procedencia, como la verificación física del terreno, así como la indagación en instituciones públicas dedicadas al control de ciertos tributos, como las Municipalidades.

## RECOMENDACIONES O SUGERENCIAS

**PRIMERO:** Modificar el artículo 1135 del Código Civil, a fin de que se establezca que, la primera parte, es decir, el orden de prelación de la inscripción registral proceda cuando se ha comprobado que no existe posesión del inmueble por otra persona; o que el comprador sea el que lo posee, a fin de evitar procesos emitidos en mala fe.

**SEGUNDO:** Regular en el Código Civil, que toda compra de bien inmueble debe tener corroboración previa de los compradores. De igual forma, regular el delito de venta doble de bien inmueble en el Código Penal; debido a que es un acto concurrente, que no se encuentra regulado o tipificado en la norma penal.

**TERCERO:** Establece un sistema de sanciones para el comprador de bien inmueble que obra de mala fe, es decir, que habiendo corroborado que el bien se encuentra en posesión de otra persona, a fin de que se genere un sistema de advertencia del actuar de mala fe de los compradores.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aldunate Lizana, E. (2008). Evolución histórica del concepto de propiedad. *Revista de estudios histórico - jurídicos XXX*, 345 - 385. Obtenido de [https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=s0716-54552008000100013&script=sci\\_arttext&tlng=en](https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=s0716-54552008000100013&script=sci_arttext&tlng=en)
- Alvarado Tacuchi, G. (2020). *Inscripción obligatoria de inmuebles en el Sistema de Inscripción peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco 2017*. Huánuco: Universidad de Huánuco. Obtenido de <http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/2645/Alvarado%20Tacuchi%2c%20Gysella.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Balderas Aquino, L. A., Alvarado Borja, J. C., & Bravo Evangelista, K. L. (2018). *El sistema consensualista de transferencia de la propiedad inmuebles en el Código Civil Vigente: una investigación sobre su seguridad jurídica al adquirente de buena fe, Huánuco - 2017"*. Huánuco: Universidad Nacional Hermilio Valdizán. Obtenido de <https://repositorio.unheval.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13080/3158/TD%2000107%20B17.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Buendía de los Santos, E. (2021). Buena fe y común intención de las partes. En G. Jurídica, *Código Civil Comentado Tomo VII contratos en general* (págs. 107 - 161). Lima: Gaceta Jurídica.
- Cachique Abundo, J. (2021). *La inscripción constitutiva de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco para evitar la doble venta Huánuco, 2020*. Huánuco: Universidad de Huánuco. Obtenido de <http://distancia.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/2964/Cachique%20Abundo%2c%20Jhonatan.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Chavez Cacicano, H. N., & Mendoza Ávila, S. K. (2022). *El Sistema Facultativo de Inscripción en los Actos de Compraventa inmobiliaria y la Seguridad Jurídica Registral*. Trujillo: Universidad Privada de Trujillo. Obtenido de <https://revista.uct.edu.pe/index.php/derecho/article/view/375/428>

De Azcárate, G. (1883). Ensayo sobre la historia del derecho de propiedad y su estado actual en Europa Vol. 3. *Revista la Legislación*. Obtenido de [https://books.googleusercontent.com/books/content?req=AKW5QaeRlvJ uovBesD7cfl3a5tZSXQiF4Eulu85L5Ya3GneN-dlcqra1A9y7xrL-x0hfuFTK9o9xC97wTDaDTfls6FFCfVnn864SNPlqcFWSKfmQNXLz5kD Q2tYLEfNYn57bxMsnRy-N\\_IULJm4BpivX4cv6k\\_bs0\\_LNdNGRRd5kXLT\\_jcfMOGikR1WTz9ZEF u1DLGo](https://books.googleusercontent.com/books/content?req=AKW5QaeRlvJ uovBesD7cfl3a5tZSXQiF4Eulu85L5Ya3GneN-dlcqra1A9y7xrL-x0hfuFTK9o9xC97wTDaDTfls6FFCfVnn864SNPlqcFWSKfmQNXLz5kD Q2tYLEfNYn57bxMsnRy-N_IULJm4BpivX4cv6k_bs0_LNdNGRRd5kXLT_jcfMOGikR1WTz9ZEF u1DLGo)

De la Puente y Lavalle, M. (2022). Título I compraventa - definición de contrato de compraventa. En G. Jurídica, *Código Civil comentado Tomo VIII Fuentes de las obligaciones: contratos nominados* (págs. 11 - 14). Lima: Gaceta Jurídica.

Díaz Jiménez, Z. S. (2017). *Contradicciones entre el derecho preferente y derecho de propiedad en compraventa de bienes inmuebles en el Juzgado Civil de Tingo María 2010 - 2012*. Huánuco: Universidad de Huánuco. Obtenido de <http://distancia.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/724/DIAZ%20JIMENEZ%20Zarela%20Soledad.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Hernández Gazzo, J. L. (1993). Reflexiones para una propuesta en materia de concurrencia de acreedores. *Revista Ius et veritas*, 185 - 193. Obtenido de [file:///C:/Users/PC-3540/Downloads/15409-Texto%20del%20art%C3%ADculo-61161-1-10-20161004%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/PC-3540/Downloads/15409-Texto%20del%20art%C3%ADculo-61161-1-10-20161004%20(2).pdf)

López y López, A. (1977). El derecho de propiedad. Una relectio. *Estudios Monográficos In Memoria*, 1637 - 1691. Obtenido de [https://www.boe.es/biblioteca\\_juridica/anuarios\\_derecho/abrir\\_pdf.php?id=ANU-C-1998-40163701692](https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-1998-40163701692)

Martel Santiago, A. (2017). *Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco - 2017*. Huánuco: Universidad de Huánuco. Obtenido de <file:///C:/Users/PC-3540/Downloads/Tesis%20America%20Paucar%20Falcon.pdf>

Mendoza del Maestro, G. (2013). Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales. *Foro Jurídico*, 97 - 108. Obtenido de

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/13803/14427>

- Niesel Máximo, E. R. (2018). *Necesidad de inscripción registral pública para la formalidad de los contratos de compraventa inmobiliario, Lima 2017*. Lima: Universidad Alas Peruanas. Obtenido de [https://repositorio.uap.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12990/9210/Tesis\\_Inscripci%c3%b3n\\_Formalidad\\_Contratos.pdf?sequence=5&isAllowed=y](https://repositorio.uap.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12990/9210/Tesis_Inscripci%c3%b3n_Formalidad_Contratos.pdf?sequence=5&isAllowed=y)
- Núñez Ochoa, M., & Fernández Maravi, J. F. (2021). *Protección legal del sistema de transferencia de la propiedad inmueble Huancayo - 2020*. Huancayo: Universidad Peruana los Andes. Obtenido de <http://informatica.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/3904/TESIS%20%281%29%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Palma Girón, S. M. (2021). *Mejor derecho de propiedad y su relación significativa con la concurrencia de acreedores analizado en el expediente N° 611-2007-0-1511-JR-JR-CI-01 en materia civil*. Huancayo: Universidad Peruana los Andes. Obtenido de <https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/4816/TRABAJO%20DE%20SUFICIENCIA%20PROFESIONAL.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Schopf Olea, A. (2018). La buena fe contractual como norma jurídica Good faith as legal norm. *Revista Chilena de Derecho Privado*, N° 31, 109 - 153. Obtenido de <https://www.scielo.cl/pdf/rchdp/n31/0718-8072-rchdp-31-0109.pdf>
- Torres Abarca, J. R. (2017). *Mejor derecho de propiedad, como mecanismo de solución a la duplicidad de partidas en el Registro de la Propiedad Inmueble*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú. Obtenido de <https://revistas.unife.edu.pe/index.php/lumen/article/view/2391/2504>
- Varsi Rospigliosi, E. (2019). Propiedad y Derechos Reales Análisis Jurídico - Las características del derecho de propiedad. *Gaceta Civil & Procesal Civil* N° 98, 71 - 79. Obtenido de

[https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi\\_derecho\\_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi_derecho_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Vidal Ramos, R. (2017). El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Derecho Civil peruano. 1 - 39. Obtenido de [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

## ANEXOS



**UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**



Anexo 01 Matriz de consistencia

**TITULO: “CRITERIOS DE OponIBILIDAD DE LA PROPIEDAD ANTE LA CONCURRENCIA DE ACREEDORES DE BIEN INMUEBLE, EN LA LEGISLACIÓN CIVIL PERUANA, 2023”**

<b>PROBLEMAS DE INVESTIGACIÓN</b>	<b>OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN</b>	<b>HIPOTESIS DE INVESTIGACIÓN</b>	<b>OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES</b>	<b>METODOLOGIA</b>
<p style="text-align: center;"><b>PROBLEMA GENERAL</b></p> <p>PG. – ¿Cuáles son los criterios de protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023?</p> <p style="text-align: center;"><b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b></p> <p>PE1. - ¿El criterio del orden de prelación es adecuado para la protección de la propiedad ante la</p>	<p style="text-align: center;"><b>OBJETIVO GENERAL</b></p> <p>OG. – Sistematizar cuáles son los criterios de protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023</p> <p style="text-align: center;"><b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b></p> <p>OE1. – Analizar si el criterio del orden de prelación es adecuado para la protección de la</p>	<p style="text-align: center;"><b>HIPOTESIS GENERAL</b></p> <p>HG. Existen criterios de protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023 adecuados y no adecuados.</p> <p style="text-align: center;"><b>HIPÓTESIS ESPECÍFICAS</b></p> <p>HE1. – El criterio del orden de prelación es adecuado para la</p>	<p><b>Variable independiente:</b> Criterios de protección de la propiedad</p> <p><b>Dimensiones:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Orden de prelación del artículo 1135</li> <li>2. Tenencia de la posición</li> <li>3. Protección registral</li> </ol> <p><b>Indicadores:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fundamentos de resoluciones de cortes superiores</li> <li>2. Fundamentos de resoluciones de casaciones</li> </ol>	<p><b>Tipo de investigación</b> Básica</p> <p><b>Nivel de investigación</b> Descriptivo</p> <p><b>Enfoque de investigación</b> Cuantitativo</p> <p><b>Nivel de investigación</b> No experimental – transversal</p> <p><b>Unidad de análisis</b></p>

<p>conurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023?</p> <p>PE2. - ¿El criterio de la tenencia del bien inmueble es adecuado para la protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023?</p>	<p>propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023</p> <p>OE2. – Analizar si el criterio de la tenencia del bien inmueble es adecuado para la protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023</p>	<p>protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023</p> <p>HE2. - El criterio de la tenencia del bien inmueble no es adecuado para la protección de la propiedad ante la concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023</p>	<p><b>Variable dependiente:</b> Concurrencia de acreedores de bien inmueble</p> <p><b>Dimensiones:</b> 3. Evidencia de concurrencia de acreedores de bien inmueble</p> <p><b>Indicadores:</b> 1. Fundamentos de resoluciones de cortes superiores 2. Fundamentos de resoluciones de casaciones</p>	<p>Sentencias de Cortes Superiores</p> <p>Sentencias de casación</p> <p>Posición de autores</p> <p><b>Técnicas</b> Fichaje</p> <p><b>Instrumentos</b> Fichas de análisis de las sentencias de Cortes Superiores Fichas de análisis de las sentencias de casación</p>
--	--	--	--	--



**UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**



Anexo 02 Fichas de análisis de las casaciones

**DESCRIPCIÓN:** la presente ficha de análisis tiene por finalidad describir el contenido de las sentencias de las Cortes Superiores o sentencias de Casación en las cuales se pronuncian sobre la solución del proceso de concurrencia de acreedores de bien inmueble. Especialmente analizaremos los fundamentos y la decisión final, ello con la finalidad de verificar los criterios que adoptan cada una de ellas.

**INDICACIONES:** el instrumento será relleno por el investigador, analizando cada una de las resoluciones para luego ser presentadas en tablas de acuerdo con la cita en normas APA séptima edición versión 2019.

---

Tipo de resolución

---

Expediente

1246-2015-0-1706-JR-CI-04

Demandante

Demandado

Ponente

Fundamento

Decisión

---



**UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILO VALDIZÁN**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**



Anexo 03 Validación del (de los) instrumento (s) por jueces

**CONSTANCIA DE VALIDACIÓN**

Yo, Genaro Lemuel Bustamante Rivera, con DNI N°22421433, de profesión abogado, actualmente desempeñando el cargo de Docente universitario.

Por medio de la presente hago constar que he revisado con fines de validación del instrumento (Fichas de análisis de las casaciones) a los efectos de su aplicación, por parte de la investigadora Baldeon Izaguirre Jhery Helen Joby.

Luego de hacer las observaciones pertinentes, puedo formular las siguientes apreciaciones:

	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	EXCELENTE
<b>Congruencia de los ítems</b>			X	
<b>Amplitud de contenido</b>			X	
<b>Redacción de los ítems</b>			X	
<b>Claridad de precisión</b>				X
<b>Pertinencia</b>				X

Para tal efecto emito la presente a fin de que el interesado continúe con los trámites correspondientes

Huánuco, 25 del mes de junio de 2023

Genaro Lemuel Bustamante Rivera  
 DNI N°22421433



**UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**



**CONSTANCIA DE VALIDACIÓN**

Yo, Kenny Franck Soto Palomino, con DNI N°22411045, de profesión abogado, actualmente desempeñando el cargo de Docente universitario.

Por medio de la presente hago constar que he revisado con fines de validación del instrumento (Fichas de análisis de las casaciones) a los efectos de su aplicación, por parte de la investigadora Baldeon Izaguirre Jhery Helen Joby.

Luego de hacer las observaciones pertinentes, puedo formular las siguientes apreciaciones:

	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	EXCELENTE
<b>Congruencia de los ítems</b>			X	
<b>Amplitud de contenido</b>			X	
<b>Redacción de los ítems</b>			X	
<b>Claridad de precisión</b>				X
<b>Pertinencia</b>				X

Para tal efecto emito la presente a fin de que el interesado continúe con los trámites correspondientes

Huánuco, 25 del mes de junio de 2023

Kenny Franck Soto Palomino

DNI N°22411045



**UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**



**CONSTANCIA DE VALIDACIÓN**

Yo, Dante H. Oropeza Condor, con DNI N° 22416288, de profesión abogado, actualmente desempeñando el cargo de Docente universitario.

Por medio de la presente hago constar que he revisado con fines de validación del instrumento (Fichas de análisis de las casaciones) a los efectos de su aplicación, por parte de la investigadora Baldeon Izaguirre Jhery Helen Joby.

Luego de hacer las observaciones pertinentes, puedo formular las siguientes apreciaciones:

	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	EXCELENTE
<b>Congruencia de los ítems</b>			X	
<b>Amplitud de contenido</b>			X	
<b>Redacción de los ítems</b>			X	
<b>Claridad de precisión</b>				X
<b>Pertinencia</b>				X

Para tal efecto emito la presente a fin de que el interesado continúe con los trámites correspondientes

Huánuco, 25 del mes de junio de 2023

Dante H. Oropeza Condor

DNI N° 22416288



**UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**



Anexo 04 NOTA BIOGRÁFICA

Jhery Helen Joby Baldeon Izaguirre, nació en la Ciudad de Junín, Provincia de Junín, Departamento de Junín, el 08 de febrero de 1999, cursó sus estudios de primaria en diversas escuelas de la ciudad, tales como la I.E Vencedores de Junín, N° 31514, I.E.P Miguel Grau, I.E José Andrés Razuri, ocupando siempre los primeros puestos, representando a las instituciones en diversos concursos de conocimiento.

Inició sus estudios secundarios en la I.E La Victoria de Junín, para posteriormente mudarse a la ciudad de Huánuco, en donde culminó sus estudios en la Institución educativa emblemática Nuestra Señora de las Mercedes, en el año 2014

En marzo de 2015 ingresó a la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la UNHEVAL, con la nota de 18.50, en la modalidad de primeros puestos. Culminó satisfactoriamente sus estudios el año 2020, egresando como el primer puesto de la promoción. Durante este último año, fue participante del programa SECIGRA, desarrollando labores en el 1er Juzgado Civil de Huánuco, posteriormente realizó Prácticas Profesionales en la Procuraduría Pública del Ministerio de Economía y Finanzas, de la ciudad de Lima, entidad en la que ahora labora como Asistente de Procuraduría.



UNIVERSIDAD NACIONAL "HERMILIO VALDIZAN"  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS  
*Licenciada con Resolución el Consejo Directivo N° 099-2019-SUNEDU/CD*

## DECLARACION JURADA

Yo, JHERY HELEN JOBY BALDEON IZAGUIRRE, identificado con DNI N° 71343725, domiciliado en Pj. Malambito N° 176, Distrito de Lima, Provincia de Lima y Departamento de Lima; aspirante al Título Profesional de Abogado, de la Carrera profesional de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Hermilio Valdizan de Huánuco:

DECLARO BAJO JURAMENTO QUE:

La tesis titulada "**CRITERIOS DE Oponibilidad de la Propiedad ante la Concurrencia de Acreedores de Bien Inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023**", fue elaborada dentro del marco ético y legal de su redacción. Si en el futuro se detectara evidencias de vulnerabilidad en el sistema anti plagio mediante actos que lindan con lo ético y legal, me someto a las sanciones a las que hubiera lugar.

Huánuco, 19 de diciembre de 2023

JHERY HELEN JOBY BALDEON IZAGUIRRE

DNI N° 71343725



**UNIVERSIDAD NACIONAL "HERMILIO VALDIZÁN"**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

*Licenciada con Resolución del Consejo Directivo N° 099-2019-SUNEDU/CD*

**CONSTANCIA DE SIMILITUD N°005**  
**SOFTWARE ANTIPLAGIO TURNITIN-2023-UNHEVAL-FDyCP/DUI**

El Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Hermilio Valdizán de Huánuco, emite la presente CONSTANCIA DE SIMILITUD, aplicando el Software TURNITIN, el cual reporta un 25% de Similitud, Correspondiente a la interesada **Jhery Helen Joby Baldeon Izaguirre**, de la tesis, cuyo asesor es el **Dr. José Luis Mandujano Rubín**; por consiguiente:

**SE DECLARA (APTO)**

Se expide la presente, para los trámites pertinentes.

Pillco Marca, 18 de octubre 2023



**Dr. Leoncio Enrique Vásquez Solís**  
DIRECTOR DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

NOMBRE DEL TRABAJO

“CRITERIOS DE Oponibilidad de la Propiedad ante la Concurrencia de Acreedores de Bien Inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023”

AUTOR

Jhery Helen Joby Baldeon Izaguirre

RECUENTO DE PALABRAS

19654 Words

RECUENTO DE CARACTERES

104935 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS

87 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

452.6KB

FECHA DE ENTREGA

Oct 18, 2023 9:21 AM GMT-5

FECHA DEL INFORME

Oct 18, 2023 9:23 AM GMT-5

● 25% de similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos:

- 22% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 17% Base de datos de trabajos entregados
- 4% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)



Dr. Leoncio Enrique Vásquez Solís  
Director de la Unidad de Investigación de la  
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la  
UNHEVAL

## ● 25% de similitud general

Principales fuentes encontradas en las siguientes bases de datos:

- 22% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 17% Base de datos de trabajos entregados
- 4% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

### FUENTES PRINCIPALES

Las fuentes con el mayor número de coincidencias dentro de la entrega. Las fuentes superpuestas no se mostrarán.

1	<b>repositorio.unheval.edu.pe</b> Internet	5%
2	<b>repositorio.udh.edu.pe</b> Internet	2%
3	<b>repositorio.unp.edu.pe</b> Internet	1%
4	<b>repositorio.unc.edu.pe</b> Internet	1%
5	<b>Universidad Nacional Hermilio Valdizan on 2022-11-15</b> Submitted works	<1%
6	<b>repositorio.upla.edu.pe</b> Internet	<1%
7	<b>lpderecho.pe</b> Internet	<1%
8	<b>distancia.udh.edu.pe</b> Internet	<1%

9	<b>estudioderechoylibertad.com</b> Internet	<1%
10	<b>slideshare.net</b> Internet	<1%
11	<b>Universidad Continental on 2023-10-16</b> Submitted works	<1%
12	<b>Universidad Alas Peruanas on 2021-01-15</b> Submitted works	<1%
13	<b>Universidad Cesar Vallejo on 2016-05-30</b> Submitted works	<1%
14	<b>helvia.uco.es</b> Internet	<1%
15	<b>revistas.unife.edu.pe</b> Internet	<1%
16	<b>repositorio.upn.edu.pe</b> Internet	<1%
17	<b>scribd.com</b> Internet	<1%
18	<b>repositorio.ucp.edu.pe</b> Internet	<1%
19	<b>Cabrera Gomez, Enrique Jesus. "La regulacion de las Expropiaciones I...</b> Publication	<1%
20	<b>Universidad Cesar Vallejo on 2017-11-19</b> Submitted works	<1%

21	<b>repositorio.unap.edu.pe</b> Internet	<1%
22	<b>repositorio.unasam.edu.pe</b> Internet	<1%
23	<b>parthenon.pe</b> Internet	<1%
24	<b>repositorio.upagu.edu.pe</b> Internet	<1%
25	<b>Universidad Peruana de Las Americas on 2019-06-03</b> Submitted works	<1%
26	<b>Universidad de Málaga - Tii on 2021-09-25</b> Submitted works	<1%
27	<b>editorialamachaq.com</b> Internet	<1%
28	<b>Universidad Cesar Vallejo on 2022-11-21</b> Submitted works	<1%
29	<b>core.ac.uk</b> Internet	<1%
30	<b>Universidad Peruana Los Andes on 2022-12-29</b> Submitted works	<1%
31	<b>andrescusi.files.wordpress.com</b> Internet	<1%
32	<b>archive.org</b> Internet	<1%

33	<b>ipa.pe</b> Internet	<1%
34	<b>Universidad Abierta para Adultos on 2023-03-19</b> Submitted works	<1%
35	<b>Universidad Americana on 2020-10-06</b> Submitted works	<1%
36	<b>pj.gob.pe</b> Internet	<1%
37	<b>unheval.edu.pe</b> Internet	<1%
38	<b>qdoc.tips</b> Internet	<1%
39	<b>Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote on 2020-12-09</b> Submitted works	<1%
40	<b>repositorio.unjbg.edu.pe</b> Internet	<1%
41	<b>vsip.info</b> Internet	<1%
42	<b>cisg.law.pace.edu</b> Internet	<1%
43	<b>Universidad Católica de Santa María on 2019-08-23</b> Submitted works	<1%
44	<b>Universidad Cesar Vallejo on 2021-11-30</b> Submitted works	<1%

45	<b>Universidad Cesar Vallejo on 2016-06-24</b> Submitted works	<1%
46	<b>Universidad San Ignacio de Loyola on 2020-11-23</b> Submitted works	<1%
47	<b>Universidad de Lima on 2022-12-10</b> Submitted works	<1%
48	<b>hdl.handle.net</b> Internet	<1%
49	<b>repositorio.autonoma.edu.pe</b> Internet	<1%
50	<b>Pontificia Universidad Catolica del Peru on 2023-07-26</b> Submitted works	<1%
51	<b>Lujan Olivares, Erick Elch. "La persecutoriedad del credito laboral y su ...</b> Publication	<1%
52	<b>img.lpderecho.pe</b> Internet	<1%
53	<b>laley.pe</b> Internet	<1%
54	<b>Universidad Católica de Santa María on 2023-09-13</b> Submitted works	<1%
55	<b>Universidad Internacional de la Rioja on 2022-12-22</b> Submitted works	<1%
56	<b>Universidad Privada del Norte on 2023-04-16</b> Submitted works	<1%

57	<b>Universidad Andina Nestor Caceres Velasquez on 2022-08-28</b> Submitted works	<1%
58	<b>repositorio.upao.edu.pe</b> Internet	<1%
59	<b>Universidad Andina del Cusco on 2023-01-05</b> Submitted works	<1%
60	<b>Universidad Católica de Santa María on 2023-07-14</b> Submitted works	<1%
61	<b>Universidad Estatal a Distancia on 2020-10-08</b> Submitted works	<1%
62	<b>fabianvega.jimdofree.com</b> Internet	<1%
63	<b>repositorio.unsch.edu.pe</b> Internet	<1%
64	<b>Pontificia Universidad Catolica del Peru on 2021-03-27</b> Submitted works	<1%
65	<b>Universidad Inca Garcilaso de la Vega on 2023-02-05</b> Submitted works	<1%
66	<b>Universidad de Lima on 2023-01-26</b> Submitted works	<1%
67	<b>Clodoaldo Tentes Côrtes, Rafael Cleison Silva dos Santos, Adriana de ...</b> Crossref	<1%
68	<b>Pontificia Universidad Catolica del Peru on 2009-03-19</b> Submitted works	<1%

69	<b>Universidad Católica San Pablo on 2019-10-09</b> Submitted works	<1%
70	<b>Universidad Cesar Vallejo on 2023-07-05</b> Submitted works	<1%
71	<b>de la Fuente, Mónica Cecilia O'Neill. "La Doctrina de los Actos Propios ..."</b> Publication	<1%
72	<b>doku.pub</b> Internet	<1%
73	<b>dspace.unitru.edu.pe</b> Internet	<1%
74	<b>es.scribd.com</b> Internet	<1%
75	<b>issuu.com</b> Internet	<1%
76	<b>"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano ..."</b> Crossref	<1%
77	<b>Botto Novoa, Elsa Victoria. "El maiz blanco gigante Cusco, una propues..."</b> Publication	<1%
78	<b>Pontificia Universidad Catolica de Chile on 2022-11-26</b> Submitted works	<1%
79	<b>Pontificia Universidad Catolica del Peru on 2014-05-21</b> Submitted works	<1%
80	<b>Universidad Alas Peruanas on 2019-07-05</b> Submitted works	<1%

81	<b>Universidad Nacional del Santa on 2018-06-16</b> Submitted works	<1%
82	<b>Universidad Peruana Los Andes on 2020-12-29</b> Submitted works	<1%
83	<b>Universidad Tecnologica del Peru on 2017-11-24</b> Submitted works	<1%
84	<b>Universidad Tecnologica del Peru on 2019-07-22</b> Submitted works	<1%
85	<b>bienestarbogota.gov.co</b> Internet	<1%
86	<b>idoc.pub</b> Internet	<1%
87	<b>tesis.pucp.edu.pe</b> Internet	<1%
88	<b>vdocuments.es</b> Internet	<1%
89	<b>coursehero.com</b> Internet	<1%



**UNHEVAL**  
UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILO VALDIZÁN

DECANATO DE LA FACULTAD DE  
DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

LICENCIADA CON RESOLUCIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO N° 099-2019-SUNEDU/CD

"AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO"

## ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

En la ciudad de Huánuco, a los quince días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés, siendo las once de la mañana, mediante la Resolución Decanal N° 0411-2023-UNHEVAL-FDyCP-D del 06.DIC.2023, con la que se fija fecha y hora para sustentar la Tesis Individual, titulada: "**CRITERIOS DE Oponibilidad de la Propiedad ante la Concurrencia de acreedores de bien inmueble, en la legislación Civil Peruana, 2023**", presentado por la Bachiller: **JHERY HELEN JOBY BALDEON IZAGUIRRE**, bajo el asesoramiento del Dr. José Luis Mandujano Rubín, designado con Resolución Decanal N° 0101-2023-UNHEVAL-FDyCP-D de fecha 14.ABR.2023. Reuniéndose de manera presencial el Jurado Examinador integrado por los docentes: Dr. Leoncio Enrique Vásquez Solís – Presidente; Dra. Juana Andrea Beraun Barrantes – Secretario, Dr. Fernando Soto Palomino – Vocal y el Bachiller mencionado, a fin de proceder con la evaluación y calificación de la sustentación de su tesis y obtener el **TÍTULO PROFESIONAL de ABOGADO**.

La aspirante: **JHERY HELEN JOBY BALDEON IZAGUIRRE**, procedió al acto de defensa:

- Exposición de la tesis
- Respondiendo las preguntas formuladas por los miembros del Jurado.

Concluido el acto de defensa, cada miembro del Jurado procedió a la evaluación del aspirante al Título de Abogado, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Presentación personal
- Exposición: el problema a resolver, hipótesis, objetivos, resultados, conclusiones, los aportes, contribución a la ciencia y/o solución a un problema social y recomendaciones.
- Grado de convicción y sustento bibliográfico utilizados para las respuestas a las interrogantes del Jurado.
- Dicción y dominio de escenario.

Obteniendo en consecuencia el titulado la nota de: Dieciocho (...18...)

Equivalente a: Muy BUENO

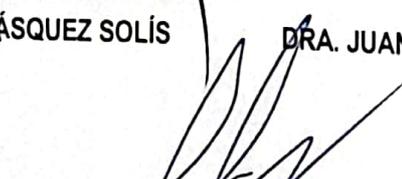
**MODO DE EVALUACIÓN PARA RELLENAR EL ACTA:** De acuerdo al Art. 78º, inciso a)., del Reglamento General de Grados y Títulos Modificado de la Universidad Nacional Hermilio Valdizán de Huánuco.

- Promedios menores a Catorce se consideran DESAPROBADO, con el calificativo de DEFICIENTE
- De Catorce a Dieciséis APROBADO, con el calificativo de BUENO
- De Diecisiete a Dieciocho se califica MUY BUENO
- De Diecinueve a Veinte se califica EXCELENTE

Los miembros del Jurado firman el presente ACTA en señal de conformidad, en Huánuco, siendo las 12.30 pm del mismo día.

  
DR. LEONCIO ENRIQUE VÁSQUEZ SOLÍS  
PRESIDENTE

  
DRA. JUANA ANDREA BERAUN BARRANTES  
SECRETARIA

  
DR. FERNANDO SOTO PALOMINO  
VOCAL



## AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DIGITAL Y DECLARACIÓN JURADA DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR UN GRADO ACADÉMICO O TÍTULO PROFESIONAL

### 1. Autorización de Publicación: (Marque con una "X")

<b>Pregrado</b>	X	<b>Segunda Especialidad</b>		<b>Posgrado:</b>	Maestría		Doctorado
-----------------	---	-----------------------------	--	------------------	----------	--	-----------

Pregrado (tal y como está registrado en **SUNEDU**)

<b>Facultad</b>	DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
<b>Escuela Profesional</b>	DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
<b>Carrera Profesional</b>	DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
<b>Grado que otorga</b>	
<b>Título que otorga</b>	ABOGADO

Segunda especialidad (tal y como está registrado en **SUNEDU**)

<b>Facultad</b>	
<b>Nombre del programa</b>	
<b>Título que Otorga</b>	

Posgrado (tal y como está registrado en **SUNEDU**)

<b>Nombre del Programa de estudio</b>	
<b>Grado que otorga</b>	

### 2. Datos del Autor(es): (Ingrese todos los **datos** requeridos **completos**)

<b>Apellidos y Nombres:</b>	BALDEON IZAGUIRRE JHERY HELEN JOBY						
<b>Tipo de Documento:</b>	DNI	X	Pasaporte		C.E.		<b>Nro. de Celular:</b> 949790892
<b>Nro. de Documento:</b>	71343725				<b>Correo Electrónico:</b>	jheryhelenb@gmail.com	

<b>Apellidos y Nombres:</b>							
<b>Tipo de Documento:</b>	DNI		Pasaporte		C.E.		<b>Nro. de Celular:</b>
<b>Nro. de Documento:</b>					<b>Correo Electrónico:</b>		

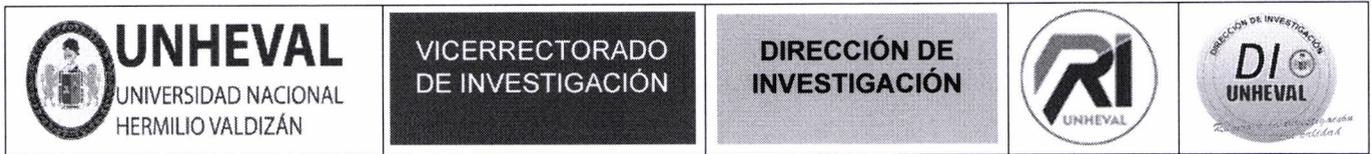
<b>Apellidos y Nombres:</b>							
<b>Tipo de Documento:</b>	DNI		Pasaporte		C.E.		<b>Nro. de Celular:</b>
<b>Nro. de Documento:</b>					<b>Correo Electrónico:</b>		

### 3. Datos del Asesor: (Ingrese todos los **datos** requeridos **completos según DNI**, no es necesario indicar el Grado Académico del Asesor)

<b>¿El Trabajo de Investigación cuenta con un Asesor?:</b> (marque con una "X" en el recuadro del costado, según corresponda)	SI	X	NO
<b>Apellidos y Nombres:</b>	MANDUJANO RUBIN JOSE LUIS		
<b>Tipo de Documento:</b>	DNI	X	Pasaporte
<b>Nro. de Documento:</b>	41879368		
<b>ORCID ID:</b>	https://orcid.org/0000-0001-5905-3965		

### 4. Datos del Jurado calificador: (Ingrese solamente los **Apellidos y Nombres completos según DNI**, no es necesario indicar el Grado Académico del Jurado)

<b>Presidente:</b>	VASQUEZ SOLIS LEONCIO ENRIQUE
<b>Secretario:</b>	BERAUN BARRANTES JUANA ANDREA
<b>Vocal:</b>	SOTO PALOMINO FERNANDO
<b>Vocal:</b>	
<b>Vocal:</b>	
<b>Accesitario</b>	VIDAL RAMOS ROGER PAVLETICH



**5. Declaración Jurada:** (Ingrese todos los **datos** requeridos **completos**)

<b>a) Soy Autor (a) (es) del Trabajo de Investigación Titulado:</b> (Ingrese el título tal y como está registrado en el Acta de Sustentación)	
“CRITERIOS DE Oponibilidad de la Propiedad ante la Concurrencia de Acreedores de Bien Inmueble, en la Legislación Civil Peruana, 2023”	
<b>b) El Trabajo de Investigación fue sustentado para optar el Grado Académico ó Título Profesional de:</b> (tal y como está registrado en SUNEDU)	
<b>ABOGADO</b>	
c) El Trabajo de investigación no contiene plagio (ninguna frase completa o párrafo del documento corresponde a otro autor sin haber sido citado previamente), ni total ni parcial, para lo cual se han respetado las normas internacionales de citas y referencias.	
d) El trabajo de investigación presentado no atenta contra derechos de terceros.	
e) El trabajo de investigación no ha sido publicado, ni presentado anteriormente para obtener algún Grado Académico o Título profesional.	
f) Los datos presentados en los resultados (tablas, gráficos, textos) no han sido falsificados, ni presentados sin citar la fuente.	
g) Los archivos digitales que entrego contienen la versión final del documento sustentado y aprobado por el jurado.	
h) Por lo expuesto, mediante la presente asumo frente a la Universidad Nacional Hermilio Valdizan (en adelante LA UNIVERSIDAD), cualquier responsabilidad que pudiera derivarse por la autoría, originalidad y veracidad del contenido del Trabajo de Investigación, así como por los derechos de la obra y/o invención presentada. En consecuencia, me hago responsable frente a LA UNIVERSIDAD y frente a terceros de cualquier daño que pudiera ocasionar a LA UNIVERSIDAD o a terceros, por el incumplimiento de lo declarado o que pudiera encontrar causas en la tesis presentada, asumiendo todas las cargas pecuniarias que pudieran derivarse de ello. Asimismo, por la presente me comprometo a asumir además todas las cargas pecuniarias que pudieran derivarse para LA UNIVERSIDAD en favor de terceros con motivo de acciones, reclamaciones o conflictos derivados del incumplimiento de lo declarado o las que encontraren causa en el contenido del trabajo de investigación. De identificarse fraude, piratería, plagio, falsificación o que el trabajo haya sido publicado anteriormente; asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndome a la normatividad vigente de la Universidad Nacional Hermilio Valdizan.	

**6. Datos del Documento Digital a Publicar:** (Ingrese todos los **datos** requeridos **completos**)

<b>Ingrese solo el año en el que sustentó su Trabajo de Investigación:</b> (Verifique la Información en el Acta de Sustentación)			2023				
<b>Modalidad de obtención del Grado Académico o Título Profesional:</b> (Marque con X según Ley Universitaria con la que inició sus estudios)	<b>Tesis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Tesis Formato Artículo</b>	<input type="checkbox"/>	<b>Tesis Formato Patente de Invención</b>	<input type="checkbox"/>	
	<b>Trabajo de Investigación</b>	<input type="checkbox"/>	<b>Trabajo de Suficiencia Profesional</b>	<input type="checkbox"/>	<b>Tesis Formato Libro, revisado por Pares Externos</b>	<input type="checkbox"/>	
	<b>Trabajo Académico</b>	<input type="checkbox"/>	<b>Otros (especifique modalidad)</b>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
<b>Palabras Clave:</b> (solo se requieren 3 palabras)	PUBLICIDAD REGISTRAL		DERECHOS REALES		CONCURRENCIA DE ACREEDORES		
<b>Tipo de Acceso:</b> (Marque con X según corresponda)	<b>Acceso Abierto</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Condición Cerrada (*)</b>	<input type="checkbox"/>			
	<b>Con Periodo de Embargo (*)</b>	<input type="checkbox"/>	<b>Fecha de Fin de Embargo:</b>	<input type="text"/>			
<b>¿El Trabajo de Investigación, fue realizado en el marco de una Agencia Patrocinadora?</b> (ya sea por financiamientos de proyectos, esquema financiero, beca, subvención u otras; marcar con una "X" en el recuadro del costado según corresponda):					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Información de la Agencia Patrocinadora:</b>							

El trabajo de investigación en digital y físico tienen los mismos registros del presente documento como son: Denominación del programa Académico, Denominación del Grado Académico o Título profesional, Nombres y Apellidos del autor, Asesor y Jurado calificador tal y como figura en el Documento de Identidad, Título completo del Trabajo de Investigación y Modalidad de Obtención del Grado Académico o Título Profesional según la Ley Universitaria con la que se inició los estudios.



### 7. Autorización de Publicación Digital:

A través de la presente. Autorizo de manera gratuita a la Universidad Nacional Hermilio Valdizán a publicar la versión electrónica de este Trabajo de Investigación en su Biblioteca Virtual, Portal Web, Repositorio Institucional y Base de Datos académica, por plazo indefinido, consintiendo que con dicha autorización cualquier tercero podrá acceder a dichas páginas de manera gratuita pudiendo revisarla, imprimirla o grabarla siempre y cuando se respete la autoría y sea citada correctamente. Se autoriza cambiar el contenido de forma, más no de fondo, para propósitos de estandarización de formatos, como también establecer los metadatos correspondientes.

Firma: 		
<b>Apellidos y Nombres:</b>	BALDEON IZAGUIRRE JHERY HELEN JOBY	<b>Huella Digital</b>
<b>DNI:</b>	71343725	
Firma:		
<b>Apellidos y Nombres:</b>		<b>Huella Digital</b>
<b>DNI:</b>		
Firma:		
<b>Apellidos y Nombres:</b>		<b>Huella Digital</b>
<b>DNI:</b>		
<b>Fecha: 15 DE ENERO DE 2024</b>		

### Nota:

- ✓ No modificar los textos preestablecidos, conservar la estructura del documento.
- ✓ Marque con una **X** en el recuadro que corresponde.
- ✓ Llenar este formato de forma digital, con tipo de letra **calibri**, **tamaño de fuente 09**, manteniendo la alineación del texto que observa en el modelo, sin errores gramaticales (*recuerde las mayúsculas también se tildan si corresponde*).
- ✓ La información que escriba en este formato debe coincidir con la información registrada en los demás archivos y/o formatos que presente, tales como: DNI, Acta de Sustentación, Trabajo de Investigación (PDF) y Declaración Jurada.
- ✓ Cada uno de los datos requeridos en este formato, es de carácter obligatorio según corresponda.