

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



CARRERA DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

“LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS PREDIAL INCOMPATIBLES Y SU
INCIDENCIA EN LA EJECUCIÓN DEL EMBARGO EN FORMA DE
INSCRIPCIÓN EN LOS PROCESOS DE EJECUCIÓN”.

Tesis para optar al grado profesional de:

ABOGADO

Autor:

Castillo Vega Cesar Arturo

Asesor:

Dr. Robert Santos Zavaleta Neyra

Trujillo – Perú

2021

DEDICATORIA

A mi familia por apoyarme en cada paso que doy y por siempre haberme guiado en busca de lograr cada objetivo propuesto.

AGRADECIMIENTO

A mi familia por su apoyo incondicional y por creer en mí.

A mis docentes por la paciencia y tiempo brindado.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTO.....	3
RESUMEN.....	6
CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN.....	8
1.1. REALIDAD PROBLEMÁTICA.....	8
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	9
1.3. JUSTIFICACIÓN.....	9
1.4. LIMITACIONES.....	10
1.5. OBJETIVOS.....	10
1.5.1. <i>Objetivo general</i>	10
1.5.2. <i>Objetivos específicos</i>	10
CAPÍTULO 2. MARCO TEÓRICO.....	11
a. Antecedentes.....	11
b. Bases teóricas.....	11
<i>I.SUBCAPÍTULO I DERECHO REGISTRAL.....</i>	<i>11</i>
<i>II.SUBCAPÍTULO II MEDIDAS CAUTELAS Y PROCESO DE EJECUCIÓN.....</i>	<i>28</i>
2.1. MEDIDAS CAUTELARES.....	28
2.2. FINALIDAD DE LAS MEDIDAS CAUTELARES.....	29
2.3. Importancia de la medida cautelar.....	30
2.4. CARACTERÍSTICAS.....	30
2.5. CLASES DE MEDIDAS CAUTELARES.....	33
2.12. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS.....	54
CAPÍTULO 3. METODOLOGÍA.....	57

3.1.	OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES	57
3.2.	DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.....	58
3.3.	POBLACIÓN	59
3.4.	MUESTRA.....	60
3.4.	TÉCNICAS, INSTRUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS .	61
3.4.	MÉTODOS, INSTRUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE ANÁLISIS DE DATOS.....	62
CAPÍTULO 4. RESULTADOS		63
4.1.	Del Análisis de Casos	63
	5.1.1. Resultado obtenido de la jurisprudencia.	79
4.2.	De las Entrevistas	79
	5.2.1. Resultado obtenido de las entrevistas.....	92
4.3.	Lista de procesos revisados.	93
	5.3.1. Resultado obtenido de los procesos de resultados.....	103
4.4.	De la Triangulación de Resultados.	104
CAPÍTULO 5. DISCUSIÓN.....		110
CAPÍTULO 6. CONCLUSIONES.....		110
CAPÍTULO 7. RECOMENDACIONES		120
REFERENCIAS.....		121
ANEXOS		124

RESUMEN

La presente tesis versa sobre duplicidad de partidas registrales respecto de un mismo predio, fenómeno que se encuentra regulado en el Capítulo II del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, del cual se desprenden las duplicidades compatibles e incompatibles; sin embargo, en la presente investigación se hace mayor énfasis a las denominadas como duplicidades de partidas con inscripciones incompatibles y oposición, en el cuales, hay más de una partida creada para un mismo predio teniendo como titulares a personas distintas.

Asimismo, la presente tesis se encuentra vinculada con las relaciones comerciales realizadas entre personas, ya sean naturales o jurídicas (instituciones bancarias), ello debido a que se centra en determinar la incidencia de la existencia de duplicidades de partidas incompatibles al momento que se recurre a los procesos ejecutivos para exigir el pago de una acreencia; es decir, en los casos que los acreedores recurran al Poder Judicial con la finalidad de asegurar su acreencia y ello no pueda darse ante la existencia de una deficiencia registral como lo es la existencia de duplicidades de partidas sobre un mismo predio.

En ese sentido, el motivo de la presente investigación surge al analizar los escenarios que pueden ocurrir al momento que los acreedores busquen asegurar su acreencia mediante un mandato judicial ya sea a través de un proceso de ejecución de garantías reales o haciendo uso de las medidas cautelares que se encuentran reguladas en el Código Procesal Civil, específicamente la medida cautelar de embargo en forma de inscripción, a fin que los deudores cumplan que pagar lo adeudado y en el caso que no cumplan con lo ordenado se procesa al remate del inmueble hipotecado o embargado, lo cual se vería directamente afectado ante la existencia de duplicidad de partidas respecto del inmueble sobre el cual se encuentre el gravamen; con ello, la presente tesis se centra en la posible afectación que dicha situación irregular en el registro genera a los acreedores, ante una deficiencia en la publicidad registral al momento de contraer la obligación, o incluso al momento de solicitar la medida cautelar de embargo en forma de inscripción; toda vez que, el acreedor al momento de otorgar un crédito lo hizo con la certeza que su deudor es el propietario exclusivo del predio que podría garantizar su acreencia en virtud de los principios registrales.

Con lo antes señalado, el problema surge al momento en que un tercero se apersona al proceso de ejecución iniciado por el acreedor a fin de hacer el cobro de su acreencia alegando ser titular registral del inmueble sobre el cual exista garantía hipotecaria o se haya trabado embargo, aseverando ser titular de dicho inmueble, sustentándolo con una partida registral distinta respecto del mismo bien inmueble que se pretende rematar en el citado proceso judicial.

Así pues, la situación descrita resulta de vital importancia, en tanto esta situación irregular irrumpe en la seguridad jurídica, no sólo por la información consignada en el Registro Público, sino también porque puede utilizarse dicho defecto a fin de evadir las obligaciones contraídas, lo que perjudicaría

el tráfico económico, ya que con la existencia de duplicidades de partidas se refleja una falsa fe pública registral al haberse celebrado un contrato en virtud de lo que se encontraba registrado.

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

1.1. REALIDAD PROBLEMÁTICA

En los últimos años, se ha visto un continuo crecimiento económico en el Perú, es así que el Banco Central del Perú ha pronosticado un crecimiento del 10.7% para el año 2021 a pesar de las restricciones existentes como consecuencia del coronavirus que afectan la demanda interna.

El Perú viene creciendo según lo pronosticado, pero para que se dé este crecimiento es necesaria la existencia de inversión privada, por lo que en la mayoría de los casos, el particular recurre a préstamos por parte de las entidades financieras con la finalidad de implementar un negocio o de hacer nuevas inversiones; ello se ve reflejado en la información brindada por la Superintendencia de Banca y Seguros, específicamente en las carpetas de información del sistema financiero, en las cuales se encuentran que en enero del 2021 entre Banca Múltiple, Empresas Financieras y Entidades Microfinancieras No Bancarias; se otorgaron créditos ascendientes a S/. 250,597.081 nuevos soles.

Es importante resalta que, cuando los particulares recurren a las entidades financieras, con la necesidad que se les otorgue un préstamo, es cotidiana la exigencia de una garantía hipotecaria, pero existen otros casos en los que simplemente se hace uso de los títulos valores sin que se les requiera una garantía adicional, por virtud de la cual una persona se obliga a pagar una suma determinada de dinero.

Si bien se puede apreciar que se ha otorgado una gran cantidad de créditos, también es cierto que en gran parte de los casos y ante el estado de emergencia que viene atravesando el país, no se cumplirá con pagar las obligaciones contraídas, motivo por el cual tanto las entidades financieras como las personas naturales que hayan celebrado contratos de crédito recurrirán al órgano jurisdiccional a fin de cobrar los créditos otorgados.

Ahora bien, el hecho que el acreedor recurra a un proceso judicial, a efectos de solicitar el cumplimiento de su acreencia, de por sí no asegura que se cumpla con el pago; por lo que antes de dar inicio al proceso único de ejecución es común recurrir a solicitar medidas cautelares previas, como lo es el embargo en forma de inscripción, la cual Gimeno Sendra (2007) citado por Hinojosa Mínguez (2011) concluye que son “medios o instrumentos legales de prevención de las contingencias que provocan las dilaciones del proceso solicitadas para asegurar la efectividad de la pretensión deducida para prevenir el evento de que, siendo estimada en la resolución judicial que pone fin al proceso, hayan desaparecido los bienes del deudor sobre los que haya de realizarse el derecho del acreedor” (p. 17).

Existen varias clases de medidas cautelares, pero la que interesa en la presente investigación es la denominada: embargo en forma de inscripción, que se encuentra

regulada por el art. 656º del Código Procesal Civil, dirigida hacia los bienes registrados, la misma que puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito.

En este sentido, el problema sobre el cual versará la presente investigación es referente a la ejecución de dicha medida cautelar, cuando al momento en que se pretende realizar la ejecución; el ejecutante se da con la sorpresa de que existe una duplicidad de partidas registrales sobre el predio que se busca rematar a efectos de restaurar el desequilibrio patrimonial. Motivo por el cual el presente problema de investigación está destinado a conocer lo que puede suceder en los casos de que exista una duplicidad de partidas registrales incompatibles; esto se debe a que, en este tipo de duplicidad de partidas, el mismo predio ha sido inmatriculado al nombre de personas distintas.

Finalmente, se tiene que tener presente que la investigación estará en torno a la ejecución de las medidas cautelares de futura ejecución forzada, específicamente el embargo en forma de inscripción y si estas se verían afectadas con la existencia de una duplicidad de partidas registrales sobre el predio que se busca rematar, así como saber quién debe asumir responsabilidad en el caso que se de este fenómeno.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.

¿De qué manera la existencia de duplicidad de partidas incompatibles incide en la ejecución del embargo en forma de inscripción en los procesos de ejecución?

1.3. JUSTIFICACIÓN

El presente trabajo de investigación, se justifica en la importancia que tiene la protección de los derechos que se generan como consecuencia de la información que brinda los registros públicos; ello en razón a que tanto los particulares como las empresas financieras hacen uso de dicha información para obtener u otorgar créditos y la afectación de los derechos por parte de la existencia de una duplicidad de partidas prediales que se encuentran a cargo de una entidad del Estado.

Es importante, debido a que no se sabe que es lo que se deberá de hacer cuando se presenten dichos casos y de qué manera los acreedores puedan hacer el cobro de su acreencia al verse afectados por una inscripción defectuosa; ya que por más que se haya obtenido mandato de ejecución, no se podrá ejecutar y por lo tanto no se puede realizar el cobro del crédito judicializado.

Es oportuno que se realice la presente investigación, puesto a como se puede observar son cada vez más los créditos otorgados a los particulares y no se puede permitir que se sigan vulnerando los derechos ya sea de algún particular o de alguna entidad financiera.

1.4. LIMITACIONES

Las limitaciones que se pueden tener en la presente investigación, serían respecto a la obtención de información por parte de las entidades públicas, ya sea la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos o el Poder Judicial, al momento de buscar los casos en los que se haya dado la duplicidad de partidas prediales y la afectación del embargo en forma de inscripción.

Otra posible dificultad es la referente a la cantidad de procesos con los que se pueda contar; ya que pese a ser una actividad que se desarrolla de manera habitual, se presenta la dificultad por tratarse de procesos específicos en donde deba existir tanto la duplicidad de partida incompatible y la existencia de una medida cautelar en forma de inscripción en el proceso de ejecución, para lo cual se tendría que verificar la existencia de procesos de tercería excluyente de dominio a fin de verificar si es como consecuencia de duplicidades de partidas.

A pesar de las limitaciones que se han mencionado, se debe tener en cuenta que estas limitaciones no impedirán que la presente investigación continúe con su proceso.

1.5. OBJETIVOS

1.5.1. Objetivo general

- Determinar de qué manera la duplicidad de partidas incompatibles del registro predial de la SUNARP incide en la ejecución del embargo en forma de inscripción en los procesos de ejecución.

1.5.2. Objetivos específicos

- Analizar los sistemas de inscripción registral a efectos de explicar los factores que determinan la existencia de duplicidad de partidas.
- Determinar la importancia de los principios de publicidad registral y de fe pública registral al momento de inscribir los embargos en los procesos de ejecución.
- Revisar procesos judiciales para determinar la existencia de duplicidades de partidas incompatibles y su relación en la ejecución del embargo en los procesos de ejecución.

CAPÍTULO 2. MARCO TEÓRICO

a. Antecedentes

- Paz Hoyle, M. (2011). “*La duplicidad de partidas registrales en el registro de predios y su consecuencia jurídica en la fe pública registral*” (Tesis de Licenciatura). Universidad Privada del Norte, Trujillo, Perú.

En la cual concluye que la existencia de duplicidad de partidas ocasiona una publicidad registral inexacta, debido a que ofrece información que no se ajusta a la realidad de un inmueble, por lo cual constituye una afectación a la seguridad jurídica en contexto del tráfico jurídico inmobiliario de las personas que contratan en base a la información que les brinda el registro.

De igual manera concluye que, inmatricular predios que no están debidamente identificados por el área de catastro, constituye un riesgo para la seguridad jurídica, por cuanto atenta contra la publicidad registral y los efectos que conlleva.

- Pérez Ríos, C. (2010). *Estudio integral de las medidas cautelares en el proceso civil peruano* (tesis doctoral). Escuela de Post Grado. Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

En la cual concluye que cada una de las medidas cautelares específicas previstas en el Código Procesal Civil tiene una finalidad particular, es decir una identidad propia que en modo alguno podrían ser confundidas entre sí.

b. Bases teóricas

I.SUBCAPÍTULO I DERECHO REGISTRAL.

1.1 FINALIDAD DEL REGISTRO.

El Registro Público es aquella institución encargada de otorgar seguridad jurídica a los derechos, ya sea para defender la adquisición realizada o para consolidar las transmisiones por realizarse. De ese manere de la revisión de la doctrina, se aprecia que algunos autores, señalan que la finalidad primaria del Registro es la protección del tráfico jurídico y la agilización de las transacciones inmobiliarias, ya que las difíciles indagaciones sobre la titularidad de los bienes son remplazadas a través de una simple consulta.

En ese sentido, Peña Bernaldo (1999) considera que la seguridad jurídica proporcionada con el registro por los derechos que han sido inscritos facilita su tráfico y el crédito territorial; asimismo, ello contribuye al desarrollo de la economía (la construcción, la

agricultura, la industria) y también han permitido la multiplicación de los propietarios, en tanto se facilitan las adquisiciones al crédito.

Por otro lado, es importante la distinción que hace López Medel (1995) citado por Gonzales Barrón (2010) cuando señala que “existe una distinción entre seguridad negativa y la seguridad positiva. Por la primera, el adquirente se ve protegido por el acto de inscripción frente a cualquier pretensión ajena; mientras que, por la segunda, el titular ya inscrito, se encuentra en ventaja para transferir respecto del que no lo está” (p. XVII).

Es así que Gonzales (2011), concluye que, a partir de estos puntos surgen dos intereses; en donde el primero es si debe primar la justicia representada por el interés del propietario de no ser despojado sin su consentimiento; y el segundo, si debe de primar la seguridad jurídica representada por el interés del tercero de ver consumada su adquisición por haber confiado en una apariencia razonable, aunque el transmitente no sea el verdadero propietario.

Esto se debe a que, como se mencionó en un inicio, el registro es un instituto encargado de otorgar seguridad, en consecuencia, se podría inferir que debe de primar el interés del tercero. Pero esto no se puede tomar como cierto, puesto que se generan supuesto en donde lo que se encuentra inscrito no está acorde a la realidad jurídica.

Según lo expuesto por Gonzales Barrón (2010) “la finalidad del Derecho registral es arbitrar un sistema que permita conocer el estado de los derechos (por ejemplo: la información sobre el propietario, los gravámenes, la situación física), facilitando de esta manera el tráfico patrimonial en condiciones armónicas de justicia y seguridad. Es en ese sentido, que la doctrina más moderna viene proclamando las ventajas de un sistema sin soluciones radicales, en donde la inscripción juegue un papel importante para la seguridad del tráfico, pero sin cerrar los ojos a la realidad extra registral” (p. XXVI - XXVII).

Esto se debe a que, como ya se ha mencionado anteriormente, el registro es una institución creada para dar respuesta a las apremiantes necesidades de facilitación del tráfico patrimonial, de incertidumbre en la titularidad de los derechos y de estabilidad en la circulación de la riqueza, por lo que, se debe encuadrar como una figura de seguridad justa y no solo ante un instituto de mera seguridad vaciado de contenido o sin finalidades valiosas.

Si bien, la finalidad de los registros es brindar seguridad y facilidad en el tráfico jurídico, esto no debe dejar de lado la existencia de límites intrínsecos como lo son los defectos, inexactitudes, la posesión, la imposibilidad de contradecir la realidad notoria; y sus límites extrínsecos, como lo son el fraude, la mala fe, etc.

En ese orden de ideas, se puede concluir que el registro lo que busca es conseguir la verdad, la cual constituye una verdad oficial, aunque no siempre la conseguirá, dando mayores garantías institucionales a efectos de que el propietario inscrito coincida con el mismo que indica la realidad jurídica.

1.2 PRINCIPIOS REGISTRALES.

1.2.1. PUBLICIDAD REGISTRAL.

En palabras de Gonzales Barrón (2012) “la publicidad registral puede definirse como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico” (p. 123).

Por otro lado, María Chico y Ortiz citados por Luna Escalante (s.f.), señalan que:

El principio de publicidad inviste de certeza a las declaraciones registrales que por su virtud se presumen exactas, aun en el supuesto de que dicho contenido registral pueda ser totalmente una simple apariencia, vacía de contenido por no reflejar plenamente una realidad jurídica. A partir de esto se puede apreciar que por un lado el Registro es el medio por el cual se incorporan ciertos actos o derechos inscribibles, en donde la publicidad tiene como finalidad dar a conocer las situaciones jurídicas incorporadas al Registro, exteriorización que se otorga con certeza plena de sus efectos; fenómeno publicitario que se lleva a cabo a través de la Oficina del Registro, quien es la entidad pública en donde se reciben los datos (derechos) de interés general y a donde igualmente se puede acudir para conocer la existencia y alcance de dichos datos. (p. 6).

Ante ello se puede establecer que la publicidad que brinda los Registros es un servicio del Estado, debido a que es una función pública ejercida en interés de los particulares, pues se encarga de publicar las situaciones jurídicas de los inmuebles, atendiendo el interés del adquirente, del acreedor hipotecario, etc. Ello debido a que el registro genera una verdad oficial al momento de realizar cualquier relación jurídica o comercial.

En ese sentido, se corrobora que la finalidad primaria de la publicidad registral es la protección del tráfico jurídico y la agilización de las transacciones inmobiliarias, pues en vez de realizar indagaciones complicadas sobre la titularidad de los derechos, se consulta al Registro Público.

Esto se debe a que la publicidad registral inmobiliaria, en palabras de La Cruz Berdejo (2003), constituye una actividad de naturaleza semejante a la jurisdicción voluntaria, destinada a dar a conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles, mediante su descripción en libros oficiales, practicada siguiendo el procedimiento legalmente establecido. (p.2).

Por otro lado, es importante tener en cuenta que cuando se habla de la publicidad registral, de acuerdo con lo establecido por el Artículo 2012º del Código Civil, se estima conocida por todos, sin admitir prueba en contrario, y la doctrina en forma rutinaria señala que ello es la consagración legislativa del principio de publicidad.

1.2.1.1. CARACTERÍSTICAS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

- a) Exteriorización continua y organizada: Ésta característica es la que distingue la publicidad registral de otro tipo de publicidades debido a que las situaciones jurídicas publicadas no se exteriorizan en forma esporádica o eventual, si no en forma continuada.
- b) Cognoscibilidad legal: Hace referencia a que todas las personas pueden acceder al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales.
- c) Exteriorización de situaciones jurídicas: El registro exterioriza actos o derechos inscribibles, teniendo como finalidad dar a conocer las situaciones jurídicas incorporadas, generando certeza plena de sus efectos.
- d) Eficacia sustantiva o material del derecho privado: El fin de la publicidad jurídica registral es otorgar una completa seguridad jurídica, radicando en que la misma produzca cognoscibilidad general y oponibilidad "*erga omnes*" hacia terceros.

1.2.2 LA FE PÚBLICA REGISTRAL.

Es el principio que en palabras de Caicedo Escobar (2001), constituye la manifestación más importante del superior principio de presunción de exactitud del registro, pues es con la que se genera la presunción legitimadora de extraordinario valor en el orden procesal, por ser una presunción legal; esto no quiere decir que es totalmente exacto lo que se encuentre inscrito en registros públicos, pues el adquirente está sujeto a una posible impugnación y demostración de la exactitud registral, con el riesgo de quedar sin efecto su adquisición; en consecuencia, la

presunción de exactitud resulta insuficiente para conseguir plenamente la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

En ese sentido, lo que se busca con este principio es que lo que se encuentra inscrito se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente quien contrata confiado en el contenido de los asientos, protegiéndolo de manera absoluta en su adquisición, siempre que haya cumplido con los requisitos exigidos en la ley, ya que de esta manera el registrador puede garantizar que los títulos inscritos sean válidos, perfectos y eficaces.

Es así como, en palabras de Gordillo Cañas (s.f.), se establece que la fe pública registral está dirigida a la fiabilidad objetiva del Registro de la Propiedad; esto se debe a que todos pueden confiar en lo que el Registro publica dada su finalidad de proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes que se hayan producido confiados en el contenido de este.

De igual manera Gordillo Cañas (s.f.), indica que la efectividad de tal confianza exige que para él que confiado en el Registro se atiene a sus datos, la información registral valga como cierta y exacta. Es decir, no importa que la titularidad pública no sea cierta, o que esté condicionada, limitada o gravada por condición, limite o carga de la que no de noticia el Registro: el tercero adquirente confiado en lo que el Registro publica, adquiere conforme a él, aunque su adquisición resulte a *non domino*, o en el tránsito de uno a otro titular el derecho adquirido se vea liberado de las ataduras y límites que, no estando inscritos, los configuraban y circunscribían en cabeza del transmitente.

De acuerdo a lo antes dicho, Caicedo Escobar (2001) concluye que el principio de fe pública tiene una doble actuación:

1. El contenido registral se presume exacto, de modo que el tercero que adquiere un derecho confiado en lo que el registro expresa, deviene propietario o titular del tal derecho con la misma extensión y contenido del que aparece registrado, aunque el transferente o titular inscrito no sea propietario o titular del derecho o fuere en la realidad de extensión o contenido distinto. Es una presunción positiva de veracidad.
2. El contenido registral se presume íntegro, de manera que el tercero puede rechazar cuantos derechos, títulos, acciones o hechos que no estén inscritos o reflejados en el registro, los cuales deben considerarse como inexistentes cuando puedan perjudicar o afectar al tercero adquirente que

contrata confiado en los libros registrales, aunque existan en la realidad jurídica. Es una presunción negativa de veracidad.

Un punto de vital importancia es que las inscripciones subsisten mientras no se cancelen, en los casos que lo inscrito sea distinto a la realidad jurídica, y la inscripción se extingue mediante la cancelación.

Se debe precisar que el principio de fe pública registral ha sido recogido tanto en la declaración VIII del Reglamento General de los Registros Públicos, como en el Artículo 2014° del Código Civil, donde se establecen determinadas condiciones que deberá reunir aquella persona que confía en el Registro para quedar protegida, así como la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

1.2.3.EL TRACTO SUCESIVO.

En el Artículo 2015° del Código Civil, se consagra de manera explícita el principio registral del trato sucesivo; prescribiendo que *“Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”*. De igual manera se encuentra una definición sobre en principio del tracto sucesivo en el artículo VI del Reglamento General de los Registros Públicos, la cual es un tanto más amplia, definiendo al tracto sucesivo como *“Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”*.

En esencia, en palabras de Rosa Sastre (s.f.) citado por Gonzales Barrón (2004), el principio del tracto sucesivo exige que el historial jurídico de cada finca figure en el Registro sin solución de continuidad, de manera que el transmitente de hoy sea el adquirente de ayer, y el adquirente de hoy sea el transmitente de mañana.

Por otro lado, García García citado por Rioja Bermúdez (2011) define al tracto sucesivo como *“aquel principio hipotecario en cuya virtud, para que se pueda inscribir, anotar, cancelar o consignar por nota marginal un derecho o una situación jurídica inscribible, es necesario que conste previamente inscrito o anotado dicho derecho a nombre de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorgue el acto o contrato, o contra la cual se dirija un procedimiento judicial administrativo”* (p.3).

De igual manera, Manzano Solano citado por Rioja Bermúdez (2011), define descriptivamente el principio del trato sucesivo como *“una técnica operativa del folio real, que trata de **establecer el orden entre los asientos**, como*

complemento del orden entre fincas, mediante el encadenamiento sucesivo o simultáneo de los títulos inscribibles, sobre la base de la previa o simultánea inscripción del título del transferente en el momento de la inscripción del título del adquirente, aunque el acto dispositivo sea anterior, como presupuesto estructural para la producción de los efectos esenciales del sistema” (p.3). (Resaltado propio).

En este orden de ideas, se considera que la definición más acertada es la de Manzano Solano, ya que mediante el principio del tracto sucesivo lo que se busca es establecer un orden en las inscripciones realizadas en Registros Públicos, esto debido al tiempo en que se dan dichas inscripciones.

Gonzales Barrón (2016), afirma que la mayor parte de la doctrina se muestra conforme en admitir que el principio del tracto sucesivo se concentra en dos aspectos básicos:

La identidad que debe existir entre el titular registral y la persona que aparece como transmitente en el acto o negocio jurídicos susceptible de inscripción. Por ejemplo: Sí “X” tiene la calidad de titular en el Registro, debe ser él mismo quien intervenga en el acto de transferencia (IDENTIDAD DEL SUJETO).

La identidad que debe existir entre el derecho inscrito con la relación del derecho transmitido en el acto o negocio jurídico susceptible de inscripción. Por ejemplo: “X” como titular inscrito del derecho de propiedad podrá transferir ese mismo derecho, o construir un usufructo o hipoteca. En cambio, si “X” es titular superficiario de una construcción, no podrá disponer de la propiedad del suelo y, en consecuencia, el acto carecerá de tracto (IDENTIDAD DEL DERECHO).

De igual manera, Gonzales Barrón (2004), considera que existe un sector minoritario de la doctrina, representado fundamentalmente por el registrador español TIRSO CARRETERO GARCÍA, quien distingue un tracto sucesivo real, objetivo o de folio. Conforme a esta tesis, el tracto sucesivo comprende, también, la identidad en la descripción física de la finca en relación a la que es materia de transmisión en el acto dispositivo.

En ese sentido, se puede concluir que el tracto sucesivo es de vital importancia al momento en que se proceda a realizar una inscripción registral, ya que, mediante este, se puede saber a ciencia cierta que el transferente es en realidad el titular del derecho en virtud de los principios de fe pública registral y de publicidad registral; brindando así mayor protección a los terceros al momento de realizar negocios jurídicos, agilizando aún más el tráfico jurídico. De igual manera, se aprecia que con el tracto sucesivo se pretende tener mayor aproximación entre el

contenido del Registro y la realidad jurídica extrarregistral, creando de por sí un historial jurídico de cada finca inmatriculada, el cual únicamente estará constituido por los titulares registrales que hayan adquirido el dominio o algún derecho sobre ella.

1.2.4. PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

El Texto Único Ordenado del Reglamento de los Registros Públicos divide el principio de prioridad en preferente y excluyente, en don el primero hace referencia a que los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación; y el segundo hace referencia a que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

El concepto estricto del principio de prioridad se reduce a ser un mecanismo de preferencia entre inscripciones compatibles unas con otras, mientras que el concepto amplio del mismo principio alude a la eficacia temporal de la inscripción, es decir, a partir de qué momento la situación jurídica objeto de publicidad cuenta con la eficacia de oponibilidad absoluta.

La Casación N° 3890-2006 Lima, establece que “el Artículo 2016 del Código Civil regula el principio de prioridad registral, según el cual los derechos que otorgan los Registros Públicos están determinados por la fecha de su inscripción. Debe entenderse; sin embargo, que dicha prioridad rige solo cuando se trata de confrontar dos derechos con posibilidad de concurrencia registral, lo que ocurriría si nos encontramos ante derechos de igual naturaleza (...)”.

En ese orden de ideas, se puede concluir que el principio de prioridad registral contenida en el Artículo 2016 del Código Civil, se sustenta en el enunciado “primero en el tiempo, mejor en el derecho”, del cual deriva el principio de igual importancia, que es el principio de impenetrabilidad previsto en el Artículo 2017 del Código Civil, “no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior” (Resolución N° 215-2018-SUNARP-TR-L).

1.2.5. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

El Texto Único Ordenado del Reglamento de los Registros Públicos, establece que por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. Para Chico y Ortiz (2000), el principio de especialidad y la técnica del folio real son los más usados por los sistemas registrales pues mientras el titular cambia, el predio o finca suele permanecer siempre, aunque sujeta a posibles variantes en su aspecto cuantitativo y cualitativo.

La Vocal del Tribunal Registral Rosario del Carmen Guerra Macedo indica que el principio de especialidad tiene una triple manifestación: la unidad real de la finca, la identificación del titular registral y la especificación del derecho inscrito; triple manifestación que es reconocida por casi toda la doctrina pues es la forma ideal de conocer en todo momento la historia y situación de cada inmueble. Es en ese sentido que, el principio de especialidad puede ser considerado como un principio requisito de la clasificación registral y a la vez un principio efecto de la publicidad registral. Siendo un principio requisito en la calificación es necesario que se identifique el bien objeto de rogatoria. Como un principio efecto, que la publicidad que se proyecta a través de los asientos registrales, esté directamente relacionada a cómo se identifica el predio conjuntamente con el derecho del titular.

En cuanto a la naturaleza del principio, Rosario del Carmen Guerra Macedo indica que algunos autores consideran que el principio de especialidad es la manifestación formal del Registro. Es por ello que Goñi (2005) considera que la verdadera esencia del principio de especialidad reside en su aspecto material, y no por el formal y es por ello que solo mediante sus efectos es posible entender a los otros principios hipotecarios: “Por tanto, el principio de especialidad es un principio independiente de los demás principios, con su propia identidad, pero, a la vez, necesario para el desarrollo del resto de los

principio, pues se coloca como base de todos ellos, como punto de partida”.

El Tribunal Registral en la Resolución N° 2719-2017-SUNARP-TR-L, indica que el principio de especialidad o al que también se le conoce como principio de determinación o especialidad tiene por finalidad que la publicidad de los actos y derechos se efectúen de manera ordenada, completa y clara de tal manera que todos tengan cabal conocimiento no solamente del acto o derecho inscrito, sino también de sus alcances y extensión; por lo que en concordancia con ello, el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios dispone que “(...) Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.”

1.3. LA INMATRICULACIÓN.

La inmatriculación es el ingreso de una finca en el Registro, es decir se trata de la primera inscripción referida a un inmueble determinado, con lo cual esta comienza su vida o historia registral. Es entonces que se puede decir que la inmatriculación en sentido formal es la realidad material o jurídica que abre un folio en el registro; la inmatriculación en sentido material es el acceso de la finca o bien inmueble al registro.

Según lo dispuesto por el artículo 16° del T.U.O. N° 097-2013-SUNARP/SN - Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos, se define a la inmatriculación como “el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta”.

La primera inscripción según lo explicado por Álvarez Caperochipi (2010), es aquella que se encuentra envuelta de una majestad especial por la exigencia de identificar indubitadamente el bien inmueble que abre el folio registral. La primera inscripción (inmatriculadora) implica una declaración sumaria de propiedad a favor del titular registral,

que goza a partir de la misma de los efectos de la legitimación registral; sin que los efectos de la legitimación estén limitados por la suspensión de la publicidad por el plazo de dos años (p. 401).

Por otro lado, Guerra Macedo (2013) sostiene que “la inmatriculación determina la apertura de una partida registral para un determinado predio en virtud del principio de especialidad consagrado en el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, principio que sustenta el orden en la incorporación de los actos o derechos al Registro de Predios, tal como lo establece el Artículo 4º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios” (p 203).

En atención ello es importante resaltar que estando a lo establecido por el Artículo 4º del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, se establece que para cada predio debe abrirse una partida registral, en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste le correspondan ordenadas por rubros; es decir, por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente, en donde se extenderán unos a continuación de otros.

En ese orden, vale acotar que en palabras de Peña Bernaldo de Quirós (2001) citado por Guerra Macedo (2013), la inmatriculación es el asiento que exige más garantías, ya sea en la formación del título o en el procedimiento registral; puesto a la no existencia de asientos o declaraciones anteriores del Registro, y en cambio, en él se basará la práctica de los demás asientos ulteriores.

Es en este sentido que, el Artículo 2018º del Código Civil establece que para la primera inscripción de dominio se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o en su defecto, títulos supletorios. Como se puede apreciar el plazo estipulado en dicho artículo, coincide con el plazo de prescripción adquisitiva del poseedor con justo título y buena fe previsto en el Artículo 950º del Código Civil; ante lo cual, se debe tener en cuenta que el título suficiente para causar la primera inscripción de dominio debería ser rigurosamente preparado antes y, escrupulosamente, evaluado después, ya en sede registral.

1.4. MECANISMOS DE INMATRICULACIÓN.

Gonzales Barrón indica que, se conocen como mecanismo de inmatriculación a todos los procedimientos legales que permiten una primera inscripción de dominio, esto es, la apertura de una hoja particular en el Registro destinada a representar una finca.

Con el transcurso del tiempo, la ley ha ido estableciendo distintos mecanismos para lograr dicho objetivo, algunos más simples que otros, pero todos con la característica de responder a la misma finalidad. Además, la primera inscripción de dominio exige,

cualquiera sea el mecanismo inmatriculador, que la finca no figure objetivamente inscrita con anterioridad, pues de lo contrario la primera inscripción no podría practicarse por estar ya hecha.

Ante esto, es necesario precisar que, en un inicio, el proceso de inmatriculación únicamente requería la identificación de datos físicos del predio para poder ingresar al Registro, información que a toda vista resultaba mínima; es así que con el régimen actual, el cual se encuentra regulado en el Reglamento de Inscripciones de Predios, se exigen distintos elementos técnicos, con la finalidad de identificar el predio materia de inmatriculación, tales como: la naturaleza del predio, nombre o denominación, zona geográfica de ubicación, área, linderos y medidas, planos de ubicación y perimétricos; con el único fin de establecer o delimitar correctamente el predio que ingresara al Registro.

En razón a lo anteriormente mencionado, se tiene que Quilcate Tirado (s.f) citado por Salazar Tarazona (2017), los requisitos técnicos exigidos se encuentran relacionados con la finalidad de determinar que el predio que accede a registro no tenga historial registral anterior, es decir la existencia de un antecedente registral, realizando un estudio de planos, de los datos que contiene y de los antecedentes gráficos que serán realizados por personal especializado. (p. 11)

Por otro lado, el Artículo 2018º del Código Civil contempla los dos mecanismos clásicos de inmatriculación, teniendo así los títulos de propiedad con antigüedad de cinco años y los títulos supletorios declarados judicialmente cuando no existan documentos comprobadores del dominio; en ese sentido, el Artículo 504 del Código Procesal Civil indica la tramitación para la obtención de dichos títulos.

Gonzales Barrón (2015), considera que los mecanismos antes mencionados, en teoría, son excluyentes entre sí; esto se debe a que el primero opera cuando existen títulos de propiedad; y el segundo, cuando dichos títulos no existan o cuando estos existan, pero sean defectuosos y por sí mismo no puedan fundar una inscripción en el registro.

Se debe de tener en cuenta que lo antes mencionado no impide al titular la solicitud de formación títulos supletorios, a pesar de contar con documentos escritos que acreditan su derecho. Es así que se considera que los instrumentos no son un obstáculo al procedimiento de título supletorio.

1.4.1. TÍTULO SUPLETORIO.

Los títulos supletorios son mecanismos que utilizan los propietarios de inmuebles no inscritos, los carecen de documentos comprobadores de dominio (escritos),

motivo por el cual requieren un título subsidiario que reemplace lo que no tiene. Esto se puede dar ya sea por nunca haberlo tenido, o bien sea por haberlo tenido pero que se le haya extraviado.

Gonzales Barrón (2015), explica que la figura de los títulos supletorios son un rezago histórico de un momento en donde el legislador, pretendió facilitar la regularización de la propiedad inmobiliaria mediante un mecanismo subsidiario de titulación; el cual fue un medio muy simplificado para obtener un título auténtico de propiedad, sin descuidar las seguridades que teóricamente son imprescindibles para permitir el acceso de una finca al Registro; esto es referente a la adquisición de propiedad de dichos predios.

1.5. DOBLE INMATRICULACIÓN O DUPLICIDAD DE PARTIDAS.

Respecto a la doble inmatriculación, Diez Picazo (s.f.) citado por Rioja Bermúdez (2011) indica que la doble inmatriculación es el hecho de que una misma finca se encuentra inmatriculada en dos folios independientes uno de otro; pudiendo darse cuando lo inscrito es absolutamente idéntico entre sí, así como cuando exista coincidencia parcial o se encuentra superpuesta con respecto a otra.

Ya anteriormente, se mencionó lo que es la inmatriculación, la cual no es otra cosa que el ingreso de una finca al Registro; ante lo que se debe tener en consideración que ésta conlleva consigo la posibilidad de posibles lesiones en otras titularidades jurídicas, por lo que Gonzales Barrón (2015), considera que el primer riesgo o lesión que se puede dar es respecto a que un *non-dominio* acceda a convertirse en titular registral, en desmedro y perjuicio del propietario; el segundo riesgo, consiste en lesionar otras titularidades registrales previas, provocando de esta manera una doble inmatriculación, la cual puede ser total o parcial, referida a una o varias fincas

Ante estos posibles problemas, se han propuesto coordinar eficientemente el Registro (titularidades jurídicas) con el catastro (datos físicos), de tal manera que se cuente con información segura y confiable respecto a la identificación, situación y naturaleza de cada finca o inmueble. Esto se debe a la finalidad que tiene el catastro, la cual no es otra que la representación gráfica del suelo de un país, individualizando las características de cada inmueble y proporcionando una descripción del mismo.

El reglamento General de los Registro Públicos, define a la doble inmatriculación o duplicidad de partidas en su Artículo 56° de la siguiente manera: *“cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida*

registral". Así como también es considerado como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

Es necesario tener presente que, en el Reglamento General de Registros Públicos, se hace una diferenciación en la existencia de duplicidad de partidas; en donde puede darse la duplicidad de partidas idénticas (Artículo 58°), la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles (Artículo 59°) y la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles (Artículo 60°). Es sobre este último caso en el que se centra la presente investigación; esto se debe a los problemas que la existencia de dicha duplicidad trae consigo.

Antes esto, Álvarez Caperochipi (2010), propone posibles soluciones al problema de la doble inmatriculación, entre los que se establecen dos posturas fundamentales: la primera es para un cierto sector de la doctrina hipotecaria, en donde debe prevalecer la hoja registral de inmatriculación más antigua, pues inscrita una finca cualquier inscripción contraria es nula, y por tanto nula debe ser la segunda inmatriculación. La segunda, considerada por dicho autor como la opinión mayoritaria por la doctrina y jurisprudencia, hace referencia a que la doble inmatriculación solo se puede resolver suspendiendo la eficacia registral y acudiendo al Derecho civil. El conflicto registral se resuelve reconociendo solo la inscripción registral de quien sea el propietario real.

Es importante lo destacado por Arrieta Sevilla citado por Álvarez Caperochipi (2010, p. 420), al decir que ***“traiciona la confianza de aquellos que hayan inscrito su derecho en el folio que se cancela”***. Esto se debe a que una inmatriculación por el simple hecho de ser más antigua, no tiene por qué reflejar mejor el mejor derecho sobre una finca; todo ello en razón a que la inmatriculación no es constitutiva y además el título que accedió al registro como primera inscripción puede ser nulo, anulable o rescindible o corresponder a una inadecuada identificación o descripción de la finca y por ese motivo el segundo inmatriculante tendría mejor derecho. (Resaltado propio)

Algo que se debe de tener en cuenta cuando se habla de doble inmatriculación, es que en la gran mayoría de los casos se da por la falta de identidad física de la finca en el registro, de las descripciones inadecuadas de las fincas o de segregaciones fraudulentas.

Por otro lado, Gonzales Barrón (2015), considera que los problemas que se presentan se solucionan a través de un trámite, el cual es el siguiente:

Una vez descubierta la duplicidad, se ordenará la anotación de este hecho en las partidas involucradas, debiendo ser notificada dicha resolución a todos los titulares

registrales, así como publicada en el diario oficial y en otro de mayor circulación. Transcurrido seis meses desde la última publicación se dispondrá el cierre de la hoja registral menos antigua, siempre que no haya oposición de parte interesada, para lo cual se tiene plazo de seis meses.

De igual manera señala que, si bien se cierre o no la partida registral, dependiendo de si hay oposición, sin embargo, el registro no dilucida la propiedad, lo que se reserva al Poder Judicial.

1.5.1. DUPLICIDAD DE PARTIDAS IDÉNTICAS.

Según lo dispuesto por el Artículo 58° del Reglamento General de Registros Públicos, la duplicidad de partidas registrales idénticas se da cuando en las partidas duplicadas tengan las mismas inscripciones o anotaciones; ante este hecho la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y la extensión de una anotación en la más antigua dejando constancia que contiene lo mismos asientos de la partida que ha sido cerrada, con la indicación de su número.

1.5.2. DUPLICIDAD DE PARTIDAS CON INSCRIPCIONES COMPATIBLES.

Según lo establecido por el Artículo 59° del Reglamento General de Registros Públicos, existe duplicidad de partidas con inscripciones compatibles, cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones y anotaciones compatibles, es decir en ambas partidas no existen derechos contrapuestos, motivo por el cual la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la partida de mayor antigüedad.

1.5.3. DUPLICIDAD DE PARTIDAS CON INSCRIPCIONES INCOMPATIBLES Y OPOSICIÓN.

Según lo establecido en el **Artículo 60° del Reglamento General de Registros Públicos**, este tipo de duplicidad se da cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, motivo por el cual la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publique la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas y la Resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas así como a aquellos cuyos derecho inscritos puedan

verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el títulos inscrito con fecha más reciente.

Adicionalmente, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre, se publicara un aviso conteniendo un extracto de la citada resolución en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, pudiendo publicarse en forma conjunta en un solo aviso, el extracto de dos o más resoluciones.

Es en este tipo de duplicidad de partidas sobre el cual se centra la presente investigación, esto se debe a que la misma finca puede haber sido inmatriculada dos o más veces con un titular distinto; lo cual generaría perjuicio tanto a quien se ve como propietario en la partida, como a los futuros acreedores.

El cierre de partida implica un obstáculo en la partida que impide la inscripción de cualquier título, sin que ello signifique que las inscripciones efectuadas en la partida cerrada hayan sido declaradas nulas, ya que dicha declaración corresponde al órgano jurisdiccional.

1.6. PROCEDIMIENTO DE CIERRE DE PARTIDAS.

El Artículo 57 del Reglamento General de Registros Públicos establece que el órgano competente para pronunciarse sobre el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad es la Gerencia Registral correspondiente, precisando que, en el caso de partidas abiertas en distintos órganos desconcentrados, el competente para conocer el procedimiento de cierre será el Gerente Registral del órgano desconcentrado en el que se encuentre la partida de mayor antigüedad.

El procedimiento administrativo de cierre de partidas por duplicidad tiene por objeto el cierre de la partida menos antigua. En las partidas duplicadas involucradas se anota el inicio del procedimiento de cierre de la partida menos antigua. En caso que concluya el procedimiento por oposición, se debe anotar la conclusión del procedimiento de cierre de la partida menos antigua, en todas las partidas duplicadas involucradas (Resolución No. 1371-2009-SUNARP-TR-L).

Se debe precisar que la finalidad del procedimiento administrativo de cierre de partidas por duplicidad es eliminar la duplicidad de partidas existentes mediante el cierre de la partida menos antigua, por lo que, al pretenderse cerrar una partida registral, el

procedimiento comprende mecanismos que permitan poner en conocimiento de dicha situación a los titulares de las partidas así como de aquellos cuyos derechos consten inscritos y puedan verse afectados por el eventual cierre de la partida, es decir que tengan pleno conocimiento del trámite y de las consecuencias del mismo, y de verse afectados formule oposición al procedimiento. (Resolución N° 2387-2017-SUNARP-TR-L)

Es importante hacer mención que de acuerdo a lo indicado en la Resolución N° 194-2012-SUNARP-TR-T, de fecha 23 de marzo del 2012, se establece que en tanto no se efectúe el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas; sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se realice afectará todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad. De igual manera la Resolución N° 1253-2015-SUNARP-TR-L, de fecha 26 de junio del 2015, acoge lo antes indicado al establecer que la duplicidad de inscripciones si bien constituye una anomalía del Registro que afecta seriamente el despliegue de los efectos de los principios registrales como el de legitimación y fe pública registral, dicha anomalía se puede corregir en el ámbito registral a través de los procedimientos establecidos en el título V, Capítulo II del Reglamento General de los registros Públicos, sin perjuicio que el caso de cierre de partidas registrales incompatibles, el mejor derecho de propiedad sobre el área superpuesta se defina en el Poder Judicial o a través de acuerdo entre los titulares de los predios vinculados; por lo que en tanto no se haya producido el cierre de las partidas registrales duplicadas no es procedente denegar las inscripciones de los títulos presentados.

1.7. OPINIÓN RESPECTO AL CIERRE DE PARTIDAS.

Respecto al cierre de partidas el cual se lleva a cabo por la Gerencia Registral, en donde por regla se puede apreciar que lo común es el cierre de la partida menos antigua y la transferencia de todos sus asientos a la más antigua.

En este sentido, es necesario expresar que no comparto la posición adoptada por los Registradores al momento de dar inicio al trámite de cierre de partidas, compartiendo así la posición planteada por Álvarez Caperochipi (2010), quien establece que la doble inmatriculación debe de resolverse en el juicio plenario con criterios básicamente civiles, manteniendo el folio de quien ostente un mejor título y derecho ya que la coexistencia de dos asientos registrales de igual rango y naturaleza, contradictorios e incompatibles entre sí, origina el quiebre de los principios rectores del mecanismo tabular.

La existencia de la doble inmatriculación trae como consecuencia que ninguno de los dos folios surta sus efectos propios (legitimación o publicidad registral). **Ello se debe a que la**

doble inmatriculación impide la aplicación directa de la publicidad registral hasta que no se resuelva la contradicción de los títulos registrales.

En palabras de Fajardo Fernández y Arrieta Sevilla citados por Álvarez Caperochipi (2010), expresan que la falta de inexactitud registral en la doble inmatriculación impide la aplicación de los principios tabulares, por lo que preferir al tercero hipotecario de un folio registral frente a un titular inscrito en otro folio no favorece el tráfico jurídico sino todo lo contrario, pues deja sin protección a un titular inscrito.

II.SUBCAPÍTULO II MEDIDAS CAUTELAS Y PROCESO DE EJECUCIÓN.

2.1. MEDIDAS CAUTELARES.

Para dar inicio al tratamiento sobre las medidas cautelares, es básico tener conocimiento de que éstas, son un instrumento procesal que puede plantearse antes o dentro del proceso ya iniciado, teniendo como finalidad asegurar preliminar y preventivamente la eficacia de la sentencia, buscando salvaguardar el derecho del accionante o actor.

Es así, que se tiene por cierto lo explicado por Ramos citado por Peláez (2007, p. 3) al asegurar que “solo cuando la sentencia ha sido cumplida por completo, alcanza eficacia en el proceso. Como esta meta se vislumbra ciertamente lejana al inicio del proceso, la solución idónea estriba en anticiparla o por lo menos asegurarla de alguna manera. La medida cautelar anticipa provisionalmente la ejecución o asegura el éxito, desde el propio momento inicial del proceso. De ahí su trascendencia para conseguir el objetivo de la eficacia del proceso”. (PELÁEZ BARDALES, 2007, p 3)

De esto, se puede tener conocimiento cual es la finalidad de las medidas cautelares, la cual no es otra que proteger los derechos del actor del proceso, quien puede suponer válidamente que sus derechos o pretensión se encuentra en peligro, puesto a que en cuanto demore el proceso, el demandado podría disponer de sus bienes para eludir su obligación.

Ya habiéndose dando una breve introducción sobre lo que se busca con una medida cautelar, es necesario conceptuar a la misma, la cual dentro de la esfera de la norma procesal (Código Procesal Civil de 1993) es considerada como decisiones adoptadas por el juzgador de manera preliminar, ya sea a petición de parte o de oficio con el objeto de garantizar que la sentencia sea eficaz y oportuna. Básicamente, esto se debe a la demora que se da en el pronunciamiento; es decir al tiempo que se tardara en emitirse una

sentencia, lo cual podría ocasionar un perjuicio irreparable a quien está buscando que ampara su pretensión.

Una de las definiciones de las medidas cautelares es la de los autores DE LA OLIVA SANTOS; DIEZ-PICAZO GIMENEZ; y VEGAS TORRES citado por Hinojosa (2011, p. 305), indican que “son aquella forma de tutela jurisdiccional que tiene por función evitar riesgos que amenacen la eficacia de los eventuales pronunciamientos que se dicten al final del proceso”; concluyendo que son medidas cautelares no solo aquellas que por su contenido y finalidad sirven al aseguramiento de una eventual ejecución forzada, sino cualquier tipo de medida que haga posible la efectividad de la tutela judicial declarativa, motivo por el cual, también serían medidas cautelares las medidas asegurativas sobre la efectividad de los pronunciamientos meramente declarativos o constitutivos, como también las medidas anticipatorias del contenido de lo que se pretenda en el proceso.

Es necesario tener presente lo mencionado anteriormente, ya que las medidas cautelares no solo buscan asegurar el resultado del proceso de ejecución, sino que también proceden para conservar un medio de prueba o para evitar la ineficacia de la sentencia, esto se debe a que estas pueden darse ya sea en un proceso de ejecución como en un proceso de conocimiento, con fines de conservación o simplemente de prevención. De igual manera se debe tener presente que no todas las medidas cautelares tienen carácter conservatorio, como se ha mencionado anteriormente, sino que también pueden estar dirigidas a la destrucción o modificación de un estado de hecho.

2.2. FINALIDAD DE LAS MEDIDAS CAUTELARES.

La medida cautelar tiene como finalidad darle seguridad al solicitante, esto está dirigido primordialmente a lo ordenado en la sentencia, ya que así tendrá una herramienta que asegure que se cumpla con lo ordenado en la sentencia. Es de esta manera que verá que su pretensión va a ser amparada de modo efectivo.

En ese sentido, se puede verificar que el Código Procesal Civil establece cual es la finalidad de las medidas cautelares, específicamente en el Artículo 608° último párrafo, en el cual se expone que la medida cautelar tiene por finalidad garantizar el cumplimiento de la decisión definitiva; todo ello se desprende en lo que ya se ha mencionado anteriormente, relacionado con el peligro en la demora cuando se trata sobre el tiempo el que se emitirá una sentencia.

Asimismo, en la doctrina se encuentra una definición consolidada sobre la finalidad de las medidas cautelares, las cuales están dirigidas a evitar un daño futuro, asegurando la eficacia práctica de la sentencia o resolución y así disminuir el peligro inminente a la dimensión temporal del proceso jurisdiccional; un claro ejemplo de esto es la finalidad

expuesta por Moretti (1962), citado por Hinojosa (2011), indicando que “ la medida cautelar tiene por finalidad evitar o precaver el daño específico: el que resultará necesariamente de la demora en obtener una providencia definitiva a través del largo desarrollo de un procedimiento ordinario...”(p. 308).

En conclusión, la finalidad de las medidas cautelares es prevenir contingencias, las cuales serán provocadas por las dilaciones del proceso, siendo un instrumento para la realización del derecho fundamental que corresponde a toda persona, al obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de los derechos. Asegurando así la satisfacción del derecho del actor o la reparación del daño producido (buscando también evitar dicho daño); teniendo así que su finalidad es la de impedir que la sentencia emitida en el proceso principal llegue a ser ineficaz o inejecutable.

2.3. Importancia de la medida cautelar.

Para poder hablar de la importancia de las medidas cautelares, primero se debe de tener presente cual es el fin de los procesos, es así que según el Artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, la finalidad concreta del proceso “...es resolver un conflicto de interés o eliminar la incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia”

En ese sentido, para que se pueda alcanzar la finalidad del proceso, se tiene que tener un resultado material el cual no será otro que el efectivo cumplimiento de la sentencia, es decir que esta sea eficaz. Es aquí que se ve la importancia de la medida cautelar, pues como ya se ha mencionado anteriormente, esta es una herramienta dirigida a asegurar la ejecutabilidad de la sentencia o fallo; contribuyendo de esta manera a lograr el cometido del proceso.

Las medidas cautelares son de suma importancia ya que garantizan que durante el curso del proceso no se convierta en ilusoria la declaración judicial contenida en la sentencia, llegando a si a que se dé un real cumplimiento de ella.

2.4. CARACTERÍSTICAS.

Según Peláez Bardales (2007), las características principales de las medidas cautelares son las siguientes:

a) Prejuzgamiento.

No es necesario que el juez prejuzgue sobre el fondo del petitorio de la pretensión objeto del proceso principal, lo único necesario es ver si el derecho es verosímil; es decir el juzgador a través de una “cognición sumaria” y de un cálculo de

probabilidades, valorará la existencia del derecho invocado y respecto a ello, concederá la cautela solicitada.

b) Provisoriedad.

Se debe de tener en cuenta que esta es la característica más distintiva de las medidas cautelares. Es así que sobre esta característica Calamandrei citado por Peláez (2007) refiere que la provisionalidad de las providencias cautelares sería, pues, un aspecto y una consecuencia de una relación que tiene lugar entre los efectos de la providencia antecedente (cautelar) y los de la providencia subsiguiente (definitiva), el inicio de las cuales señalaría la cesación de los efectos de la primera.

Es en este sentido que, la provisoriedad tendrá una duración y vigencia limitada en el tiempo, pues esta no tendrá una duración indefinida; motivo por el cual se vuelve a afirmar que esta es la característica más propia y definitiva de las medidas cautelares.

De igual manera, Silvia Barona Vilar citada por Rolando A. Martel Chang, señala que las medidas cautelares no pretenden convertirse en definitivas, por lo que debe alzarse cuando el proceso principal haya llegado a una situación que haga inútil el aseguramiento, ya sea por haberse cumplido la sentencia o por las actuaciones en el proceso de ejecución que despojan de motivación el mantenimiento de las medidas.

c) Instrumentalidad.

Como ya se ha mencionado anteriormente, la medida cautelar es un instrumento, el cual está en función de la pretensión principal que se va a discutir en el proceso. Esto está supeditado al fallo que se dicte en dicho proceso, ya que es donde se constatará si el accionante tiene realmente acreditado el derecho, llegando así la medida cautelar tener un carácter definitivo y en caso contrario la cancelación de la misma, quedando sin efecto.

De lo acotado, se puede llegar a concluir que las medidas cautelares no tienen autonomía propia, por tener un carácter instrumental y su existencia tiene como fin hacer efectivos los derechos sustanciales derivados de un proceso principal. Por lo cual Lino Palacio citado por Peláez (2007) señala que el proceso cautelar carece de autonomía funcional, ya que su finalidad consiste en asegurar la eficacia práctica de la sentencia o resolución que debe dictarse en otro proceso, al cual se encuentra necesariamente vinculado por un nexo de instrumentalidad o subsidiariedad.

En tal sentido, se puede asegurar que la medida cautelar por ser considerada como un instrumento, hará que se haga viable y posible la tutela jurisdiccional efectiva, pues está netamente ligada al proceso principal.

d) Variabilidad.

Esta característica está referida a la naturaleza del bien objeto de ejecución y que el demandante puede solicitar con la presentación de la medida cautelar. Teniendo referencia no solo a la modalidad de la medida cautelar, sino también al momento en que esta puede ser presentada.

El ordenamiento procesal faculta al titular de la medida cautelar como a la parte afectada a solicitar la variación, ya sea modificando su forma, variando los bienes sobre los que recae la medida cautelar o su monto. Todo esto en función de asegurar la eficacia de la medida cautelar.

La medida cautelar se considera variable debido a que, esta puede ser modificada en cualquier etapa del proceso, por lo que se puede decir que es dinámica, ya que esta se adecuará o transformará de manera permanente, siempre buscando que se cumpla la tutela jurisdiccional efectiva.

Es importante tener en cuenta que, para que se pueda hacer la variación de una medida cautelar, debe ser decretada de manera exclusiva por parte del juzgador, quien puede acceder o denegar la solicitud de variación de la medida cautelar.

e) Jurisdiccionalidad.

Esta característica debe a la naturaleza de las medidas cautelares, ya que al tener naturaleza procesal tendrán naturaleza jurisdiccional. Ello se debe a que se originan en el proceso, así se hayan solicitado de manera anticipada al proceso, puesto a que estarán condicionada a la iniciación de éste.

f) Temporalidad.

Las medidas cautelares no pueden tener mayor duración a la del proceso principal, esto se debe a la dependencia que tiene con éste, por la misma razón de ser instrumentales, motivo por el cual su duración es limitada, pues, si existiera se daría en lo que dure el proceso.

Todo ello parte de que su razón de ser es poner fin al peligro en la demora y al mismo tiempo por ser variables estas pueden desaparecer por distintos motivos

g) Anticipación de la ejecución.

La medida cautelar opera necesariamente anticipando los futuros efectos de la sentencia definitiva, es decir una vez que el proceso haya concluido, para que esta pueda ser ejecutada.

2.5. CLASES DE MEDIDAS CAUTELARES.

A. De acuerdo a la oportunidad en la que han sido peticionadas

1. Medidas cautelares anticipadas o fuera del proceso (arts. 608° y 635° del C.P.C.).
2. Medidas cautelares dentro del proceso (art. 608° del C.P.C.).

B. Según su previsión o no en el ordenamiento legal.

1. Medidas cautelares genéricas o atípicas (art. 629° del C.P.C.).
2. Medidas cautelares específicas o típicas (Capítulo II del Título IV de la Sección Quinta del C.P.C.). Estas medidas se subdividen a su vez en:

a) Medidas cautelares para futura ejecución forzada (arts. 642° al 673° del C.P.C.). Pueden ser las siguientes:

a.1) Embargo:

- a. En forma de depósito.
- b. En forma de inscripción.
- c. En forma de retención.
- d. En forma de intervención: que puede ser:
 - Intervención en recaudación.
 - Intervención en información.
 - En forma de administración.

a.2) Secuestro.

- Judicial.
- Conservativo.

a.3.) Anotación de demanda en los Registros Públicos.

- a. Medidas temporales sobre el fondo (arts. 674° al 681° del C.P.C.).
- b. Medidas innovativas (arts. 682° al 686° del C.P.C.).
- c. Medidas de no innovar (art. 687° del C.P.C.).

Las medidas cautelares que serán tratadas serán las referidas a futura ejecución forzada, específicamente al embargo en forma de inscripción, esto se debe a la finalidad del presente trabajo.

2.6. MEDIDAS CAUTELARES ESPECÍFICAS.

2.6.1. MEDIDAS CAUTELARES PARA FUTURA EJECUCIÓN FORZADA.

En primer lugar, se debe de saber que las medidas para futura ejecución forzada son las que están dirigidas a asegurar el cumplimiento de la obligación a que se le condenara al vencido en el proceso, mediante el fallo judicial; teniendo como finalidad garantizar los bienes que serán materia de ejecución forzada.

Las medidas cautelares para futura ejecución forzada también son conocidas como medidas asegurativas, esto se debe a su finalidad, ya que su propósito será asegurar la ejecución o realización de la obligación contenida en un título ejecutivo de origen jurisdiccional (judicial o arbitral) o contractual.

Mediante la ejecución forzada, se garantizará que el ejecutante obtenga los bienes y derechos reconocidos por el ordenamiento jurídico. La ejecución procesal en sí misma es forzada, puesto que la hipótesis de cumplimiento libre y espontáneo técnicamente no podría encuadrarse dentro de tal categoría. Siendo así que la ejecución procesal por ello no constituye responsabilidad ineludible del Estado en función jurisdiccional.

La ejecución ya sea de sentencias, autos, laudos condenatorios firmes o otros documentos considerados por ley como títulos de ejecución, va a implicar que su realización transforme la realidad socio-jurídica para adecuarla a lo dispuesto jurisdiccionalmente. Esto se debe a que el ordenamiento jurídico mediante esta acción busca preservar el ordenamiento jurídico.

Este tipo de ejecución se debe a la conducta habitual por parte del deudor, la cual es la resistencia y oposición al mandato ejecutivo o de ejecución; esto mismo sucede con los títulos ejecutivos, títulos de naturaleza contractual, ya que el

deudor por lo general presenta resistencia a cumplir la obligación contenida en los documentos con merito ejecutivo.

Es entonces que, mediante la ejecución forzada, los jueces pueden hacer realidad lo decidido en la sentencia, cumpliéndose así con la finalidad propia de las medidas cautelares, puesto a que el acreedor recibirá lo que le corresponde por Ley y que el deudor debió de haber cumplido de manera voluntaria. Es de ahí que se desprende el significado de forzada, puesto a que no se tendrá en cuenta la voluntad del deudor ejecutado; esto no quiere decir que el juez forzadamente hará que el deudor cumpla, si no que se hará sin considerar su asentimiento y voluntad.

En palabras de Salvatore Satta (1967) citado por Pérez (2010) confirma que “el proceso de ejecución trata de adecuar la realidad a una normativa ya establecida, sustituyendo la voluntad del deudor, o más en general, del obligado, en el cumplimiento de un acto. Con este término figurado de sustitución se quiere significar que la voluntad del deudor no cuenta ya para nada, que su esfera jurídica no lo protege ya, que lo que él debía cumplir se cumple, pero al mismo tiempo que es precisamente aquella voluntad suya la que se realiza según la normativa de la propia acción a la cual no se puede ya sustraer” (p.159).

En nuestro ordenamiento jurídico las medidas cautelares para futura ejecución forzada son: el embargo, el secuestro y la anotación de demanda. Debido al objeto de la presente investigación se hará referencia solo al embargo.

2.6.2. EL EMBARGO

El embargo consiste en la afectación jurídica ya sea de un bien o un derecho del presunto obligado, aunque este se encuentre en posesión de un tercero.

Según el Diccionario de la Lengua Española embargo es “Retención, traba o secuestro de bienes por mandamiento de juez o autoridad competente”.

Por otro lado, en palabras de Ayarragaray citado por Hinojosa (2012) refiere que “en nuestro idioma castellano, la palabra embargo tiene dos acepciones: a) embarazar, impedir, detener, suspender, paralizar; b) retención de una cosa por mandamiento judicial, sujetándola a las resueltas de un juicio. Así, en el idioma latino: **praepeditas**, embarazado, impedido, embargado. Plauto la emplea como atado, cogido, enredado, estorbado; y **sequestratio** equivale a nuestro secuestro, o sea, embargo de la cosa por mandato judicial...” (p. 125).

El embargo es un acto procesal de naturaleza preventiva encaminado a la inmovilización jurídica de los bienes del obligado, con la finalidad que el acreedor

pueda satisfacer su crédito una vez que se dicte la declaración de certeza que lo reconozca y ordene su pago.

Es en este sentido que la palabra embargo, en nuestro lenguaje jurídico significa trabar ya sea un bien o un derecho, lo cual equivale a unir o juntar una cosa con otra, con la finalidad de afectar hasta el momento de que se dicte el fallo y se proceda a la ejecución.

De acuerdo a nuestro ordenamiento Procesal Civil, específicamente en el Artículo 642º; el embargo consiste en la afectación jurídica de un bien o derecho del presunto obligado, aunque se encuentre en posesión de un tercero, esto siempre y cuando la pretensión principal sea apreciable en dinero.

Es así que el embargo será aquella afectación judicial, la cual pueda recaer sobre uno o varios bienes del deudor, para el pago de una obligación (crédito) sobre la cual versa la ejecución actual; esto se debe a que la ejecución del embargo se llevara a cabo en un proceso único de ejecución.

Armenta (1989) citado por Hinostroza (2012), señala que “la finalidad esencial es netamente procesal al permitir la realización de todos los actos necesarios para restaurar el desequilibrio patrimonial del ejecutante” (p. 25).

Desde el punto de vista procesal, se considera al embargo como una actividad procesal por cuatro motivos: a) es un acto jurisdiccional; b) se dispone dentro de un proceso – en cuaderno especial -; c) está conformado no por un acto único sino por una serie de actos procesales que se interrelacionan; d) sirve a la obtención de los fines del proceso. (Hinostroza, 2012, p. 103)

Se debe de tener en cuenta que no todos los bienes o derechos son embargables, ya que para que puedan ser embargados deben de tener un valor económico susceptible de realización, es por este motivo que son excluidos los derechos inherentes a la persona, tales como el estado civil, la subsistencia, el nombre, etc.

Es por este motivo que para un bien ser objeto de embargo debe de reunir determinados caracteres; por ejemplo, no debe de ser un bien el cual ha sido calificado legalmente como inembargable. Es a partir de esto que surge la noción de embargabilidad.

Para que un bien pueda ser embargado debe de reunir las siguientes condiciones:

- ✓ La alienabilidad.
- ✓ La pertenencia de los bienes al demandado.

- ✓ La suficiencia y preferencia de los bienes.

2.6.3. EL EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN.

Según lo establecido por el Artículo 656º del Código Procesal Civil, este tipo de afectación se produce sobre los bienes registrados y siempre y cuando resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito. Esta medida se ejecutará con la inscripción del monto de la afectación en el asiento registral respectivo.

En palabras de Sigvas Rivas (2014), señala que “la Medida Cautelar de embargo en forma de inscripción, es una de las modalidades por las cuales los magistrados, árbitros (por intermedio de los magistrados) y autoridades administrativas, disponen que un inmueble quede sujeto a la eventual resultas de un remate judicial y por ende su adjudicación en propiedad a favor del mejor postor o del demandante en caso de defecto de postor; ello como colofón de un proceso o procedimiento en el cual el titular registral es la parte obligada en el mismo” (p. 245).

El embargo en forma de inscripción es una medida cautelar que tiene por finalidad limitar la disponibilidad de los bienes registrados para así poder garantizar el cumplimiento del fallo definitivo. No se debe confundir el hecho de limitar la disponibilidad con la prohibición de la transferencia del bien, esto se debe a que esto no se encuentra prohibido, sino simplemente el adquirente asumirá la carga de la medida hasta por el monto que ella represente.

Esto se puede corroborar con lo dispuesto en la Casación Nro. 3735-2002/Huánuco (publicada en el Diario el Peruano el 01-12-2003, pp. 11094-11095), en la cual se establece que “...No existe prohibición alguna de vender bienes embargados motivo por el cual el derecho de propiedad no está en discusión...”

Algo que debe de tenerse en cuenta por su importancia, es que esta medida en el caso de los procesos judiciales o arbitrales es impuesta a solicitud de parte interesada y tiene la característica de una acreencia quirografaria, esto se debe que al ser asegurada mediante el embargo en forma de inscripción, hace que la acreencia y el acreedor torne en uno privilegiado.

Manzano (1994) citado por Sigvas Rivas (2014), señala que en muchas ocasiones el embargo es comparado con la hipoteca, esto se debe a que ambos tienen en común que son mecanismos de seguridad, cuyo efecto es que ante el impago de una deuda patrimonial, los acreedores a través de un procedimiento judicial podrán obtener el valor de cambio generado por la venta forzada sobre los inmuebles afectados; la diferencia que se da es que el embargo es un mecanismo para los acreedores quirografarios, mientras que la hipoteca para los acreedores

privilegiados. Esto se debe a que el primero está sujeto a la decisión de un magistrado o ejecutor coactivo, mientras que la hipoteca está sujeta a la voluntad del titular registral.

En el caso del embargo en forma de inscripción es de suma importancia lo realizado por registros públicos; ya que no servirá de nada si la voluntad jurisdiccional y la administrativa como la del titular registral no se apareja, ya que sin la intervención del sistema registral, a través de la extensión del asiento o gravamen el embargo no tendría efecto. Todo esto se debe a que la inscripción registral no tiene carácter constitutivo, motivo por el cual, si en dichas situaciones jurídicas no se da una inscripción no se generaría ninguna consecuencia jurídica.

Mediante la anotación preventiva de embargo en Registros Públicos, todos adquieren conocimiento de que sobre un bien pesa un determinado gravamen (presunción iure et de iure), motivo por el cual, en el supuesto de que se hubiera realizado la transferencia del bien posterior a la anotación, no se podrá invocar buena fe por el adquirente, debiendo asumir la carga (Casación Nro. 2288-07 / Huaura, Publicada por el Diario Oficial El Peruano el 02-09-2008, pp. 22722 – 22723).

Por otro lado, una vez ordenado la inscripción del embargo por el órgano jurisdiccional, el registrador procederá a calificar la decisión cautelar a fin de establecer si existe compatibilidad entre ella y los antecedentes registrales del bien del que se trata. Ello se debe al principio de tracto sucesivo y para evitar que el eventual ejercicio abusivo del derecho perjudique a terceros; un ejemplo de ello es la verificación por parte del registrador que el bien continúe a nombre de quien sufre la medida o que no se trate de un bien inembargable.

2.7. PROCESOS DE EJECUCIÓN.

El proceso de ejecución parte ya sea de un título o de una sentencia, la cual goza de una presunción de autenticidad que parte de la Ley sustantiva, y en el que se pretende directamente una ejecución.

Según Alsina (1962) citado por Hinostroza (2012), señala que el proceso de ejecución es "... la actividad desarrollada por el órgano jurisdiccional a instancia del acreedor, para el cumplimiento de la obligación declarada en la sentencia de condena, en los casos en que el vencido no lo satisface voluntariamente" (p. 17).

De igual manera Álvarez Julian, Neuss y Wagner (1990) citados por Hinostroza (2012), sostienen que el proceso de ejecución "... es aquel mediante el cual se persigue el cumplimiento forzado de: a) sentencia consentida o ejecutoriada; b) transacciones o acuerdos homologados judicialmente; c) cobro de honorarios regulados en concepto de costas; d) multas o sanciones conminatorias procesales; e) títulos ejecutivos" (p. 17).

En sí, lo que se debe de tener presente es que el proceso de ejecución es aquel procedimiento dirigido a asegurar la eficacia práctica de la sentencia de condena y para que se pueda llevar a cabo dicho proceso debe de estar acompañado de un título ejecutivo.

Para Couture (1977) citado por Ledesma (2012, p 647), considera que el derecho entra aquí en contacto con la vida, de tal manera que su reflejo exterior se percibe mediante las transformaciones de las cosas y lo explica de la siguiente manera: "si la sentencia condena a demoler un muro, se demuele; si condena a entregar el inmueble se aleja de él a quienes lo ocupen; si se condena a pagar una suma de dinero y esta no existe en el patrimonio del deudor, se embarga y se venden otros bienes para entregar su precio al acreedor. Hasta el momento, el proceso se había desarrollado como una disputa verbal, simple lucha de palabras; a partir de este instante cesan las palabras y comienzan los hechos".

Se puede inferir, que la jurisdicción no se limitara a declarar el derecho, sino también comprenderá la ejecución del mismo; por lo cual la ejecución se dirigirá a asegurar la eficacia práctica de las sentencias de condena. Debe de tenerse en cuenta que en los procesos de ejecución no es necesario siempre que preceda un proceso de cognición judicial.

Esto se debe a lo manifestado por Caballot (1993) citado por Hinostroza (2012), cuando señala que "el proceso de ejecución ha de ser precedido siempre de una actividad de declaración tendente a determinar su contenido, objeto y límites; pero no de un proceso de declaración. Proceso de declaración y proceso de ejecución no forman una unidad, porque en unas ocasiones se reconoce virtualidad para iniciar la ejecución al resultado de la autocomposición de las partes, y en otras, el proceso de declaración no precisa de aquél para que la tutela que otorga sea eficaz. Como lo es el caso de los que dan lugar a pretensiones mero-declarativas o constitutivas" (p. 19).

De acuerdo a nuestro marco normativo, se encuentra que el proceso de ejecución se encuentra junto al de cognición, pero ambos son totalmente distintos ya sea por su función o por su estructura. Esto se debe a que el proceso de cognición trata de establecer una normativa (del caso concreto), el proceso de ejecución trata de adecuar la realidad a una normativa ya establecida, sustituyéndose la voluntad del

deudor o del obligado, en el cumplimiento de un acto; con esto se quiere decir que la voluntad del deudor ya no cuenta para nada, por lo que su esfera jurídica ya no lo está protegiendo, llegándose así a que lo que él debía de haber cumplido, se cumpla.

2.8. PRINCIPIOS QUE RIGEN LA EJECUCIÓN PROCESAL.

Pallares (1989) citado por Hinostroza (2012, p. 24-25), afirma que "... rigen en la ejecución los siguientes principios: a) El de eficiencia, según el cual la ejecución debe realizarse en forma tal, que tenga debido cumplimiento la resolución que se lleva adelante; b) El de humanidad, que exige que no se causen gravámenes innecesarios al ejecutado ni se traspasen ciertos límites contrarios a la conciencia jurídica que hoy impera, tales como las prohibiciones relativas a la prisión por deudas, embargo de determinados bienes, derecho de percibir alimentos (...); **c) El principio de respeto a los derechos de terceros, cuyo contenido es que la ejecución únicamente debe afectar al deudor y a su patrimonio, y no a terceras personas cuyos bienes y derechos han de ser respetados al efectuarse aquella;** d) El principio que pudiera llamarse la economía nacional, que tiene como fin impedir, hasta donde sea posible, que con la ejecución se originen trastornos a la economía social por ejemplo,, en los juicios de quiebra o de concurso, se ha de procurar conservar la empresa o negocio de que se trate; e) La ejecución puede ser de carácter singular o bien de naturaleza universal. La primera tiene lugar cuando solo se trata de realizar determinados derechos que existan con respecto a un patrimonio. La segunda cuando el fin que se persigue es dar cumplimiento a todos los derechos y obligaciones vinculados al patrimonio (...); f) La Naturaleza y los procedimientos de la vía de apremio se condicionaran por el contenido de la resolución que va a ejecutarse; g) Las ejecuciones también son provisionales, a lo menos relativamente, cuando conciernen a sentencias que tienen el mismo carácter por la naturaleza de la cuestión se resuelven..." (Resaltado propio).

Por otro lado, Ramos Méndez (1992) citado por Hinostroza (2012, p. 25), considera que los principios que presiden el desarrollo de la actividad ejecutiva desde el punto de vista funcional son:

1. Eficacia de la tutela jurisdiccional.
2. Carácter forzoso de la ejecución.

2.9. FINALIDAD DEL PROCESO DE EJECUCIÓN.

La finalidad de los procesos de ejecución es el mismo de cualquier otro proceso jurisdiccional, ya que busca garantizar la observancia de la norma jurídica objetiva, con la

diferencia que los procesos de ejecución se basan en títulos jurisdiccionales o extra jurisdiccionales.

Por su parte, De la Plaza (1944) citado por Hinostroza (2012) apunta que “el proceso de ejecución, en relación íntima con la naturaleza de la pretensión que en él se formula, por la finalidad concreta y específica que se persigue, que no es otra sino la de **actuar** en defensa de un derecho ya reconocido, con mayor o menor amplitud, para lograr que se **cumpla**, designio último del proceso, con fines reparadores de una violación que consiste en el incumplimiento por el que las debe de las obligaciones que contrajo” (p. 27).

2.10. PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN PROCESAL.

Existen diversos autores que hacen referencia a los presupuestos en los casos de ejecución procesal; por un lado, se encuentra Briseño Sierra (1958) citado por Hinostroza (2012, p. 29), quien señala que los presupuestos o condiciones previas en los procesos de ejecución son a) cuál es la responsabilidad, b) quién es el responsable, c) quien puede exigir la responsabilidad, d) qué circunstancias de hecho deben modificarse, y e) quien debe efectuar la alteración.

Por otro lado, se encuentra Mattiolo citado por Hinostroza (2012, p. 29) quien señala que para que la ejecución forzada tenga lugar debe de contener los siguientes presupuestos: a) que el demandante posea un título ejecutivo; b) que la copia de este título este extendida en forma ejecutiva; c) que hayan sido antes notificados al deudor el título ejecutivo y el mandamiento; y d) que el crédito por que se procede sea cierto y líquido.

En nuestro ordenamiento procesal, específicamente en el Artículo 689º del Código Procesal Civil, se encuentran los requisitos comunes exigibles en toda ejecución; los cuales son la existencia de una obligación contenida en un título y que esta sea cierta, expresa y exigible. Además de ello, cuando se trate de una obligación de dar suma de dinero, debe ser, líquida o liquidable mediante operación aritmética.

Lo encontrado en el ordenamiento jurídico procesal, es similar a lo expuesto por la gran parte de la doctrina respecto a los preceptos exigibles en los procesos de ejecución forzada; encontrado que el más aproximado es Couture (1985) citado por Hinostroza (2012, p. 29-30), quien señala que “los presupuestos de la ejecución forzada son tres:

- a) Un título de ejecución.
- b) Una acción ejecutiva.
- c) Un patrimonio ejecutable.”

2.11. TÍTULOS EJECUTIVOS.

El título ejecutivo es un documento el cual tiene como fin posibilitar el ejercicio de la acción ejecutiva; esto se debe a que en dicho documento constara el derecho que ha de hacerse efectivo al momento de la ejecución.

La opinión más aceptada por la doctrina es la de Juan Pedro Zeballos (1956) citado por Hinostroza (2012, p. 51), quien señala que “la opinión más aceptada en la doctrina considera al título ejecutivo como el documento idóneo que, según ley, posibilita el ejercicio de la acción ejecutiva”

Es entonces que, se puede conceptualizar al título ejecutivo como aquel documento que necesariamente debe de existir para llevar a cabo la ejecución, y ya que la palabra “título” en el derecho tiene dos acepciones, de debe de saber a cuál se ellas se hace referencia cuando se habla de títulos ejecutivos; en donde la primera es la calidad de una persona, por ejemplo, la calidad de propietario, de locador, de heredero o acreedor; y la segunda como aquella aceptación de título de propiedad o título de crédito, refiriéndose al documento que prueba el dominio de la obligación. La controversia surge cuando se sabe que, al hablar de título ejecutivo, se hace referencia a ambas acepciones (calidad e instrumento).

Esto se puede dilucidar en las palabras de Chiovenda (s.f.) citado por La Rosa (sf), quien refiere que “en todo título ejecutivo es necesario tener presente y diferenciado un doble significado y elemento, sustancial y formal: a) el título en sentido sustancial es el acto del que resulta la voluntad concreta de la ley; b) el título en sentido formal es el documento en que ese acto está contenido”.

Ya en el ámbito procesal, se debe de señalar que el título ejecutivo es aquel presupuesto específico de la ejecución, ya que cuanto este es legalmente existente es porque ha satisfecho todas las condiciones formales de exigibilidad; esto es principalmente, porque contiene referencia a cantidad líquida y obligación no sujeta a plazo ni a condición suspensiva. Es a partir de ello que se puede decir que el título ejecutivo, es la condición necesaria pero suficiente para que se pueda dar inicio a la ejecución forzada (expedita e inflexible); es por este motivo que a los títulos se les considera como instrumentos peligrosos por la diligencia y observancia continuas que exigen desde el momento en que se les otorga vida jurídica, hasta aquel que quedan definitivamente extinguidos.

Se debe de tener presente qué títulos son considerados como ejecutivos, motivo por el cual el Código Procesal Civil en el artículo 688º, especifica de manera detallada cuales son los títulos considerados como ejecutivos en los que se encuentran tanto los judiciales como extra judiciales. Esto se debe a que no todo título podría considerarse como

ejecutivo, ya que al ser ese el caso podría existir abuso del derecho, es de allí que parte el aforismo “*nulla executio sine título*”; esto se debe a que si bien se necesita una justicia que sea fuerte y que dicha fuerza sea justa, también es necesario que en ningún momento se llegue al abuso.

2.11.1. CARACTERES DE LOS TÍTULOS EJECUTIVOS.

Para Perla Velachoaga (s.f., p. 161), los caracteres del título ejecutivo se desprenden a partir de su concepto, los cuales son:

- a) Tiene origen legal. No hay más títulos ejecutivos que los que la ley establece como tales.

Es en virtud de ello que la ley permite un procedimiento especial y breve para hacer efectiva la obligación que contiene.
- b) Contiene un derecho cierto, líquido y exigible.
- c) Acredita una obligación exigible por razón de tiempo, lugar y modo.
- d) Expresa obligación vigente y no prescrita.

2.11.2. CLASIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS EJECUTIVOS.

Para Azula Camacho (1994) citado por Hinostraza (2004, p. 85), existe “varios criterios para clasificar el título ejecutivo. De una parte, el que se puede llamar de la *taxatividad*, según el cual solo tienen esa condición los expresamente indicados en la ley; de otra, el que se podría denominar *abstracto*, es decir cuando la norma se limita a indicar los requisitos necesarios, por lo cual solo el documento que cumple es idóneo para instaurar la ejecución; y finalmente, el que conjuga los dos anteriores, esto es, que no solo reconoce como título ejecutivos al que observe las exigencias legales, sino también a los que expresamente les reconoce esa calidad, calificado por ello como *mixto*”

Partiendo de esto, se puede decir que dentro de nuestro ordenamiento jurídico, se encuentra calificado como mixto, esto se debe a que es por ley que se da la condición de títulos ejecutivos, encontrándose así de manera taxativa en el artículo 688º del C.P.C.; y de igual manera se encuentra que dichos títulos están limitados a ciertos requisitos necesarios, como lo son los establecidos en los artículos 1098 y 1099 del C.C.; así como los requisitos establecidos en la Ley de Títulos Valores.

Por otro lado, para Ramos Méndez (1992) citado por Hinostraza (2004, p 87) “existen (...) dos grandes grupos de títulos ejecutivos: los jurisdiccionales y los

extrajurisdiccionales. Los primeros son el resultado de un pronunciamiento jurisdiccional previo; los segundos gozan de fuerza ejecutiva por previsión expresa del derecho positivo, por razones de oportunidad y con el deseo de prestar una tutela jurídica eficaz”.

De lo acotado en el párrafo anterior; podemos verificar en el artículo 688º del C.P.C., que nuestro ordenamiento jurídico también tiene esta clasificación de títulos ejecutivos, ya que en el inciso primero se encuentran las resoluciones judiciales firmes y en el segundo inciso los laudos arbitrales firmes (pertenecientes al grupo de los títulos ejecutivos jurisdiccionales); y posterior a estos en el cuarto inciso se encuentran los títulos valores (títulos extra jurisdiccionales).

Ahora bien si se sigue buscando la clasificación de los títulos ejecutivos en la doctrina, se seguirán encontrando distintos tipos de clasificación, tales como la de Adolfo Alvarado y Alicia García (1980), quienes “proponen distinguir entre títulos ejecutorios y ejecutivos; y, a su turno, dentro de los últimos como fehacientes y no fehacientes (...)”.

Ya habiendo visto las distintas clasificaciones de los títulos ejecutivos por parte de la doctrina, es necesario precisar la establecida por el Código Procesal Civil, y, de acuerdo a lo normado en el artículo 688º del C.P.C. solo se puede promover la ejecución en virtud de:

- Título ejecutivo.
- Título de ejecución.

III.SUBCAPÍTULO III DERECHO DE LAS OBLIGACIONES

3.1. CONCEPTO DE OBLIGACIÓN

En palabras de Gustavo Palacio Pimentel (2006), la palabra obligación etimológicamente proviene del vocablo latino *obligatio*, el cual a su vez es una variante de la palabra *obligare*, la que se encuentra compuesta por dos elementos: *Ob* y *ligare*; en donde *Ob* tiene como significado “alrededor” y *ligare* quiere decir ligar o atar. En ese sentido se puede llegar a concluir que por el origen etimológico de la obligación, ésta es el sometimiento, subordinación, limitación o restricción impuesta a la actividad de la persona, natural o jurídica, sometida a ella.

Por otro lado, se debe tener presente que la palabra obligación no tiene una acepción única, dado que frecuentemente puede ser confundida con el deber, ya que de acuerdo a lo establecido por la Real Academia Española, obligación hace referencia a la “imposición o exigencia moral que debe regir la voluntad libre. Vinculo que sujeta a hacer o abstenerse de hacer una cosa. Correspondencia que uno debe al beneficio que ha recibido de otro. Documento notarial o privado en que se reconoce una deuda o se promete su pago u otra prestación o entrega. Título que representa una suma exigible a la persona o entidad que la emitió”.

En ese sentido, se puede advertir que obligación es usado bajo diferentes acepciones, lo mismo que ocurre en el capo del Derecho; por ejemplo, en el Derecho Mercantil el término obligación se utiliza para designar las cargas o deudas que asumen las sociedades anónimas, es decir, la emisión de bonos hechas por las compañías; en consecuencia, para que pueda existir un concepto de obligación es necesaria la existencia de un crédito y una deuda, siendo fundamental que en toda obligación se encuentre un sujeto activo y uno pasivo, poniendo de relieve el predominio humano sobre elementos materiales.

Según Karl Larenz, citado por Felipe Osterling Parodi y Mario Castillo Freyre (2008), el ordenamiento jurídico no se conforma por lo general, con imponer al deudor una obligación y reconocer el derecho del acreedor a la prestación; se preocupa también de que en caso necesario pueda el acreedor realizar su derecho; otorgando al acreedor la posibilidad de demandar la prestación del deudor y de ejecutarla forzosamente, ya que sin esa posibilidad el acreedor quedaría librado a la buena fe del deudor, la cual es la mayoría de los casos no es suficiente para garantizar el cumplimiento de la pretensión jurídica..

En ese orden de ideas, al haber hecho referencia a la “pretensión”, es necesario precisar que es el derecho de demandar el cumplimiento de una determinada acción u omisión. Por ello, se puede afirmar que el derecho a la prestación que cabe exigir frente al deudor constituye una pretensión, pues el carácter primario del crédito no lo constituye la pretensión, es decir, la posibilidad de realizarlo, sino el derecho inherente a la prestación que es el reverso del “estar obligado” del deudor ante el acreedor.

3.2. FUENTES DE LA OBLIGACIÓN.

Alterini-Ameal-López Cabana citados por Raúl Ferrero Costa (2004, p 12), señalan que se denomina fuente de la obligación al hecho dotado de virtualidad bastante para generarla, es decir, se puede considerar como fuentes de la obligación aquellos supuestos de hecho a los que el ordenamiento jurídico le da la idoneidad para generarlas obligatorias.

Raúl Ferrero Costa (2004), indica que modernamente los autores discrepan acerca de cuáles son las fuentes de las obligaciones. Así *Demogue* encuentra una sola: la ley, solución que en cierta forma escamotea el problema ya que ello equivale a expresar la obviedad de que el derecho vigente es el derecho positivo. Por otro lado, *Josserand* considera que las obligaciones provienen del acto jurídico, de los actos ilícitos, del enriquecimiento indebido y de la ley. Por su parte, *Colmo* encuentra una sola, la voluntad, que es de las partes en el acto voluntario y la del legislador de la ley.

De otro lado, el Código vigente dedica el libro VII a las fuentes de las obligaciones, de las que resultan como fuentes: los contratos, la gestión de negocios, el enriquecimiento sin causa, la promesa unilateral y la responsabilidad extracontractual; las cuales pueden ser consideradas como fuentes nominadas o típicas, debido a que la propia ley las tipifica, califica y denomina como fuentes, pero debe tenerse presente que frente a ellas, existen las fuentes innominadas o atípicas, dentro de las cuales están comprendidos todos los hechos generadores carentes de una denominación especial, fuentes que resultan muy difíciles de catalogar, pues se encuentran fuera del libro VII del Código, las cuales son muchas y variadas.

3.3. ELEMENTOS DE LA OBLIGACIÓN.

La obligación implica necesariamente una situación en la que el deudor se encuentra ligado, atado o constreñido a realizar una conducta a favor del acreedor; situación que limita la libertad del sujeto, pues este queda sujeto a dar, un hacer o un no hacer alguna cosa en interés del otro; motivo por el cual se dice que obligarse equivale a sujetarse, a comprometerse, a disminuir la

propia libertad. Debe tenerse en cuenta que para que exista la obligación, es indispensable que al otro sujeto el ordenamiento jurídico lo dote de poder de exigir coactivamente el cumplimiento de esa conducta, pues si el ordenamiento jurídico no le concediera dicho poder, no existiría relación jurídica y el sujeto acreedor no tendría como satisfacer su interés si es que el sujeto deudor espontáneamente no acomodara su conducta al interés del acreedor.

En ese orden, resulta esencial indicar que la obligación al ser una relación jurídica entre acreedor y deudor, está compuesta por elementos, teniendo de esa manera que para Raúl Ferrero Costa (2004, p 22), los elementos esenciales de la obligación son los sujetos y el objeto; pues en una relación jurídica obligacional supone la existencia de dos sujetos o partes, es decir la existencia de un sujeto activo llamado acreedor y un sujeto pasivo llamado deudor, en donde del lado activo se encuentra un *creditium*, que constituye el derecho que le corresponde al acreedor, y del lado pasivo, un *debitium*, que constituye el deber jurídico del deudor.

Lo esencial de la relación obligatoria es su relatividad por cuanto el titular del derecho de crédito cuenta con el poder de exigir un determinado comportamiento solo a un determinado sujeto (deudor), a diferencia de otras relaciones jurídicas absolutas en las que el titular del derecho cuenta con el poder de exigir a todos (*erga omnes*) que se abstengan de impedir el pacífico ejercicio de aquel derecho (tal como es el caso de los derechos reales).

En cuanto al objeto, Ferrero establece que el objeto de la obligación no es una cosa o un bien, sino que siempre es una conducta o comportamiento positivo o negativo que el deudor debe realizar en interés del acreedor, es así que *“El objeto de la obligación es lo debido por el deudor y lo que el acreedor está facultado para reclamar. El deudor lo que debe en realidad es una conducta o comportamiento, al que usualmente se le denomina prestación”* (Raúl Ferrero Costa, 2004, p 24). Es menester tener presente que dicha prestación puede consistir ya se en un dar, hacer o no hacer alguna cosa.

Por otro lado, Gustavo Palacio Pimentel (2006), considera que los elementos de toda obligación son distinguidos en dos grupos, teniendo de esa manera los elementos intrínsecos o internos y extrínsecos o externos, los cuales pasare a desarrollar:

1. Los elementos intrínsecos o esenciales son aquellos son aquellos requisitos que no pueden faltar en ninguna obligación bajo causal de nulidad, y dichos elementos pueden distinguirse en subjetivos y objetivos:
 - a) Elementos subjetivos. - Vienen a ser los sujetos que necesariamente deben concurrir en toda obligación en número de dos; es decir es necesaria la existencia de uno activo llamado acreedor, a quien le corresponde el crédito; y otro pasivo llamado deudor o prestador, quien debe realizar la prestación. Es de esa manera que en el sujeto activo reside el derecho personal y la acción correspondiente, siendo el pasivo el *debitor* o mejor dicho el obligado en la relación jurídica.
 - b) Elementos objetivos. - Son la prestación y el vínculo jurídico, dado que el objeto de la obligación está constituida por la prestación, que puede consistir en un dar, hacer o no hacer. En ese sentido el objeto de la obligación consiste en un acto positivo o negativo a cargo del deudor, lo que puede tener por objeto o contenido una cosa; de esa manera se infiere que el vínculo jurídico es el elemento que liga a la personar del deudor con la del acreedor, pues existe un ligamento que limita la libertad individual del deudor al constreñirlo a tener que ejecutar o cumplir la prestación y que al mismo tiempo, presta seguridad y garantía al acreedor, para que en lo posible sea satisfecho su interés con el cumplimiento de la obligación.
2. En cuanto a los elementos extrínsecos, Palacio Pimentel (2006), los ha clasificado en dos: A) La **forma** y B) La **prueba**; en donde la forma es aplicada de acuerdo a las disposiciones del Código Civil sobre la forma de actos jurídicos; y la prueba se ve netamente desarrollada en el Derecho Procesal Civil.

3.4. LA PRESTACIÓN.

La palabra prestación proviene de la expresión latina *praestare* con que se designaba a cierta clase de obligaciones, aquéllas que consistían en la entrega de una cosa con la finalidad de no constituir derechos reales, como ocurre en los contratos de arrendamiento y comodato; es así que en palabras de Gustavo

Pimentel (2006, p 55), debido a que la prestación consiste en la entrega de la una cosa para constituir sobre ella derechos reales, y el término usado era el *dare* (tradición); es de esa manera que para los romanos el término *praestare* era más restringido, y consistía en el disfrute de una cosa sin constituir sobre ella un derecho real.

En ese orden de ideas, se infiere que el objeto de la obligación está constituido por una prestación la cual siempre un acto humano, pudiéndose ser la dación de una cosa, la prestación de un hecho o de un servicio ya sea en forma positiva o negativa; es decir, será la acción o actividad realizada por el deudor en provecho del acreedor, siempre y cuando produzca un resultado económico y su finalidad es transmitir la propiedad de un bien corporal, o la cesión tan solamente de su uso o también la realización de servicios u otras ventajas. En consecuencia, el deudor queda vinculado a dar, hacer o no hacer, motivo por el cual la obligación puede considerarse como un medio para un fin, en donde el medio consistirá en la prestación debida por el deudor, y el objeto o fin es la ventaja que la prestación ha de procurar al acreedor.

En relación a la prestación BOFFI citado por Raúl Ferrero Acosta (2004, p. 24) señala que “El Objeto de las obligaciones es una prestación. Ésta tiene, a su vez, un objeto o contenido que es una cosa, un hecho o un derecho más la significación que ostenta en cada prestación (así, la misma cosa dada en locación o en compraventa entraña distinto objeto. La prestación puede consistir en un dar, el vendedor debe dar la cosa; un hacer, el locador debe prestar el servicio; un no hacer, la persona que prometió no retirar la oferta hasta una fecha determinada tiene que abstenerse de hacerlo. Se ha dicho que toda prestación se cristaliza en una obligación de hacer, ya que la conducta es esencialmente la misma, hacer, tanto en la prestación de hacer propiamente dicha, como en la de dar, y aun en la de realizar una abstención”.

3.5. CARACTERÍSTICAS DE LA PRESTACIÓN

No todo comportamiento o conducta puede considerarse prestación. Se requiere que sea idóneo. En ese sentido, para GIORGI citado por Raúl Ferrero Costa (2004, p. 25) “Ésta idoneidad solo es propia de aquellas prestaciones que reúnen los siguientes caracteres: ser 1° posibles; 2° lícitas; 3° útiles para

el acreedor; 4° que no queden enteramente al arbitrio del deudor; 5° determinadas; y finalmente, 6° valuables en dinero”.

a) Posibilidad natural o jurídica

Nadie puede racionalmente obligarse a realizar lo que este fuera del poder humano y, por lo tanto, no puede considerarse jurídicamente existente una obligación que tenga por objeto una prestación imposible.

b) Licitud.

La prestación no puede consistir en un comportamiento ilícito. Se incluyen no solamente las conductas consideradas en delitos, sino también las que son objeto de particulares prohibiciones civiles como por ejemplo, las disposiciones del propio cuerpo en cuanto ocasiones una disminución permanente de la integridad física (artículo 6 del Código Civil) o la renuncia a derechos humanos fundamentales. Son ilícitas además las prestaciones contrarias a la moral, las buenas costumbres y el orden público.

c) Debe ser determinada o determinable.

El comportamiento debido no puede quedar enteramente al arbitrio del deudor. Si así fuera, ello equivaldría a no obligarse. La prestación debe, pues, ser determinada o determinable, pues la prestación determinada es aquella en que el comportamiento debido está completamente identificado y conocido; por lo que no podría existir una obligación cuyo objeto fuera la entrega de una cantidad no especificada o la entrega de algo sin indicar sus características.

d) Patrimonialidad e interés del acreedor.

Las obligaciones están comprendidas entre los derechos patrimoniales, lo cual significa que deben ser susceptibles de apreciación en dinero. En ese sentido la prestación debe ser objetivamente valorable en dinero, más el interés del acreedor que va a ser satisfecho con el cumplimiento de dicha prestación no tiene que ser patrimonial

necesariamente. Por ello hay que hacer una distinción entre el interés que el acreedor tiene en obtener la prestación de la prestación misma.

3.6. OBLIGACIONES DE DAR

Debido a que el presente tema de investigación versa en relación a las obligaciones de dar, es necesario hacer primordial referencia sobre este tipo de obligación; si bien el Código Civil no la define, podemos obtener una definición de ésta en el Código argentino que en su Artículo 574° establece: *“La obligación de dar es la que tiene por objeto la entrega de cosa mueble o inmueble, con el fin de constituir sobre ella derechos reales, o de transferir solamente el uso o la tenencia o de restituirlo a su dueño”*; debiendo tenerse en cuenta que tanto las obligaciones de dar como las de hacer se encuentran íntimamente ligadas, pues el dar en buena cuenta es un hacer, en donde la diferencia entre una y otra reside en que el acreedor encuentra el interés o beneficio de la obligación de dar en la cosa, en tanto que las de hacer radica en el hecho mismo.

Es así que, RUGGEIRO citado por Palacio Pimentel (2006, p. 73) indica que *“La obligación de dar consiste en las transmisión de la propiedad u otro derecho real, o en la entrega de alguna cosa en posesión, en uso, o en depósito”*. Implica el deber de conservar la cosa hasta su entrega y entraña la responsabilidad del deudor por los riesgos; por lo que la obligación de dar implica, a su vez, dos obligaciones de hacer: la de entregar y la de conservar la cosa hasta el momento de la entrega.

Palacio Pimentel (2006), define a las obligaciones de dar como obligaciones positivas que consisten en la entrega de uno o más bienes inmuebles o muebles; consumibles o no consumibles; fungibles o no fungibles; incluso bienes futuros, a que se compromete el deudor frente a su acreedor, con el fin de constituir sobre ellos, derechos reales como la propiedad o la posesión, o con el propósito de confiar al obligado la simple guardia o custodia de la cosa, **o para que le sirva al acreedor de garantía por alguna obligación a favor de éste.**

Las obligaciones de dar son las más frecuentes y se encuentran surgiendo en los contratos de compraventa, permuta, donación, arrendamiento, comodato, depósito, mutuo anticrético, prenda, o el suministro.

3.7. CLASIFICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES DE DAR

Tanto el vigente como el anterior Código Civil permiten distinguir por la naturaleza del bien, objeto de la obligación, tres clases de obligaciones de dar en donde cada una de las cuales está sometida a sus propias reglas, ellas son las siguientes:

1. Obligaciones de dar cosa cierta o cuerpo cierto o bien cierto;
2. Obligaciones de dar cosas genéricas o cosa incierta; y
3. Obligaciones de dar sumas de dinero.

En donde las dos primeras clases; están reguladas en un mismo Título del Código Civil; en cambio, las obligaciones de dar suma de dinero, no tienen un Título, ni Capítulo especialmente destinado a ellas, sino que se encuentran especialmente en los Títulos referentes al pago y al contrato de mutuo.

3.8. LA CONCURRENCIA DE ACREEDORES EN LAS OBLIGACIONES.

Un tema relativo a las obligaciones, que es de importancia para la presente investigación, es respecto a la obligación de dar bienes ciertos, en donde puede existir la concurrencia de acreedores, figura jurídica que se encuentra regulada en los artículos 1135° y 1136° del Código Civil, en los que se determina una orden de prelación para los casos de bienes inmuebles y bienes muebles, respectivamente.

Con la existencia de dicha figura jurídica, no se debe tener por sobre entendido que únicamente se hace referencia al orden de preferencia para la transmisión de propiedad, en caso de existir diversos acreedores, ya que sus preceptos se aplican, en términos generales, a la concurrencia de acreedores respecto a las obligaciones de dar, es decir, a todos aquellos casos en que por cualquiera de las fuentes de obligaciones, ya sean nominados o innominadas, una persona se encuentre obligada a entregar el mismo bien en calidad de deudor, a diversos acreedores, los que no necesariamente pueden tener títulos o derechos similares sobre el bien. (OSTERLING PARODI Y CASTILLO FREYRE, p. 153)

En ese orden de ideas, los acreedores podrían actuar con títulos de distinta naturaleza, pero lo relevante será que todos ellos tengan derecho a que el deudor les entregue el mismo bien, ya sea para el ejercicio de cualquiera de los atributos de la propiedad (uso o goce) o ya sea la propiedad misma; en consecuencia, se puede inferir que este mecanismo de preferencia en las

normas tiene por objetivo establecer entre los diversos acreedores el goce exclusivo del derecho reclamado.

En ese sentido, si se analizan los artículos en referencia, se concluiría que simple y llanamente determinarían a quien debe entregarse el bien, ello en observancia de los contratos celebrados entre el deudor y los diversos acreedores, pues ello determinaría que a quien se le entregue el bien, ejerza sobre el mismo todos los derechos de propiedad.

Para tal efecto, es necesario distinguir entre la obligación de dar bienes muebles o inmuebles:

1. Bienes muebles: Tal como lo establece el Artículo 1136° del Código Civil, si el bien cierto que debe entregarse es mueble y lo reclaman diversos acreedores a quienes el mismo deudor se hubiese obligado a entregarlo se preferirá:
 - a) Al acreedor de buena fe a quien el deudor hizo tradición de él, aunque su título sea de fecha posterior. Vale decir que el principio de preferencia, para el caso de la transferencia de bienes muebles, funciona en favor de aquel acreedor de buena fe a quien el deudor haya hecho tradición del bien.
 - b) Al acreedor cuyo título sea de fecha anterior, si el deudor aún no ha hecho entrega del bien. En tal caso prevalece aquel acreedor cuyo título conste en un documento con la fecha cierta más antigua, teniéndose en cuenta que no habiéndose producido la entrega del bien, la transferencia de la propiedad todavía no ha operado, por lo cual, para efectos de determinar cuál de los acreedores tiene derecho al bien, rige el principio de prioridad en el tiempo, determinada sobre la base de la fecha cierta del documento que contiene el acto constitutivo de la obligación.
2. Bienes inmuebles: Si se trata de un bien inmueble, el Artículo 1135 del Código Civil, prescribe que si concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se hubiese obligado a entregar el bien será preferido:
 - a) El acreedor de buena fe cuyo título ha sido inscrito primero. La solución se explica simplemente en que no baste el simple

- consentimiento para que se considere operada la transferencia de la propiedad, sino que para que dicha transferencia pueda ser opuesta a terceros será necesario que el acto traslativo se encuentra inscrito.
- b) El acreedor que tenga título de fecha anterior, si no hay inscripción. Se prefiere, en éste último caso, al título que conste en documento de fecha cierta más antigua.

2.12. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS.

- **Finalidad del Registro.**

Otorgar seguridad jurídica a los derechos, ya sea para defender la adquisición realizada o para consolidar las transmisiones por realizarse.

- **Publicidad Registral.**

Es la divulgación hecha por parte de registros públicos referente a los derechos inscribibles, con la finalidad de que sea conocimiento de toda la población, llegándose a tener una presunción iure et de iure, haciendo cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico jurídico.

- **Fe pública registral.**

Se refiere a la confianza que genera el Registro de la propiedad, es decir todos pueden confiar en lo que el Registro pública. Se debe tener en cuenta que esto viene de la mano con la finalidad del registro, la cual es proteger las adquisiciones que efectúen los individuos.

- **Tracto sucesivo.**

Es el principio de los registros, el cual hace referencia a la primera inscripción, es decir que se ve cual es la primera inscripción en el tiempo que se ha dado, con la finalidad de ordenar los asientos de manera cronológica.

- **Inmatriculación.**

La inmatriculación es el ingreso de una finca en el Registro, es decir se trata de

la primera inscripción referida a un inmueble determinado, con lo cual esta comienza su vida o historia registral.

- **Mecanismos de inmatriculación.**

Son procedimientos legales que tienen como finalidad la primera inscripción de dominio, es decir la apertura de una hoja particular en el Registro destinada a representar un predio. Teniendo así los documentos legales como lo es el título de propiedad como los denominados títulos supletorios.

- **Título Supletorio.**

Los títulos supletorios son mecanismos que utilizan los propietarios de inmuebles no inscritos, los cuales carecen de documentos comprobadores de dominio (escritos), motivo por el cual requieren un título subsidiario que reemplace lo que no tiene. Esto se puede dar ya sea por nunca haberlo tenido, o bien sea por haberlo tenido pero que se le haya extraviado.

- **Duplicidad de Partidas o doble inmatriculación.**

La duplicidad de partidas es la existencia de un doble acceso al Registro de la misma finca; la cual puede ser idéntica, con derechos compatibles o con derechos incompatibles. Fenómeno que en la gran mayoría de los casos se da por una mala identificación de la finca en los Registros.

- **Catastro.**

La representación gráfica del suelo de un país, individualizando las características de cada inmueble y proporcionando una descripción del mismo.

- **Medidas cautelares.**

Instrumento procesal que busca asegurar preliminarmente la eficacia de una sentencia, salvaguardando el derecho del actor. Esto se debe a que se puede suponer la existencia de un peligro en la demora hasta el momento en que se dé la sentencia, ya que el demandado podría disponer de sus bienes con el objetivo de no cumplir con su obligación.

c. Hipótesis

La existencia de duplicidad de partidas prediales incompatibles sobre un mismo predio, incide de forma negativa en la ejecución de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción en los procesos de ejecución, al trabarse embargos confiados en los libros de

registros públicos, en virtud de los principios de publicidad registral y de fe pública registral; viéndose afectados los derechos tanto de los propietarios de los predios, como de los acreedores que inician procesos judiciales, solicitando embargos en forma de inscripción.

CAPÍTULO 3. METODOLOGÍA

3.1. Operacionalización de variables

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DIMENSIONES	INDICADORES
La duplicidad incompatible del Registro Predial.	<p>1. <u>Duplicidad de partidas incompatibles.</u></p> <p>Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida para un mismo inmueble, pero en dicha partida se encuentran inscripciones o anotaciones incompatibles, es decir en ambas partidas el titular es distinto; motivo por el cual se da inicio a un trámite de cierre por la Gerencia Registral.</p>	<p>• Materia Registral.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Partidas registrales. - Anotaciones incompatibles. - Titulares distintos. - Gerencia Registral. - Trámite de cierre de partidas. - Notificación de cierre de partidas. - Principios registrales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Casos con existencia de duplicidad de partidas incompatibles. (Análisis de casos). • Relación de principios registrales (Análisis doctrinal). • Opinión de expertos en la materia (Entrevistas).
La ejecución del embargo en forma de inscripción en	<p>1. <u>Embargo en forma de inscripción.</u></p> <p>En este tipo de embargo, se afecta a los bienes</p>	<p>• Materia procesal civil.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Procesos de ejecución. - Medidas cautelares. 	<ul style="list-style-type: none"> • Relación de procesos de obligación de dar suma de dinero con

<p>los procesos de ejecución.</p>	<p>muebles o inmuebles registrados, inscribiéndose la medida por el monto total o parcial adeudado en los registros; siempre que sea compatible con el título ya inscrito.</p> <p>2. <u>Procesos de obligación de dar suma de dinero.</u></p> <p>Son procesos de ejecución, mediante los cuales se busca satisfacer la acreencia del acreedor y así poder restaurar su desequilibrio patrimonial; normalmente estos procesos están acompañados de títulos ejecutivos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Embargos de futura ejecución forzada. - Embargo en forma de inscripción. • Materia registral. <ul style="list-style-type: none"> - Bienes registrables. - Compatibilidad registral. • Materia civil. <ul style="list-style-type: none"> - Acreedor. - Permuta. • Materia procesal civil. <ul style="list-style-type: none"> - Procesos únicos de ejecución. - Títulos ejecutivos. 	<p>embargo en forma de inscripción. (Lista de Likert).</p>
-----------------------------------	--	---	--

3.2. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

La presente investigación es de corte No Experimental puesto que las variables no han sido manipuladas. Dentro de esta clasificación encaja en el diseño de investigación de tipo transversal dado que se recolectará información o datos dentro de un contexto y en un solo momento. Asimismo, la presente investigación es correlacional-causal, debido a que el presente trabajo está orientado a la explicación y descripción de las variables y la incidencia que tienen entre las dos.

3.3. POBLACIÓN

- Abogados expertos en derecho registral.
- Funcionarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) y abogados que ejercen la docencia universitaria en materia registral en las universidades de la localidad.
- Abogados expertos en derecho civil y procesal civil:
- Funcionarios de la Corte Superior de Justicia La Libertad de los juzgados civiles y de paz letrados y abogados que ejercen la docencia universitaria en la materia civil y procesal civil en las universidades de la localidad.
- Resoluciones de la Corte Superior de Justicia La Libertad de procesos de obligación de dar suma de dinero con embargo en forma de inscripción.

3.4. MUESTRA (MUESTREO O SELECCIÓN)

POBLACIÓN	MUESTRA
Funcionarios de la Corte Superior de Justicia La Libertad de los juzgados civiles y de paz letrados.	04
Abogados que ejercen la docencia universitaria en la materia civil y procesal civil.	05
Resoluciones de la Corte Superior de Justicia La Libertad.	384

Variables:

Poner en %

Z	1,96	95%
P	0,5	
Q	0,5	
E	0,05	

Formula:

$$n = \frac{Z^2 pq}{E^2} = 384,16$$

- Debido a que la presente investigación es de carácter cualitativo, y no se tiene una población delimitada se aplicó esta fórmula; en la cual se está adoptado un 95% (Z) de confianza y un 5% (E) de error. Es entonces que una vez aplicada la presente fórmula, se tendrá que hacer el análisis de un total de 385 casos tanto de cierre de partidas incompatibles de un mismo predio, así como los casos de obligación de dar suma de dinero, con medida cautelar de embargo en forma de inscripción, en los cuales no se pudo llevar a cabo la ejecución por la existencia de una duplicidad de partidas.

3.5. TÉCNICAS, INSTRUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.

TÉCNICA	INSTRUMENTO	JUSTIFICACIÓN
Entrevista	Cuestionario de Preguntas	Conocer ideas y percepciones de juristas sobre la duplicidad de partidas y como estas afectan los procesos de ejecución, en específico los de obligación de dar suma de dinero cuando existe una medida cautelar de embargo en forma de inscripción.
		Conocer aspectos generales y específicos sobre la duplicidad de

Análisis Doctrinal	Ficha Textual Ficha de Resumen	partidas incompatibles y su repercusión en los procesos de ejecución.
Análisis Jurisprudencial	Lista de cotejo	Conocer la jurisprudencia emitida tanto por los juzgados respecto a cuando ha existido duplicidad de partidas incompatibles, así como las resoluciones emitidas por la Gerencia Registral de Registros Públicos referente al trámite de cierre de partidas por duplicidad. Todo ello a efectos de extraer aquellos criterios empleados en la práctica, los mismos que constituyen una parte fundamental en la presente investigación.

3.6. MÉTODOS, INSTRUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE ANÁLISIS DE DATOS

Entrevista

El investigador se contactará personalmente y vía correo electrónico y/o Skype con especialistas en la materia, alguno de ellos que por razones profesionales y laborales no se encuentran en nuestra ciudad ni en este país, a quienes se les plantearán las interrogantes señaladas en el cuestionario – formato de entrevista, el cual constará las preguntas referidas a la materia de especialidad del entrevistado.

Posteriormente, de haberse efectuado la entrevista, se procederá a la reproducción escrita de la misma y al análisis de resultados.

Análisis Documental

Se consultarán bibliografía y demás materiales relevantes para el desarrollo de la presente investigación, específicamente sobre los temas de la duplicidad de partidas registrales incompatibles sobre un mismo predio y su repercusión en la ejecución de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción en los procesos de obligación de dar suma de dinero. Posteriormente se procederá a plasmar el análisis desarrollado en el cuadro de análisis de casos y sentencia a efectos de tener resultados acordes al tema de investigación.

Análisis Jurisprudencial.

Se consultará la jurisprudencia referente al cierre de partidas registrales por existencia de duplicidad incompatibles, así como la referente a los casos de obligación de dar suma de dinero con existencia de una medida cautelar de embargo en forma de inscripción, en las cuales no se ha podido llevar a cabo dicho embargo por la existencia de una mala publicidad registral.

Lista de cotejo.

Se revisarán expedientes en materia de procesos de ejecución, especialmente sobre procesos de obligación de dar suma de dinero, con la finalidad de ver en que medida se traban embargos en forma de inscripción y si todos llegan a ejecutarse, así como verificar la existencia de duplicidades de partida en el trámite de dichos procesos.

CAPÍTULO 4. RESULTADOS

A efectos de poder contrastar la hipótesis de la presente investigación, y una vez realizada la operacionalización de variables, en donde se ha obtenido como variable uno a la duplicidad de partidas incompatibles del registro predial de SUNARP y como variable dos a la ejecución de embargo en forma de inscripción en los procesos de ejecución, se ha procedido a establecer los instrumentos pertinentes para poder concluir si existe incidencia entre ambas variables; aplicando como primer instrumento la entrevista a especialistas tanto en materia registral, como en civil, formulando preguntas referentes al tema de investigación y así poder tener mayor acercamiento a una posible respuesta del problema propuesto; en segundo lugar se realizó análisis de jurisprudencia, para saber a ciencia cierta si el problema que se ha propuesto se ha generado en la realidad y cuáles son los motivos por los cuales se han generado duplicidades de partidas sobre un mismo predio; y, por último formular una lista de Likert dirigida a revisar procesos de ejecución, en especial los procesos de Obligación de Dar Suma de Dinero en los cuales se han trabado embargos en forma de inscripción, para tener una idea de cuantos son los que han llegado a ejecutarse y en los casos en que no se hayan podido ejecutar cual sería el motivo.

5.1. Del Análisis de Casos

Por lo antes mencionado, es menester proceder a exponer los resultados del análisis de casos realizado por el investigador:

VII PLENO CASATORIO CIVIL.	
DATOS DE LA CASACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> • N° DE CASACIÓN: 3671-2014-LIMA • Demandante: Miriam Ivonne Hermilda Clavijo • Demandado: Jesús Esther Tambini Miranda y Desarrollos Siglo XXI Sociedad Anónima Abierta. • Materia: Tercería de Propiedad. • FECHA DE EMISIÓN: 05 de noviembre del 2015. 	
ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL	
<u>SUMILLA DE HECHOS</u>	<u>SITUACIÓN JURÍDICA RELEVANTE</u>
Gloria Esther Hermida Clavijo, en representación de Miriam Ivonne Hermida Clavijo interpone demanda de	Es necesario precisar que la demanda interpuesta por Gloria Esther Hermida Clavijo, en representación de Miriam Ivonne Hermida Clavijo, fue declarada FUNDADA en primera instancia, en base a la escritura pública de

<p>tercería de propiedad, solicitando se deje sin efecto la medida cautelar ordenada sobre los bienes de su propiedad, argumentando que con fecha 26 de mayo del 2004 suscribió con la demandada Desarrollos Siglo XXI S.A.A. una minuta de compraventa por la que adquirió el departamento materia de litis, la cual fue elevada ha escritura pública el 12 de octubre del 2011, inscribiéndose el 03 de mayo del 2012.</p> <p>Con posterioridad a dicha venta, la codemandada Jesús Esther Tambini Miranda interpuso demanda de indemnización contra Desarrollos Siglo XXI S.A.A., ordenándose mediante resolución No. 02 de fecha 22 de diciembre del 2011 que se trabe embargo sobre los inmuebles materia de litis consignando como propietario a Desarrollos Siglo XXI S.A.A., título que fue presentado el 10 de febrero de 2012.</p>	<p>fecha 26de octubre de 2011 (documento público de fecha cierta), por lo tanto, la compraventa de la demandante es de fecha cierta anterior a la ejecución de la medida cautelar; en consecuencia los inmuebles sub litis no eran propiedad de la deudora demandada Desarrollos Siglo XXI S.A.A.. Sentencia que es confirmada en segunda instancia, mediante resolución No. 11 de fecha 10 de setiembre del 2014, emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.</p> <p>En este sentido, la situación jurídica relevante del presente proceso, es saber a ciencia cierta que prima en el derecho, si el embargo inscrito o el derecho de propiedad no inscrito (oposición de derecho personal a un derecho real), dado que la finalidad de la tercería de propiedad es levantar el embargo trabado en forma de inscripción sobre el inmueble de la tercerista que ha tiempo de ejecutarse la medida cautelar en forma de inscripción ya era propietaria.</p>
<p>FALLO:</p> <p>INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por la codemandada Jesús Esther Tambini Miranda y, en consecuencia, NO CASARON la sentencia de vista expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima que resuelve confirmar la sentencia de primera instancia de fecha 27 de diciembre de 2013 que declara fundada la demanda.</p>	

CONCLUSIONES:

La presente casación surge a partir de la no existencia de uniformidad en torno a la interpretación de la segunda parte del Artículo 2022° del Código Civil, viéndose la oposición de derechos de naturaleza diversa ante lo cual se debe verificar que derecho debe prevalecer o resulta oponible frente al otro.

El problema surge al tener por un lado la aplicación de las disposiciones del derecho común, que dan prioridad a los derechos reales, y por otro lado los principios registrales de buena fe y prioridad en el tiempo, en donde el derecho de propiedad no inscrito no es oponible al embargo inscrito, toda vez que cuando se inscribió el embargo no aparecía inscrito en el título del tercerista (Artículo 1135° del Código Civil – Principio de prioridad en el tiempo).

Lo propiedad no inscrita debe imponerse al embargo inscrito, toda vez que el derecho de propiedad tiene protección constitucional por ser un derecho fundamental y humano (Artículo 70° de la Constitución y Artículo 21° de la Convención Americana sobre Derechos Humanos), frente a otro que no tiene dicha calidad.

El embargo carece de sustantividad propia porque representa al derecho de crédito, motivo por el cual es correcto establecer que existe un conflicto de derechos.

DATOS DE LA CASACIÓN

- N° DE CASACIÓN: 3851-2014-Lmbayeque
- Demandante: Asociación de Trabajadores Mayoristas y Minoristas del Mercado El Inca
- Demandado: COFOPRI
- Materia: Tercería de Propiedad.
- FECHA DE EMISIÓN: 07 de octubre del 2015.

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

BREVE RELATO DE LOS HECHOS

La asociación de Trabajadores Mayoristas y Minoristas del Mercado

SITUACIÓN JURÍDICA RELEVANTE

Mediante resolución de fojas ochenta y seis del presente cuadernillo, de fecha veintinueve de

<p>El Inca, interpone demanda sobre mejor derecho de propiedad contra la comisión de formalización de la propiedad informal – COFOPRI, solicitando se declare su mejor derecho de propiedad respecto del inmueble sub litis: asimismo que se reabra la Partida Registral número 02241303 y se cierre la Partida número P10013774 del registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo o que se inscriba su derecho en esta última; accesoriamente, que se le indemnice con la suma de cincuenta mil nuevos soles (S/.50,000.00). Como fundamentos de su demanda sostiene que la Asociación recurrente adquirió el derecho de propiedad del inmueble denominado Lote número 1 de la Manzana LL-4, ubicado en el Barrio La Victoria, lado sur de la ciudad de Chiclayo, o también denominado Lote número 1-B de la Manzana ME, Primer Sector del distrito de La Victoria, provincia de Chiclayo, de su anterior propietaria la Municipalidad Distrital de Reque. Así consta en la Escritura Pública de fecha cuatro de julio de mil novecientos ochenta y seis, cuyo dominio se inscribió el día diez de julio del mismo año en el Asiento número 1, a fojas ciento noventa y tres, del Tomo número trescientos cuarenta y tres del Registro de Predios de la Oficina</p>	<p>abril de dos mil quince, ha estimado precedente el citado recurso de casación por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material. La parte recurrente denuncia lo siguiente: A) Infracción de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, 188 y 197 del Código Procesal Civil: La Sala Superior a fin de revocar la recurrida ha efectuado una apreciación fuera del contexto procesal de las inscripciones registrales de las partes, dando a entender que la inscripción registral de la parte demandada data del nueve de febrero de mil novecientos setenta y dos y tendría prevalencia respecto a la inscripción del derecho de propiedad de la sociación demandante, la cual data del diez de julio de mil novecientos cuenta y seis, sin explicar fáctica ni jurídicamente las razones que han llevado a tal conclusión, vulnerando de esta manera las normas indicadas; B) Aplicación indebida del artículo 1135 del Código Civil: la Sala Superior aplicó esta norma sin considerar los supuestos necesarios para tal efecto: a) esta norma pertenece al Libro de Obligaciones y no al de Derechos Reales; b) la rejección de acreedores se aplica cuando existe un deudor común y pluralidad de acreedores; c) la preferencia del acreedor de buena fe de quien inscribió primero el título; d) ambos títulos no provienen de un mismo obligado, ni existe contraposición entre las partes; e) debió tenerse en cuenta la seguridad jurídica que brinda los Registros Públicos a los terceros registrales, como la Asociación recurrente, que adquieren el bien inmueble a título oneroso y de buena fe; C) Inaplicación del artículo 2022 del</p>
--	---

<p>Registral de Chiclayo (Partida Registral número 02241303).</p>	<p>Código Civil: en el caso de autos existen dos personas jurídicas que alegan tener derechos reales sobre un mismo bien inmueble; por ello en virtud del principio de tracto sucesivo se debe tutelar a la Asociación demandante, toda vez que su derecho proviene de su antecesora, la Municipalidad de Reque, que data del año mil novecientos catorce y la de su oponente data del nueve de febrero de mil novecientos setenta y dos; D) Inaplicación del artículo 2016 del Código Civil: esta norma otorga prioridad en el tiempo al derecho de propiedad de la entidad recurrente, por cuanto su derecho data desde el año mil novecientos catorce, porque sus efectos se retrotraen a la fecha de la primera inscripción; E) Inaplicación del artículo 2014 del Código Civil: la Asociación recurrente es una adquirente a título oneroso de un bien inmueble cuya compra la realizó sobre la base de la información registral, motivo por el cual su derecho se torna inatacable, tal cual ha quedado establecido en el expediente número 106-91, en cuya sentencia indica que el inmueble fue adquirido por la entidad recurrente al amparo del principio de legitimación y fe pública registral y por tal motivo debería conservar su derecho de propiedad.</p>
<p>FALLO:</p> <p>FUNDADO el recurso de casación interpuesto por la Asociación de Trabajadores Mayoristas y Minoristas del Mercado El Inca – La Victoria a fojas mil setecientos setenta y cinco; CASARON la sentencia de vista de fojas mil setecientos cincuenta y nueve, de fecha treinta de setiembre de dos mil catorce, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque; en consecuencia, NULA la misma; ORDENARON que la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de</p>	

Lambayeque emita nuevo fallo con arreglo a ley y conforme a lo señalado en los considerandos de la presente resolución

CONCLUSIONES:

En la presente casación se discute el mejor derecho de propiedad sobre los terrenos del Pueblo Joven La Victoria, en donde por un lado se encuentra La Asociación Minorista de Comerciantes del mercado el Inca y por el otro el Estado Peruano, dilucidándose que a la adquisición de la asociación ha sido de buena fe, pues lo adquirió de la Municipalidad Provincial de Chiclayo, y si bien ello se ve demostrado, no se ha verificado que el Estado Peruano no lo ha adquirido de buena fe, por lo cual debe analizarse el Artículo 1135 del Código Civil, referente a la pluralidad de acreedores que reciben un bien inmueble de un mismo acreedor, prefiriéndose al acreedor de buena fe que ha inscrito en primer lugar su derecho en los Registros Públicos.

DATOS DEL EXPEDIENTE (Sentencia)

- N° DE EXPEDIENTE: 1992-2013-Trujillo
- Demandante: Luis Humberto Toribio Polo
- Demandado: Ladrillera Chavín S.R.L.
- Materia: Nulidad de Acto Jurídico y otros.
- FECHA DE EMISIÓN: 07 de octubre del 2015.

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

BREVE RELATO DE LOS HECHOS

a) Mediante Escritura Pública de Compraventa de Acciones y Constitución de Hipoteca de fecha veintiséis de mayo de mil novecientos noventa y ocho, los demandante y las sociedades conyugales conformadas

SITUACIÓN JURÍDICA RELEVANTE

1. Determinar si corresponde declarar la Nulidad del Acto Jurídico contenido en la Escritura Pública de fecha 19 de Noviembre del año 2008, celebrados por Ladrillera Chavin SRL y Cristian David López Romero, extendido por el Notario Público Marco Antonio Corcuera

<p>por Manuel Valentín Figueroa Yupanqui y Alicia Margarita Cárdenas Core; Teobaldo Zavaleta Gutiérrez y Filomena Adelsa Arroyo Ninaquispe; Víctor Jurado Vidal y Betty Mareli Zavaleta Arroyo adquirieron de la demandada Ladrillera Chavín S.R.L. la propiedad del 31.82% de acciones y derechos de varios lotes acumulados, consistentes en Lote 1, 2, 14 y 15, ubicados en la Urbanización Semirústica El Bosque, del distrito y provincia de Trujillo, departamento La Libertad. b) la compraventa antes referida se celebró exclusivamente respecto del Lote 15, de la Manzana U, lo cual era conocido por la demandada Ladrillera Chavín S.R.L., pues las sociedades conyugales siempre mantuvieron la posesión de dicho inmueble; razón por la cual mediante Asiento 19 del Tomo 300, Fojas 524, dicho Lote queda desacumulado del predio total inscrito en el Folio 434, Asiento 2, puesto que mediante la compraventa adquirieron el 31.82% del inmueble acumulado originario. c) pese a que con fecha ocho de junio de mil novecientos noventa y ocho, el Lote 15 se haya desvinculado definitivamente de los lotes 1, 2 y 14 cobrando así plena autonomía; el Registrador Público David Rubio Bernuy anotó un embargo por la suma de trescientos mil nuevos soles a favor de la SUNAT contra la</p>	<p>García referente al inmueble materia de litis ubicado en la Manzana U – Lote 15 de la Urbanización Semirústica El Bosque.</p> <p>2. Determinar si como consecuencia de lo anterior corresponde declarar la Nulidad de los Asientos Registrales C00002, C.3, D.3, D00001 y D00002 de la Partida Electrónica N° 030094146 del Registro de Propiedad Inmueble – Sede Trujillo.</p> <p>3. Determinar si como consecuencia de lo anterior corresponde el pago de Indemnización de Daños y Perjuicios por parte de los responsables a favor de los demandantes por la suma de doscientos cincuenta mil y 00/100 Nuevos Soles.</p>
---	--

demandada Ladrillera Chavín S.R.L., aún cuando dicho lote ya no era de su propiedad. **d)** posteriormente la demandada Ladrillera Chavín S.R.L., a través de Escritura Pública de Compraventa de fecha diecinueve de noviembre del dos mil ocho, cedió al codemandado Cristian David López Romero, la propiedad del 68.18% de acciones y derechos respecto del Lote 15, Manzana U, distrito y provincia de Trujillo, departamento La Libertad. **e)** la compraventa de acciones y derechos celebrada entre los demandados se encuentra viciado por la causal de fin ilícito, al haberse transferido un porcentaje de acciones y derechos que son de propiedad de las sociedades conyugales antes referidas y no de Ladrillera Chavín S.R.L., es decir se ha dispuesto de bienes ajenos; y, con lo demás que expone, invoca los dispositivos legales en que ampara su demanda y ofrece medios probatorios, que a su derecho estima pertinente.

FALLO:

FALLO: Declarando **FUNDADA EN PARTE** la demanda sobre **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO** por la causal de fin ilícito; **NULIDAD DE ASIENTOS REGISTRALES** e **INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS** obrante de folios cuarenta y dos a cincuenta y cinco, subsanada a folios sesenta y tres, interpuesta por **LUIS HUMBERTO TORIBIO** y **FRANCISCA BARBARITA RODRÍGUEZ LÓPEZ**, contra **LADRILLERA CHAVÍN S.R.L.**, en la persona de su representante legal; **CRISTIAN DAVID LÓPEZ ROMERO**; **ZONA REGISTRAL N° V-SEDE TRUJILLO**; y, **PROCURADOR PÚBLICO DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**; en consecuencia, declaro: **NULO EL ACTO JURÍDICO contenido en la Escritura Pública**

de Compra Venta de Acciones y Derechos de bien inmueble, de fecha diecinueve de noviembre del dos mil ocho, extendida por ante el Notario doctor Marco Antonio Corcuera García, celebrada entre **Ladrillera Chavín S.R.Lta.**, representada por César Claudet Guzmán, como vendedor; y don **Cristian David López Romero** como comprador, respecto de **la totalidad de las acciones y derechos es decir el 68.18%**, que componen el inmueble ubicado en la Manzana "U", Lote N° 15, de la Urbanización Semi Rústica El Bosque, del distrito y provincia de Trujillo, Departamento La Libertad, cuyo ejemplar en copia legalizada obra de folios cuatro a cinco de los autos; por tanto: **NULA** la Inscripción Registral en el Asiento C00002 de la Partida Electrónica N° 03094146 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, conforme a lo establecido en el octavo considerando de la presente resolución, por la causal de fin ilícito; e, **INFUNDADA** la Nulidad de los Asientos Registrales C.3, D.3, D00001 y D00002 de la Partida Electrónica N° 03094146 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, en mérito a lo expuesto en el apartado 8.2. y 8.3., del octavo considerando de la presente resolución; y, finalmente **INFUNDADA** la demanda respecto a la pretensión sobre **Indemnización por Daños y Perjuicios** de conformidad con lo establecido en el décimo considerando de la presente resolución. Con **COSTAS** y **COSTOS** procesales.

CONCLUSIONES:

Debido a que el presente expediente fue analizado respecto al extremo de indemnización por daños y perjuicios contra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se aprecia que la Juez señala que el hecho generador del daño se ocasiona con los graves errores registrales por parte de los funcionarios de la demandada Superintendencia Nacional de Registros Públicos, puesto que de haber actuado cuidadosamente hubiesen realizado un buen estudio de los antecedentes registrales respecto del inmueble materia de litis; pero a pesar de ello concluye que la demandada no se encuentra obligada a tener que indemnizar a los demandantes, indicando que no se configura una antijuricidad por su parte, si no que la inscripción fue una conducta en el marco de las funciones del personal de la demandada.

En ese sentido, lo que se puede inferir es que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos como entidad no es responsable de ellos, desplazándose dicha responsabilidad a sus funcionarios, por lo que se da a entender que en el presente caso a quien se le debió demandar la indemnización es al funcionario público que hizo la inscripción.

DATOS DEL EXPEDIENTE (Sentencia)

- N° DE EXPEDIENTE: 1153-2013-Trujillo
- Demandante: Sociedad Conyugal de Juan Carlos León de la Cruz y Carmen Lucia Merino Espejo.
- Demandado: Procurador Público de la SUNARP Zona Registral N° V sede Trujillo y Luna Díaz Ricardo José
- Materia: Indemnización
- FECHA DE EMISIÓN: 30 de mayo del 2014.

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

BREVE RELATO DE LOS HECHOS

El tres de enero de dos mil diez se publicó en el diario La Industria de Trujillo un aviso según el cual se ponía en venta un terreno en la cuarta etapa de Santa María. Luego de establecer el contacto respectivo, visitar el inmueble y verificar que en Registros Públicos el mismo aparecía a nombre de quien les iba a vender el bien (Guillermo Javier Rivas Celis), procedieron a firmar con éste un contrato de compromiso de contratar con fecha ocho de enero de dos mil diez, con entrega de arras. A fin de comprar el inmueble antes señalado acudieron al SCOTIABANK a solicitar un préstamo; luego de la calificación respectiva, tasación y estudio de títulos, el banco accedió a darles el préstamo de S/. 73,750.00, los demandante completaron con sus ahorros la suma de S/. 26,550.00 y

SITUACIÓN JURÍDICA RELEVANTE

- Determinar, si corresponde declarar la responsabilidad por parte de la entidad demandada en el daño ocasionado en la modalidad en el proyecto de vida, daños derivados de responsabilidad extracontractual a los demandantes.
- Determinar, si como consecuencia de lo anterior corresponde a la demandada la obligación de pagar a favor de los demandante la suma de Trescientos Sesenta mil y 00/100 Nuevos Soles, por concepto de indemnización por daños y perjuicios que se distribuye de la siguiente manera: Sesenta Mil y 00/100 Nuevos Soles por daños emergente, Ciento Cincuenta Mil y 00/100 Nuevos Soles, por daño moral y Ciento Cincuenta Mil y 00/100 Nuevos Soles, por daño a la persona, más intereses legales costas y costos del proceso.

adquirieron el bien por la suma de S/. 100,300.00 (cien mil trescientos nuevos soles). Refieren además que como garantía del préstamo constituyeron primera y preferencial hipoteca a favor del banco hasta por la suma de S/. 100,320.00 nuevos soles. Señalan además que hasta la actualidad vienen cancelando las cuotas del préstamo. Luego de suscribir la escritura pública, su derecho de propiedad y la hipoteca se inscribieron en la partida N° 11132703 con fecha cuatro de febrero de dos mil diez. El inmueble que adquirieron con el préstamo hipotecario se inscribió por segunda vez a nombre de la sociedad conyugal conformada por el señor Oswaldo Díaz y Margarita Noblecilla Rivas de Díaz, en la Partida N° 11158246, con fecha once de octubre de dos mil diez. Para corregir dicha anomalía, procedieron a solicitar el cierre de la partida N° 11158246, emitiéndose la resolución gerencial N° 071-2011-ZR-V-ST-GR la que, luego de verificar la existencia de la duplicidad con inscripción incompatible, dispuso el inicio del trámite de cierre de partida por duplicidad, determinándose que la partida de la sociedad conyugal conformada por el señor Oswaldo Díaz Díaz y Margarita Noblecilla Rivas de Díaz es la menos antigua. Señala además que dicho procedimiento culminó con la expedición de la

resolución gerencial N° 099-2011-ZR-V-ST-GR. La parte demandada alega que no puede tener el mismo precio un inmueble que carece del problema de duplicidad de partidas con otro que sí lo tiene, en este caso, deducen los demandantes, que por lo menos el valor de su inmueble se ha reducido en un 60%, al que tenía antes de generarse la duplicidad de la partida, por lo que el daño que surge de este acto antijurídico, equivale en la actualidad a S/. 60,00.00 (sesenta mil nuevos soles), que las emplazadas deberán pagarles por concepto de daño emergente. Según la experiencia a cualquier persona de características y condiciones promedio, una segunda inscripción de su bien la afecta seriamente, por lo que las emplazadas deberán cancelarles la suma de S/. 150,000.00 (ciento cincuenta mil nuevos soles), por concepto de daño moral. i) Los demandantes se trazaron un proyecto de vida de índole familiar, que consistía en vivir con su menor hija Fátima Victoria León Merino, que actualmente tiene tres años de edad, en un inmueble construido según su agrado propio, sin embargo, estos planes fueron truncados por las demandadas, toda vez que con la duplicidad registral es riesgoso iniciar cualquier construcción, como consecuencia, su familia sigue viviendo en inmuebles alquilados.

<p>Señala además que su terreno sigue sin construir, mientras que la licencia de edificación está próxima a perder su vigencia.</p>	
<p>FALLO:</p> <p>INFUNDADA la demanda sobre Indemnización por daños y perjuicios interpuesta por la SOCIEDAD CONYUGAL JUAN CARLOS LEON DE LA CRUZ Y CARMEN LUCILA MERINO ESPEJO contra PROCURADOR PUBLICO DE LA SUNARP, SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS SUNARP, y ZONA REGISTRAL sobre INDEMNIZACIÓN.</p>	
<p>CONCLUSIONES:</p>	
<p>En el presente proceso, la Juez de Primera Instancia llega a la conclusión de la no existencia de antijuricidad, debido a que la duplicidad de partidas y el procedimiento de cierre, se encuentran previstos legamente, encontrándose regulado en el Reglamento de los Registros Públicos, y se prevé un procedimiento para el cierre de una de las partidas; por lo que la existencia de este fenómeno se resolverá a nivel judicial, siendo el órgano jurisdiccional quien se encargara de verificar la existencia o no de duplicidad y consiguiente o no cierre de alguna partida electrónica.</p>	

<p>DATOS DEL EXPEDIENTE (Sentencia)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • N° DE EXPEDIENTE: 1503-2017-Trujillo • Demandante: Lavado Terrones Segundo Adriano. • Demandado: Zona Registral N° V sede Trujillo. • Materia: Nulidad de resolución o acto administrativo • FECHA DE EMISIÓN: En trámite 	
<p>ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL</p>	
<p><u>BREVE RELATO DE LOS HECHOS</u></p>	<p><u>SITUACIÓN JURÍDICA RELEVANTE</u></p>

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Determinar si corresponde declarar la nulidad total de la Resolución N° 553- 2016- XZR N° V sede Trujillo, del 23 de Noviembre del 2016, emitida por la Zona Registral N° V, mediante la cual se dispuso el inicio del cierre de partidas por duplicidad, al haberse determinado un supuesto de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles por superposición total. 2. Determinar si corresponde declarar la nulidad total de la Resolución N° 006- -2017-ZR N° V-UREG- sede Trujillo, del 04 de Enero del 2017, emitida por la Zona Registral N° V, mediante la cual se resuelve declarar concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas por duplicidad. 3. Indemnización por daños y perjuicios equivalente a S/.350.000
<p>NOTA: El presente proceso aún se encuentra en trámite motivo por el cual no se puede indicar el fallo; sin embargo, es de vital importancia el motivo por el cual se ha originado la demanda contra la Zona Registral N° V.</p>	
<p>CONCLUSIONES:</p>	
<p>El presente proceso se ha originado como consecuencia de la existencia de duplicidad de partidas respecto del predio rural denominado “Alfonso”, de 25 Has. De extensión ubicado en Valle de Chicama, Distrito de Paiján, Provincia de Ascope, Departamento de La Libertad; en el cual se ventilará lo correspondiente al trámite de cierre de partidas que es de vital importancia para el presente tema de investigación, así como también lo correspondiente a la indemnización que debe pagar SUNARP por la existencia de duplicidad de partidas</p>	

DATOS DEL EXPEDIENTE (Sentencia)

- N° DE EXPEDIENTE: 538-2017-San Pedro de Lloc / 472-2017-44 (Cuaderno de apelación)
- Demandante: Banco de Crédito del Perú
- Demandado: Gene Paul Villanueva Ruiz en representación de Roaldo Edmundo de la Cruz Rodríguez
- Materia: Cancelación de asiento registral
- FECHA DE EMISIÓN: En trámite

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

BREVE RELATO DE LOS HECHOS

Con escrito obrante de folios once a veinte, Iván Edson Aranda Gonzáles, en calidad de apoderado de Roaldo Edmundo De La Cruz, solicita medida cautelar de no innovar, con la finalidad que se suspenda cualquier decisión de remate del bien inscrito en la Partida No. 04005661 en el expediente judicial No. 348-2004 (ejecución de garantías), hasta que sea resuelto el destino de las partidas en el presente proceso (expediente No. 538-2007); para ello alega que: El proceso principal versa sobre cierre de partidas registrales, así pues el bien que es de su propiedad y que el Banco de Crédito pretende rematar en otro proceso, se encuentra inscrito tanto en la Partida No. 04007012, como en la Partida No. 04005661, siendo que ésta última es la que debe ser cerrada, ya que la primera de las citadas prevalece en tanto la titulación de sus propietarios originarios deriva de un procedimiento de declaración

SITUACIÓN JURÍDICA RELEVANTE

1. En primer lugar se tiene el cierre de partidas solicitado por el Banco ejecutante con la finalidad de llevar a cabo el remate y cobrar su acreencia .
2. En segundo lugar tenemos la medida cautelar de no innovar que tiene como finalidad suspender el remate a favor del demandante y de esa manera dilucidar quien tiene mejor derecho de propiedad.

de propiedad regulado en el Decreto Legislativo No. 667, en el cual no existió oposición alguna, y por tanto trae como consecuencia la cancelación de todos los asientos registrales preexistentes como una garantía efectiva de los derechos del declarado propietario. Proveyendo dicha solicitud, la señora Juez del Juzgado Civil de San Pedro de Lloc, mediante resolución número dos, de fecha seis de enero del año dos mil diecisiete, resuelve declarar improcedente la solicitud cautelar, decisión que sustenta argumentando que: Por la naturaleza del proceso cautelar, éste está reservado sólo para la parte demandante; resolución que es objeto del recurso de apelación formulado por el abogado y apoderado del demandado, mediante escrito de folios noventa y nueve a ciento dos.

NOTA: EL PRESENTE PROCESO AUN SE ENCUENTRA EN TRÁMITE; SIN EMBARGO, ES DE VITAL IMPORTANCIA AL HABERSE ORIGINADO POR LA EXISTENCIA DE DUPLICIDADES DE PARTIDAS PREDIALES.

CONCLUSIONES:

El presente proceso es de suma importancia para el tema de investigación ya que con la medida cautelar de no innovar se pretende no continuar con el remate a favor del Banco de Crédito por la existencia de duplicidad de partidas, viéndose de esa manera afectado el ejecutante ya que de admitirse dicha medida cautelar tendrá que suspenderse la ejecución de su acreencia hasta que se resuelva lo concerniente a la duplicidad de partidas sobre el inmueble que se pretende ejecutar.

5.1.1. RESULTADO OBTENIDO DE LA JURISPRUDENCIA.

De la revisión de la jurisprudencia se aprecia que existen diversos procesos referentes a mejor derecho de propiedad, indemnización, nulidad de resolución administrativa (cierre de partidas), nulidad de acto jurídico y tercería de propiedad; teniendo que todos han sido generados como consecuencia de la existencia de duplicidades de partidas sobre un mismo predio, apreciándose de esa manera que el presente tema de investigación es de vital importancia en el ámbito jurídico ya que no se ha profundizado doctrinariamente lo referente a las duplicidades de partidas, y si bien se encuentra regulado el trámite de cierre de partidas, ello no es una solución ya que con ello lo que se pretende es eximir de responsabilidad a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

5.2. De las Entrevistas

Las entrevista es un medio de recolección de información que se practica directamente a un sujeto con el propósito de que a partir de la información obtenida se oriente un proyecto o se reafirme una postura, la entrevista obedece a un formato pre elaborado, cuando se trata de una investigación científica y por consiguiente es practicada a expertos en la materia.

Nombres y Apellidos: ROLANDO AUGUSTO ACOSTA SÁNCHEZ

Institución a la cual pertenece: CSJLL

Cargo que desempeña: JUEZ SUPERIOR

Fecha: 16 de mayo del 2017

¿De qué manera la duplicidad de partidas incompatibles del registro predial de la SUNARP afecta la ejecución del embargo en forma de inscripción en los procesos de ejecución?

<p>1. ¿Ha visto casos de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio en SUNARP? ¿Cuál es el motivo?</p>	<p>Si ha visto casos en los que se den duplicidad de partidas incompatibles.</p> <p>El motivo es principalmente por los mecanismos de acceso a registros, los cuales eran flexibles, solicitando simplemente el título de propiedad para realizar la inmatriculación.</p>
<p>2. ¿Cuáles serían las repercusiones de existir duplicidad de partidas incompatibles?</p>	<p>Las repercusiones que se podrían dar serían:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cierre de partidas. • Desvalorizar la utilidad de Registros Públicos sobre publicidad (mecanismos de seguridad).
<p>3. ¿Se verían afectados los acreedores que desean ejecutar sus acreencias si existiera duplicidad de partidas incompatibles? ¿Por qué?</p>	<p>Esto depende del tipo de acreedor.</p> <p>En principio no se verían afectados por el principio de presunción de exactitud.</p> <p>En el caso del embargo, se debe tener en cuenta que no es de origen convencional, que son las inscripciones protegidas por registros; en cambio el embargo en forma de inscripción se sustenta únicamente en el registro.</p>
<p>4. Al vulnerarse los derechos de los acreedores, ¿Quién debería asumir la responsabilidad?</p>	<p>Quien respondería sería Registros Públicos, pero para ello se debe tener en cuenta que este protege únicamente al acreedor que ha inscrito mediante un contrato, por lo que se debe saber qué tipo de inscripción es por la que se pretende que Registros Públicos asuma responsabilidad.</p>
<p>5. En el caso que los acreedores se vean afectados por la existencia de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo</p>	<p>Vuelvo a repetir que solo se afectarían a los acreedores con garantía convencional, y la acción sería una judicial.</p>

<p>predio, ¿Cuál sería la acción que estos podrían realizar al verse afectados por una mala publicidad registral?</p>	
<p>6. ¿Está de acuerdo con el trámite de cierre de partidas a cargo de la Gerencia Registral de SUNARP? De no estar de acuerdo, ¿Cómo cree que debería llevarse a cabo el cierre de partidas en casos de duplicidad?</p>	<p>No debería ocurrir un procedimiento de cierres de partidas, ya que se debería poner solo a conocimiento dicha existencia, pues con el trámite de cierre se vulnera el principio de legitimidad y el principio de igualdad; esto se debe a que dicho trámite no tiene sustento legal, constitucional ni doctrinario.</p>
<p>7. ¿Cuál sería la solución para que no se den duplicidades de partidas sobre un mismo predio?</p>	<p>Es muy difícil que no se sigan dando las duplicidades, dado que anteriormente se hicieron muchas inscripciones que pueden generar este fenómeno.</p> <p>Para evitar que se sigan inscribiendo un predio a nombre de propietarios distintos, se tiene que tener un catastro oficial.</p>

Nombres y Apellidos: WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Institución a la cual pertenece: TRIBUNAL REGISTRAL

Cargo que desempeña: VOCAL

Fecha: 18 de mayo del 2017

¿De qué manera la duplicidad de partidas incompatibles del registro predial de la SUNARP afecta la ejecución del embargo en forma de inscripción de los procesos de ejecución?

<p>1. ¿Ha visto casos de duplicidad de partidas incompatibles sobre</p>	<p>Si he visto casos de duplicidad de partidas y de manera frecuente.</p>
---	---

<p>un mismo predio en SUNARP? ¿Cuál es el motivo?</p>	<p>Este fenómeno se presenta porque esas partidas se generaron en la época que no existía el catastro, ya que este inició a partir del 2003 con la R.S.540-2003; y no se exigía como requisito planos del predio que se pretendía registrar, pudiéndose generar duplicidades de partidas sobre un mismo predio.</p>
<p>2. ¿Cuáles serían las repercusiones de existir duplicidad de partidas incompatibles?</p>	<p>Al existir duplicidad de partidas se están perjudicando los derechos ya sea de los propietarios, ya que sin que estos tengan conocimiento, se ha inscrito su propiedad a nombre de un tercero, claro cuando se hace referencia a la duplicidad de partidas incompatibles; también se verían afectados los derechos de los acreedores, al momento de querer cobrar sus acreencias.</p>
<p>3. ¿Se verían afectados los acreedores que desean ejecutar sus acreencias si existiera duplicidad de partidas incompatibles? ¿Por qué?</p>	<p>Si se verían afectados, como lo he mencionado anteriormente, esto se debe a que con la existencia de la duplicidad de partidas incompatibles, se afecta el derecho del acreedor cuando busque cobrar y pretenda mediante alguna acción judicial hacer dicho cobro, para lo cual busque rematar bienes del deudor y se encuentre que existe duplicidad cuando ya estaba por realizar dicho remate.</p>
<p>4. Al vulnerarse los derechos de los acreedores, ¿Quién debería asumir la responsabilidad?</p>	<p>Quien debe de asumir la responsabilidad es Registros Públicos, esto en razón a lo establecido en el literal “d” del Artículo 3° de la Ley 26366 -Ley de creación del sistema nacional de los registros públicos y de la superintendencia de los Registros Públicos – el cual establece que: <i>“Son garantías del sistema nacional de registros públicos: d) La indemnización por los errores registrales, sin</i></p>

	perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.”
5. En el caso que los acreedores se vean afectados por la existencia de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio, ¿Cuál sería la acción que estos podrían realizar al verse afectados por una mala publicidad registral?	La acción que deberían realizar sería plantear un proceso de indemnización contra los Registros Públicos, ya que por un error de la entidad se ha generado tal duplicidad.
6. ¿Está de acuerdo con el trámite de cierre de partidas a cargo de la Gerencia Registral de SUNARP? De no estar de acuerdo, ¿Cómo cree que debería llevarse a cabo el cierre de partidas en casos de duplicidad?	En parte estoy de acuerdo con el trámite de cierre de partidas; esto se debe a que debería existir otro tipo de procedimiento, con la finalidad de no estar recurriendo a la vía judicial.
7. ¿Cuál sería la solución para que no se den duplicidades de partidas sobre un mismo predio?	Se tendría que fortalecer el área de catastro. Políticas públicas con vinculación entre Registros y Catastro.
<p>Nombres y Apellidos: ALICIA TEJEDA ZAVALA</p> <p>Institución a la cual pertenece: CSJLL</p> <p>Cargo que desempeña: JUEZ SUPERIOR (PRESIDENTA TERCERA SALA CIVIL)</p> <p>Fecha: 10 de mayo del 2017</p>	
<p>¿De qué manera la duplicidad de partidas incompatibles del registro predial de la SUNARP afecta la ejecución del embargo en forma de inscripción de los procesos de ejecución?</p>	

<p>1. ¿Ha visto casos de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio en SUNARP? ¿Cuál es el motivo?</p>	<p>Si he visto varios casos, por ejemplo: Caso la Hermelinda.</p> <p>Esto se debe a que Registros Públicos no actúa con diligencia o deber de cuidado, por no estar acorde con el principio de legalidad (Artículo 2011° Código Civil) y el principio de impenetrabilidad registral (Artículo 2017° Código Civil).</p>
<p>2. ¿Cuáles serían las repercusiones de existir duplicidad de partidas incompatibles?</p>	<p>Si no hay seguridad en registros, se impide el tráfico comercial, por ser quien da seguridad jurídica, generando desconfianza y volviéndose engorroso el tráfico jurídico.</p>
<p>3. ¿Se verían afectados los acreedores que desean ejecutar sus acreencias si existiera duplicidad de partidas incompatibles? ¿Por qué?</p>	<p>Si se verían afectados, dado que no podría ejecutar su acreencia, por lo que no podrían reestablecer su patrimonio.</p> <p>Esto también se debe a que el tiempo en que se a cabo otro proceso como lo es la tercería de propiedad, se suspendería la ejecución del embargo (Artículo 533° Código Procesal Civil).</p> <p>Por otro lado, debe tenerse presente que la duplicidad de partidas se podría prestar al fraude.</p>
<p>4. Al vulnerarse los derechos de los acreedores, ¿Quién debería asumir la responsabilidad?</p>	<p>La responsabilidad tendría que analizarse, ya que se tendría que verificar si los registradores cuentan con los instrumentos necesarios, a efectos de poder determinar responsabilidad.</p>

<p>5. En el caso que los acreedores se vean afectados por la existencia de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio, ¿Cuál sería la acción que estos podrían realizar al verse afectados por una mala publicidad registral?</p>	<p>Mediante indemnización, así como muchas otras acciones en el caso de mala fe del deudor o fraude de registros públicos.</p> <p>En otros casos, se podría buscar otros bienes que se puedan embargar; esto se debe a que de acuerdo al caso se podrían realizar varias acciones.</p>
<p>6. ¿Está de acuerdo con el trámite de cierre de partidas a cargo de la Gerencia Registral de SUNARP? De no estar de acuerdo, ¿Cómo cree que debería llevarse a cabo el cierre de partidas en casos de duplicidad?</p>	<p>Si estoy de acuerdo con el procedimiento administrativo de cierre de partidas, debido a que se notifica a los titulares de las partidas y estos pueden realizar las acciones correspondientes.</p>
<p>7. ¿Cuál sería la solución para que no se den duplicidades de partidas sobre un mismo predio?</p>	<p>Mediante un avance tecnológico, creando un sistema de catastro y teniendo como modelo a otros países.</p>
<p>Nombres y Apellidos: ROBERT ZA VALETA NEYRA</p> <p>Institución a la cual pertenece: SUNARP</p> <p>Cargo que desempeña: REGISTRADOR PÚBLICO</p> <p>Fecha: 11 de mayo del 2017</p>	
<p>¿De qué manera la duplicidad de partidas incompatibles del registro predial de la SUNARP afecta la ejecución del embargo en forma de inscripción de los procesos de ejecución?</p>	

<p>1. ¿Ha visto casos de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio en SUNARP? ¿Cuál es el motivo?</p>	<p>Si he visto casos de duplicidad de partidas. El motivo es la doble venta aprovechándose de una doble inscripción, al no tener el debido cuidado al momento de inmatricular o independizar predios.</p>
<p>2. ¿Cuáles serían las repercusiones de existir duplicidad de partidas incompatibles?</p>	<p>La principal es la pérdida de la titularidad (Derecho de propiedad) de alguno de los titulares registrales.</p>
<p>3. ¿Se verían afectados los acreedores que desean ejecutar sus acreencias si existiera duplicidad de partidas incompatibles? ¿Por qué?</p>	<p>Si se verían afectados, porque estarían a resultas de lo que se resuelva en el proceso de mejor derecho de propiedad.</p>
<p>4. Al vulnerarse los derechos de los acreedores, ¿Quién debería asumir la responsabilidad?</p>	<p>El mismo deudor, dado que conforme al principio de publicidad registral, el contenido de los asientos se presume conocido por todos, por lo tanto el acreedor no puede alegar desconocimiento de la duplicidad.</p>
<p>5. En el caso que los acreedores se vean afectados por la existencia de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio, ¿Cuál sería la acción que estos podrían realizar al verse afectados por una mala publicidad registral?</p>	<p>No se verían afectados.</p>

<p>6. ¿Está de acuerdo con el trámite de cierre de partidas a cargo de la Gerencia Registral de SUNARP? De no estar de acuerdo, ¿Cómo cree que debería llevarse a cabo el cierre de partidas en casos de duplicidad?</p>	<p>El trámite administrativo es el adecuado, dado que la duplicidad sería generada como consecuencia de una mala técnica registral.</p>
<p>7. ¿Cuál sería la solución para que no se den duplicidades de partidas sobre un mismo predio?</p>	<p>La existencia de un catastro actualizado y pleno.</p>
<p>Nombres y Apellidos: LILLY DEL ROSARIO LLAP UNCHÓN DE LORA</p> <p>Institución a la cual pertenece: CSJLL</p> <p>Cargo que desempeña: JUEZ SUPERIOR</p> <p>Fecha: 12 de mayo del 2017</p>	
<p>¿De qué manera la duplicidad de partidas incompatibles del registro predial de la SUNARP afecta la ejecución del embargo en forma de inscripción de los procesos de ejecución?</p>	
<p>1. ¿Ha visto casos de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio en SUNARP? ¿Cuál es el motivo?</p>	<p>Si he visto casos, más cuando han llegado procesos para solicitar el cierre de partidas, aunque eso se ve en la vía administrativa.</p> <p>Esto se ha generado en gran medida por la reforma agraria, así como la flexibilidad que existía al momento de inmatricular los predios.</p>
<p>2. ¿Cuáles serían las repercusiones de existir duplicidad de partidas incompatibles?</p>	<p>Afectación a los verdaderos propietarios y se tendría que recurrir a un proceso de mejor derecho de propiedad.</p> <p>Se debe tener en cuenta que no se suspendería el proceso de ejecución por uno de tercería.</p>

<p>3. ¿Se verían afectados los acreedores que desean ejecutar sus acreencias si existiera duplicidad de partidas incompatibles? ¿Por qué?</p>	<p>No se verían afectados hasta que se determine quien tiene el mejor derecho de propiedad.</p>
<p>4. Al vulnerarse los derechos de los acreedores, ¿Quién debería asumir la responsabilidad?</p>	
<p>5. En el caso que los acreedores se vean afectados por la existencia de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio, ¿Cuál sería la acción que estos podrían realizar al verse afectados por una mala publicidad registral?</p>	
<p>6. ¿Está de acuerdo con el trámite de cierre de partidas a cargo de la Gerencia Registral de SUNARP? De no estar de acuerdo, ¿Cómo cree que debería llevarse a cabo el cierre de partidas en casos de duplicidad?</p>	<p>Si estoy de acuerdo con el trámite de cierre, ya que únicamente se cierra y no se puede inscribir ningún asiento, dado que el registro no se pronuncia sobre la validez de los asientos, pues eso se verá en la vía judicial.</p>
<p>7. ¿Cuál sería la solución para que no se den duplicidades de partidas sobre un mismo predio?</p>	<p>Que se levante el catastro nacional, para lo cual tiene que existir mayor inversión para un sistema de catastro adecuado.</p>
<p>Nombres y Apellidos: ROSA ISABEL BAUTISTA IBAÑEZ</p>	

<p>Institución a la cual pertenece: SUNARP</p> <p>Cargo que desempeña: VOCAL (S) IV SALA</p> <p>Fecha: 30 de mayo del 2017</p>	
<p>¿De qué manera la duplicidad de partidas incompatibles del registro predial de la SUNARP afecta la ejecución del embargo en forma de inscripción de los procesos de ejecución?</p>	
<p>1. ¿Ha visto casos de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio en SUNARP? ¿Cuál es el motivo?</p>	<p>Siempre se ha visto casos de duplicidad de partidas, ya sean compatibles o incompatibles. Esto se da por la forma de incorporación de los predios en registros, ya que a lo largo de la historia la legislación ha sido variable, debido a que antes la descripción de predios no era perimetral sino personal, y ese tipo de forma de incorporación de predios genera la duplicidad.</p>
<p>2. ¿Cuáles serían las repercusiones de existir duplicidad de partidas incompatibles?</p>	<p>La mayor repercusión sería el daño económico o el despojo de la propiedad en los casos de duplicidad de partidas incompatibles, para lo cual se tendría que llevar a cabo el trámite a cargo de la gerencia registral para que se notifique a los titulares de las partidas para que estos se puedan oponer y ver a través de un proceso judicial quien tiene mejor derecho de propiedad.</p>
<p>3. ¿Se verían afectados los acreedores que desean ejecutar sus acreencias si existiera duplicidad de partidas incompatibles? ¿Por qué?</p>	<p>Si se verían perjudicados los acreedores para poder ejecutar, pues en tanto se resuelva la duplicidad de partidas, no podrían ejecutar materialmente, sin embargo, el reglamento general de los registros públicos señala que en tanto no exista un cierre definitivo de la partida, los asientos continúan inscribiéndose, o sea solamente los</p>

	perjudicara en aquellos casos que exista el cierre de la partida.
4. Al vulnerarse los derechos de los acreedores, ¿Quién debería asumir la responsabilidad?	El Estado es quien debería asumir la responsabilidad, porque es por las normas del Estado que se dan las inscripciones.
5. En el caso que los acreedores se vean afectados por la existencia de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio, ¿Cuál sería la acción que estos podrían realizar al verse afectados por una mala publicidad registral?	No es que exista una mala publicidad, lo que sucede es que algunas no tienen documentación técnica, lo que corresponde a ellos es que en tanto no esté cerrada la partida no existe afectación, ya que con el trámite de cierre también se notifica a los acreedores para que estos por vía judicial puedan ejercer su derecho.
6. ¿Está de acuerdo con el trámite de cierre de partidas a cargo de la Gerencia Registral de SUNARP? De no estar de acuerdo, ¿Cómo cree que debería llevarse a cabo el cierre de partidas en casos de duplicidad?	Si lo debe ver la unidad registral por ser quien conoce más sobre las partidas registrales y puede ver los títulos archivados, revisarlos en el área de catastro para determinar si existe una incompatibilidad. Es quien tiene plena competencia para pedir a las entidades de catastro para poder corroborar que exista una superposición o una duplicidad.
7. ¿Cuál sería la solución para que no se den duplicidades de partidas sobre un mismo predio?	Un saneamiento de predios a nivel nacional, quien lo debe hacer el Estado a través de una entidad que vea el tema de catastro, hace unos años se creó el sistema nacional de catastro que tiene como finalidad que todos los predios se encuentren catastrados para así desplazar las duplicidades existentes. El problema se da por que las municipalidades

	tienen su propio catastro. Existe una política pública referente al sistema de catastro.
<p>Nombres y Apellidos: TITO AUGUSTO TORRES SÁNCHEZ</p> <p>Institución a la cual pertenece: SUNARP</p> <p>Cargo que desempeña: GERENTE DE LA GERENCIA REGISTRAL</p> <p>Fecha: 30 de mayo del 2017</p>	
<p>¿De qué manera la duplicidad de partidas incompatibles del registro predial de la SUNARP afecta la ejecución del embargo en forma de inscripción de los procesos de ejecución?</p>	
<p>1. ¿Ha visto casos de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio en SUNARP? ¿Cuál es el motivo?</p>	<p>Si. Como excepción al principio de especialidad (una sola partida por bien mueble, inmueble, persona jurídica u otro acto o derecho), se generan partidas a predios sin haber advertido que ya cuentan con inscripción.</p>
<p>2. ¿Cuáles serían las repercusiones de existir duplicidad de partidas incompatibles?</p>	<p>Al generarse duplicidad de partidas incompatibles, se estarían extendiendo partidas a favor de distintos titulares sobre un predio que tiene las mismas características en ambas partidas; debiendo ser corregidas a la mayor rapidez posible una vez reportada a la Unidad Registral.</p>
<p>3. ¿Se verían afectados los acreedores que desean ejecutar sus acreencias si existiera duplicidad de partidas incompatibles? ¿Por qué?</p>	<p>No, porque el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad incluye la notificación y emplazamiento de los titulares y demás que tengan derechos de crédito (terceros), de modo, que pueden oportunamente oponerse.</p>

<p>4. Al vulnerarse los derechos de los acreedores, ¿Quién debería asumir la responsabilidad?</p>	<p>Como se precisó antes, el acreedor tiene la vía expedita a oponerse en el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, pudiendo lograr la conclusión del procedimiento protegiendo su acreencia.</p>
<p>5. En el caso que los acreedores se vean afectados por la existencia de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio, ¿Cuál sería la acción que estos podrían realizar al verse afectados por una mala publicidad registral?</p>	<p>El TUO del Reglamento de los Registros Públicos ha previsto mecanismos de solución para estos defectos: I) en el caso que el Registrador advierta comunicará la Unidad Registral y suspenderá el título pendiente de calificación y II) si se trata de un particular quien advirtió la duplicidad, comunicar a la Unidad Registral para su debida tramitación.</p>
<p>6. ¿Está de acuerdo con el trámite de cierre de partidas a cargo de la Gerencia Registral de SUNARP? De no estar de acuerdo, ¿Cómo cree que debería llevarse a cabo el cierre de partidas en casos de duplicidad?</p>	<p>De acuerdo. La Unidad Registral es la oficina adecuada para dicho trámite.</p>
<p>7. ¿Cuál sería la solución para que no se den duplicidades de partidas sobre un mismo predio?</p>	<p>Celebrar convenios con las entidades generadoras de catastro (municipalidades, gobiernos regionales y COFOPRI) a efectos de cruzar información, evitando duplicidades futuras.</p>

5.2.1. Resultado obtenido de las entrevistas.

Luego de haber entrevistados a los especialistas tanto en el área civil, procesal civil y registral; se ha obtenido como resultado que la gran mayoría de entrevistados han visto casos de

duplicidades de partidas incompatibles sobre un mismo predio, indicando que su existencia es como consecuencia de los mecanismos de acceso al registro, debido a que en un inicio era extremadamente flexible, dado a que no se exigían requisitos técnicos al momento de la inmatriculación de predios bastando únicamente el título de propiedad o algún título supletorio.

En ese sentido, todos los entrevistados concuerdan que con la existencia de duplicidades de partidas se ven afectados tanto los derechos de propiedad de los titulares de las partidas, así como los derechos de los acreedores puesto a que no podrán ejecutar su acreencia en tanto se resuelva la duplicidad de partidas, ya que previamente se tiene que dar el cierre definitivo de una de ellas; motivo por el que el Estado debería responder ya que depende de una entidad pública la inscripción de predios.

En relación a la posible solución, concuerdan que debe mejorarse la unidad de catastro a nivel nacional, pues si todos los predios se encontraran debidamente catastrados no se generarían duplicidades de partidas, generando mayor seguridad jurídica al momento en que se realicen transferencias de predios o cuando se pretenda garantizar una acreencia.

5.3. Lista de procesos revisados.

Con el presente instrumento el objetivo del investigador era tener un mayor acercamiento a los procesos de ejecución y tratar de conseguir aquellos procesos en los que hayan existido duplicidades de partidas, los procesos revisados son los siguientes:

NÚM. EXP.	JUZGA DO	ORG. JURISDICCIONAL	ESPECIALID AD	ESPECIALISTA	MATERIA
00796-2017	SEGUND O	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	LUZ ARROYO DIAZ	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
04866-2017	SEGUND O	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	LUZ ARROYO DIAZ	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00164-2018	SEGUND O	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	LUZ ARROYO DIAZ	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00795-2017	CUARTO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	MEDALLY YULETI GAMBOA TAPIA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
04108-2017	CUARTO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	MEDALLY YULETI GAMBOA TAPIA	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00482-2018	CUARTO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	MEDALLY YULETI GAMBOA TAPIA	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00165-2018	CUARTO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	ERICK FRANCIS ECHEVARRIA HUAYNATE	OBLIGACION DE DAR BIEN MUEBLE
03734-2017	SEXTO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	NELLY MUNAYCO CASTILLO	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
01936-2017	SEXTO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	CLARA NIMIA GUTIERREZ AVILA	OBLIGACION DE DAR BIEN MUEBLE
04841-2017	SEXTO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	CLARA NIMIA GUTIERREZ AVILA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
03527-2017	SÉTIMO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	MARIA TRINIDAD NORIEGA CORDOVA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
01045-2017	NOVENO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	CECILIA ELIZABETH VENTE CASTILLO	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
04967-2017	NOVENO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	DEYSI PAOLA GERBACIO CHÁVEZ	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00289-2014	PRIMER	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	VICTORIA RAMIREZ PEZO	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00343-2012	PRIMER	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	IVONNE DEL ROSARIO GUTIERREZ VARGAS	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00155-2016	PRIMER	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	IVONNE DEL ROSARIO GUTIERREZ VARGAS	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

00275-2013	PRIMER	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	IVONNE DEL ROSARIO GUTIERREZ VARGAS	REQUERIMIENTO JUDICIAL DE INCAUTACIÓN
00301-2014	PRIMER	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	IVONNE DEL ROSARIO GUTIERREZ VARGAS	OBLIGACION DE DAR BIEN MUEBLE
00286-2014	PRIMER	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	IVONNE DEL ROSARIO GUTIERREZ VARGAS	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00053-2015	PRIMER	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	GIULLIANA VASQUEZ CARRASCO	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00054-2015	PRIMER	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	GIULLIANA VASQUEZ CARRASCO	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00302-2014	PRIMER	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	GIULLIANA VASQUEZ CARRASCO	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00232-2012	PRIMER	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	GIULLIANA VASQUEZ CARRASCO	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00046-2015	PRIMER	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	GIULLIANA VASQUEZ CARRASCO	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00225-2017	PRIMER	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	GIULLIANA VASQUEZ CARRASCO	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
03943-2017	PRIMER	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	CINTHYA MILAGROS HIDALGO CIÑA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
04102-2016	PRIMER	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	KATHERINE MILAGROS CAMPOS ZAPATA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00415-2014	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	SEGUNDO SALVADOR BUSTAMANTE ROJAS	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00379-2014	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	SEGUNDO SALVADOR BUSTAMANTE ROJAS	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00075-2016	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	SEGUNDO SALVADOR BUSTAMANTE ROJAS	OBLIGACION DE DAR BIEN MUEBLE
00082-2017	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	SEGUNDO SALVADOR BUSTAMANTE ROJAS	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00013-2015	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00078-2014	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

00074-2014	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00331-2013	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00308-2016	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00417-2014	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00214-2016	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00484-2014	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00078-2015	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00319-2015	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00240-2017	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00296-2017	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00041-2018	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00126-2018	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00332-2013	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICENTA MARGARITA ARRELUCEA CHINGAY	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00135-2015	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICENTA MARGARITA ARRELUCEA CHINGAY	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

00237-2015	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICENTA MARGARITA ARRELUCEA CHINGAY	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00416-2014	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICENTA MARGARITA ARRELUCEA CHINGAY	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00434-2014	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICENTA MARGARITA ARRELUCEA CHINGAY	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00494-2014	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICENTA MARGARITA ARRELUCEA CHINGAY	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00224-2017	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICENTA MARGARITA ARRELUCEA CHINGAY	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00127-2018	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VERÓNICA TELLO LLANOS	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00417-2018	QUINTO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	ALICIA DIESTRA TAMAYO	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00266-2014	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	SEGUNDO FELIX ROJAS CHAVARRY	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
02851-2017	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	GIULLIANA VICTORIA VASQUEZ CARRASCO	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00420-2018	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	GIULLIANA VICTORIA VASQUEZ CARRASCO	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
02331-2017	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	MARIA TERESA FARRO UCEDA	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00544-2018	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	MARIA TERESA FARRO UCEDA	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
01101-2018	SEGUND O	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	MERIDA ROSA SANTOS DE SANCHEZ	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
01199-2017	TERCER	SALA SUPERIOR	CIVIL	ROCIO CERNA DIAZ	OBLIGACION DE DAR BIEN MUEBLE
03387-2016	TERCER	SALA SUPERIOR	CIVIL	ELIZABETH GUZMAN ARQUEROS	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
02961-2017	TERCER	SALA SUPERIOR	CIVIL	ELIZABETH GUZMAN ARQUEROS	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
03865-2017	TERCER	SALA SUPERIOR	CIVIL	ELIZABETH GUZMAN ARQUEROS	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
NÚM. EXP.	JUZGA DO	ORG. JURISDICCIONAL	ESPECIALID AD	ESPECIALISTA	MATERIA

01414-2018	SEGUNDO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	LUZ ARROYO DIAZ	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
01486-2018	CUARTO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	MEDALLY YULETI GAMBOA TAPIA	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00789-2017	CUARTO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	ADELMO GERONIMO HERNANDEZ	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
03610-2017	CUARTO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	ADELMO GERONIMO HERNANDEZ	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
01413-2018	CUARTO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	ADELMO GERONIMO HERNANDEZ	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
05220-2015	CUARTO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	ERICK FRANCIS ECHEVARRIA HUAYNATE	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
05246-2015	QUINTO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	YURI MARTIN VILLANUEVA QUISPE	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
03462-2017	QUINTO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	YURI MARTIN VILLANUEVA QUISPE	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
05184-2014	QUINTO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	MARIA SANCHEZ CERNA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00647-2018	SEXTO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	NELLY MUNAYCO CASTILLO	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
02780-2017	SEXTO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	NELLY MUNAYCO CASTILLO	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
01089-2018	SÉTIMO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	BELÍN ARACELI ROSALES ORTIZ	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
01089-2018	SÉTIMO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	BELÍN ARACELI ROSALES ORTIZ	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
01923-2017	SÉTIMO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	GUILLERMO ARROYO ULLAURI	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
05112-2013	SÉTIMO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	MARIA TRINIDAD NORIEGA CORDOVA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
01117-2018	SÉTIMO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	MARIA TRINIDAD NORIEGA CORDOVA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
04968-2017	OCTAVO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	FIGURELLA MILAGROS MARQUEZ COBARRUVIAS	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00116-2018	OCTAVO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	FIGURELLA MILAGROS MARQUEZ COBARRUVIAS	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
04107-2017	NOVENO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	CECILIA ELIZABETH VENTE CASTILLO	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
01115-2018	NOVENO	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	SANTOS YENY DEZA ARAUJO	REQUERIMIENTO JUDICIAL DE INCAUTACIÓN
01116-2018	PRIMER	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	CINTHYA MILAGROS HIDALGO CIÑA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

01640-2017	PRIMER	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	KATHERINE MILAGROS CAMPOS ZAPATA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
04828-2017	PRIMER	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	KATHERINE MILAGROS CAMPOS ZAPATA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
02254-2013	PRIMER	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	LUZ YOLANDA CASTRO POLO	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00721-2018	PRIMER	JUZGADO ESPECIALIZADO	CIVIL	LUZ YOLANDA CASTRO POLO	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00017-2018	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00353-2014	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00029-2017	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	REQUERIMIENTO JUDICIAL DE INCAUTACIÓN
00153-2016	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	REQUERIMIENTO JUDICIAL DE INCAUTACIÓN
00175-2017	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00216-2016	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00543-2014	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00010-2014	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00222-2017	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00315-2017	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00037-2018	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICTOR RAMIRO HERNANDEZ ESPINOZA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

00069-2016	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICENTA MARGARITA ARRELUCEA CHINGAY	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00126-2017	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICENTA MARGARITA ARRELUCEA CHINGAY	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00176-2017	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICENTA MARGARITA ARRELUCEA CHINGAY	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00038-2017	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICENTA MARGARITA ARRELUCEA CHINGAY	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00536-2014	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICENTA MARGARITA ARRELUCEA CHINGAY	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00070-2016	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICENTA MARGARITA ARRELUCEA CHINGAY	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00015-2018	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICENTA MARGARITA ARRELUCEA CHINGAY	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00030-2018	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICENTA MARGARITA ARRELUCEA CHINGAY	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00061-2018	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICENTA MARGARITA ARRELUCEA CHINGAY	ÚNICO DE EJECUCIÓN
00101-2018	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	VICENTA MARGARITA ARRELUCEA CHINGAY	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00028-2016	PRIMER	JUZGADO MIXTO	CIVIL	BETTY MARÍA ZAPATA ORTIZ	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
00255-2015	SEGUND O	JUZGADO MIXTO	CIVIL	RICARDO TANG BARRUETO	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00318-2017	CUARTO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	DIANA LUJAN ESPINOZA	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
03874-2015	CUARTO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	DIANA LUJAN ESPINOZA	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
03206-2017	CUARTO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	DIANA LUJAN ESPINOZA	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
03791-2017	CUARTO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	DIANA LUJAN ESPINOZA	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN

04272-2017	CUARTO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	DIANA LUJAN ESPINOZA	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
01386-2018	CUARTO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	DIANA LUJAN ESPINOZA	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
01621-2015	CUARTO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LADY CONSUELO ABANTO GIL	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
03275-2014	CUARTO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LADY CONSUELO ABANTO GIL	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00330-2016	CUARTO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LADY CONSUELO ABANTO GIL	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
03790-2017	CUARTO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LADY CONSUELO ABANTO GIL	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
01105-2018	CUARTO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LADY CONSUELO ABANTO GIL	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
03789-2017	CUARTO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	JORGE VÁSQUEZ FIGUEROA	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
04012-2017	CUARTO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	JORGE VÁSQUEZ FIGUEROA	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
01385-2018	QUINTO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	AMPARO RODRIGUEZ CASTILLO	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
04315-2015	QUINTO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	ALICIA DIESTRA TAMAYO	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
03795-2016	SETIMO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	ELIZA SOLEDAD DELGADO SUAREZ	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
04309-2015	SETIMO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	VILMA TAMAYO ARTEAGA	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
04329-2015	SETIMO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	VILMA TAMAYO ARTEAGA	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
01104-2018	SETIMO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	VILMA TAMAYO ARTEAGA	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
03717-2015	SETIMO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	IRIS AMELIA CAPRISTAN ROJAS	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
04600-2017	SETIMO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	IRIS AMELIA CAPRISTAN ROJAS	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00214-2018	SETIMO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	IRIS AMELIA CAPRISTAN ROJAS	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00541-2018	SETIMO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	IRIS AMELIA CAPRISTAN ROJAS	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00542-2018	SETIMO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	IRIS AMELIA CAPRISTAN ROJAS	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
01106-2018	SETIMO	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	IRIS AMELIA CAPRISTAN ROJAS	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00004-2016	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LAURIE JEANNETTE CHUQUIRUNA GUTIERREZ	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00053-2017	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	JOSÉ LÓPEZ DÍAZ	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00163-2015	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LAURA MARIA MALO DE BARDALES	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO

00130-2017	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LAURA MARIA MALO DE BARDALES	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00237-2017	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	KARINA OLIVA VASQUEZ	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00133-2017	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	SEGUNDO FELIX ROJAS CHAVARRY	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00065-2017	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	SEGUNDO FELIX ROJAS CHAVARRY	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00493-2015	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	SEGUNDO FELIX ROJAS CHAVARRY	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00024-2016	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	SEGUNDO FELIX ROJAS CHAVARRY	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00125-2016	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	SEGUNDO FELIX ROJAS CHAVARRY	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00208-2016	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	SEGUNDO FELIX ROJAS CHAVARRY	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00210-2016	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	SEGUNDO FELIX ROJAS CHAVARRY	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00294-2016	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	SEGUNDO FELIX ROJAS CHAVARRY	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00244-2017	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	SEGUNDO FELIX ROJAS CHAVARRY	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00261-2017	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	SEGUNDO FELIX ROJAS CHAVARRY	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00309-2017	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	SEGUNDO FELIX ROJAS CHAVARRY	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00207-2016	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LUZ NELLY QUIROZ NOVOA	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00044-2017	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LUZ NELLY QUIROZ NOVOA	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00074-2016	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LUZ NELLY QUIROZ NOVOA	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00021-2016	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LUZ NELLY QUIROZ NOVOA	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00126-2016	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LUZ NELLY QUIROZ NOVOA	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00211-2016	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LUZ NELLY QUIROZ NOVOA	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00130-2017	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LUZ NELLY QUIROZ NOVOA	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00068-2017	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LUZ NELLY QUIROZ NOVOA	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00124-2016	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LUZ NELLY QUIROZ NOVOA	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00014-2018	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LUZ NELLY QUIROZ NOVOA	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00112-2018	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LUZ NELLY QUIROZ NOVOA	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00293-2016	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LUCIA JARA RAMIREZ	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN

00124-2017	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LUCIA JARA RAMIREZ	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00064-2017	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LUCIA JARA RAMIREZ	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00258-2016	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LUCIA JARA RAMIREZ	OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
00131-2017	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LUCIA JARA RAMIREZ	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00134-2017	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LUCIA JARA RAMIREZ	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00217-2017	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LUCIA JARA RAMIREZ	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00073-2016	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO	CIVIL	LUCIA JARA RAMIREZ	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN
00335-2016	PRIMER	JUZGADO DE PAZ LETRADO TRANSITORIO	CIVIL	JUAN EDSON VARAS ZAVALA	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
01155-2015	TERCER	SALA SUPERIOR	CIVIL	ELIZABETH GUZMAN ARQUEROS	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA
01525-2017	TERCER	SALA SUPERIOR	CIVIL	ELIZABETH GUZMAN ARQUEROS	EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

5.3.1. Resultado obtenido de los procesos de resultados.

De la revisión de los procesos, se verifica que en la gran mayoría de procesos de obligación de dar suma de dinero previamente se solicita una medida cautelar de embargo en forma de inscripción sobre los inmuebles de propiedad de los deudores a efectos de poder ejecutarlos al momento de que se expida sentencia en el proceso principal, como consecuencia del incumplimiento de pago.

Por otro lado, en los procesos de ejecución de garantía hipotecaria, se aprecia que la finalidad es llegar a ejecutar el inmueble dado en garantía hipotecaria a efectos de realizar el cobro de la acreencia, pues la finalidad de dicho proceso es llegar al acto de ejecución para que se ordene remate; en consecuencia, si existe duplicidad de partidas incompatible sobre el inmueble dado en garantía, la finalidad del proceso se vería afectada ya que previamente se tendría que resolver el mejor derecho de propiedad.

5.4. De la Triangulación de Resultados.

En el presente apartado se expondrá de manera sucinta los resultados que ha obtenido a partir de los métodos e instrumentos que se emplearon para medir la unidad de estudio, tomando en consideración además la vinculación de los mismos con los indicadores planteados en la Operacionalización de variables.

El método elegido por el investigador permite obtener un primer alcance de cada objetivo propuesto para esta investigación y su correcta y concreta aproximación a la futura discusión de resultados, la cual será desarrollada en el capítulo siguiente de este trabajo.

Por lo antes mencionado, se da inicio a la exposición de los resultados de la investigación propuesta:

Objetivo Específico N° 1		
Analizar los sistemas de inscripción registral a efectos de explicar los factores que determinan la existencia de duplicidad de partidas.		
	Síntesis de la Doctrina	La duplicidad de partidas se genera de acuerdo a los mecanismos de inmatriculación, es decir a los procedimientos legales que permitan la primera inscripción de dominio de un predio. Esto se debe a que con el transcurso del tiempo se han ido variando los mecanismos de inmatriculación, encontrando algunos más sencillos que otros, pero todos con el mismo objetivo, exigiendo que el predio no

Técnicas e Instrumentos		figure objetivamente inscrito con anterioridad, para lo cual se exigen los títulos de propiedad con una antigüedad de cinco años o los títulos supletorios declarados judicialmente.
	Síntesis de la Opinión de los especialistas.	Las duplicidades de partidas en general ya sean idénticas, compatibles o incompatibles; se han generado debido a que anteriormente para proceder a la inmatriculación únicamente se exigía el título de propiedad o en su defecto título supletorio declarado judicialmente, generando la gran cantidad de duplicidades de partidas, al no exigir como requisito información técnica del predio que se pretendía inmatricular, simplemente haciéndolo con lo declarado por quien ostentaba el título, sin determinarse la ubicación geográfica exacta de los predios

Objetivo Específico N° 2		
Determinar la importancia de los principios de publicidad registral y de fe pública registral al momento de inscribir los embargos en los procesos de ejecución.		
	Síntesis de la Doctrina	Se determina que los principios de publicidad registral y de fe pública registral son de vital importancia al momento de la realización de inscripciones; ya que en palabras de Gonzales Barrón (2012) “la publicidad registral puede definirse como el

<p>Técnicas e Instrumentos</p>		<p>sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico”; en consecuencia, se aprecia que la finalidad de la publicidad registrales la protección del tráfico jurídico, así como verter de certeza las declaraciones registrales que por su virtud se presumen exactas, aun en el supuesto de que dicho contenido sea simplemente una apariencia, distinta a la realidad jurídica.</p> <p>Siendo de vital importancia lo establecido por el Artículo 2012° del Código Civil, al establecer que lo inscrito en registros públicos, es de conocimiento por todos, sin admitir prueba en contrario (presunción iure et de iure).</p> <p>Por otro lado, Caicedo Escobar refiere que en razón al principio de fe pública registral, se afirma que es la manifestación más importante de presunción de exactitud del registro, al ser con el que se genera la presunción legitimadora del extraordinario valor en el orden procesal; en consecuencia, a partir de la fe pública registral se debe asumir que lo que se encuentra inscrito es exacto en beneficio del adquirente quien contrata confiado en el contenido de los asientos registrales, siempre y cuando haya cumplido con los requisitos exigidos en la ley, con la finalidad que los títulos inscritos sean válidos, perfectos y eficaces.</p>
---------------------------------------	--	---

	<p>Síntesis de la Opinión de los especialistas.</p>	<p>Los principios de publicidad registral y de fe pública registral son de vital importancia al momento en que las personas jurídicas o naturales hagan ejercicio de sus derechos en el tráfico jurídico dado que los registros públicos coadyuvan a agilizar el tráfico jurídico; en consecuencia al existir duplicidades de partidas, la función del registro sería ineficaz, desvalorizándose la utilidad de los registros y afectándose el derecho de las personas, ya que hecho que existan duplicidades de partidas por un lado afecta el derecho a la propiedad de los titulares registrales, y por otro lado se ven afectados los derechos de terceros como lo vendrían a ser los acreedores dado que al existir dichas duplicidades sus acreencias podrían verse afectadas.</p> <p>Por otro lado se debe tener en cuenta que se vería un menoscabo en la economía de los titulares bien sea por la pérdida de su propiedad o por el gasto que tendrán que realizar en un proceso judicial en el cual se discuta el mejor derecho de propiedad.</p>
--	---	---

<p>Objetivo Específico N° 3</p> <p>Analizar la jurisprudencia sobre los procesos en los que existan duplicidades de partidas y determinar la afectación de derechos que genera.</p>		
<p>Técnicas e Instrumentos</p>	<p>Síntesis de la jurisprudencia</p>	<p>Del análisis de casos, se puede verificar que en los casos que existen duplicidades de partidas principalmente se ve afectado el derecho de propiedad de los titulares registrales, ya que una vez iniciado el trámite de cierre de partidas en la mayoría de los casos existirá oposición lo cual conlleva a que uno de los titulares registrales demande el mejor derecho de propiedad en los tribunales.</p> <p>Por otro lado debe tenerse en cuenta que no solo se ve afectado el derecho de propiedad, dado que si los titulares registrales tienen acreedores ellos se verán afectados cuando pretendan cobrar su acreencia con el bien inmueble que se encuentra inmerso en duplicidad de partida, ya que previamente tendrán que esperar que se discuta el mejor derecho de propiedad y en el caso que su deudor no resulte victorioso, éste no podrá cobrar su acreencia.</p>

<p>Objetivo Específico N° 4</p> <p>Determinar la vía idónea por la cual los afectados por existencia de duplicidad de partidas pueden ser indemnizados.</p>
--

<p>Técnicas e Instrumentos</p>	<p>Síntesis de la jurisprudencia</p>	<p>Del análisis de casos respecto a indemnización, se puede verificar que en la mayoría de ellos se demanda a la Superintendencia de Registros Públicos por la existencia de duplicidad de partidas, pero casi en todos dicha indemnización no resulta dado que los juzgados consideran que para que se pueda indemnizar debe existir antijuricidad, hecho que desde su punto de vista no existe dado que la figura de duplicidad y cierre de partidas se encuentra regulado en el Reglamento de Registros Públicos; por ende se puede concluir que la vía judicial no es la idónea para que los afectados con la existencia de duplicidad no es la mejor.</p> <p>Ahora bien si se piensa en la vía administrativa, el temor es que el Estado sería juez y parte, dado que la existencia de duplicidad de partidas es producto de la ineficiencia en muchos casos de los registradores públicos, o en su defecto por la inexistencia del catastro en años anteriores.</p>

CAPÍTULO 5. DISCUSIÓN

5.1. RESPECTO DEL OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera la duplicidad de partidas prediales incompatibles del registro predial de SUNARP incide la ejecución del embargo en forma de inscripción en los procesos de ejecución.

5.1.1. INICIO DE LA DISCUSIÓN RESPECTO DEL OBJETIVO GENERAL

La presente investigación ha pretendido determinar la incidencia de la existencia de duplicidades de partidas prediales incompatibles sobre los procesos de ejecución, especialmente en aquellos en los cuales se ha inscrito una medida cautelar de embargo en forma de inscripción.

Al respecto, tal como se ha formulado en las bases teóricas, el trabajo se avoca a dos ramas del derecho, teniendo por un lado el derecho civil específicamente lo concerniente al proceso de ejecución, y por otro lado al derecho registral, en lo referente a la inmatriculación de predios y los principios que rigen el derecho registral.

En principio, es preciso anotar que los procesos de ejecución en palabras de Álvarez Julian, Neuss y Wagner (1990) citados por Hinostroza (2012) son aquellos mediante el cual se persigue el cumplimiento forzado de: a) sentencia consentida o ejecutoriada; b) transacciones o acuerdos homologados judicialmente; c) cobro de honorarios regulados en concepto de costas; d) multas o sanciones conminatorias procesales; e) títulos ejecutivos (p. 17).

Debiendo por ello tenerse presente que el proceso de ejecución es el procedimiento destinado a asegurar la eficacia práctica de la sentencia de condena que se origina de la existencia de un título ejecutivo; teniendo como finalidad exclusiva el cobro de una acreencia, para lo cual se puede constituir en algunos casos garantías hipotecarias o en otros casos recurrir a la solicitud de medidas cautelares, ya sean dentro o fuera del proceso.

Como se ha mencionado anteriormente, la finalidad del proceso de ejecución es el cobro de una acreencia, toda vez que se ordenará se cumpla con el pago, bajo apercibimiento de ejecutarse los inmuebles dados en garantías, o los inmuebles sobre los que se hayan trabado medidas cautelares; pues la jurisdicción no se limitara a declarar el derecho, ya que este es cierto al encontrarse en el título ejecutivo, sino que comprenderá la ejecución del mismo, asegurando de esta manera la eficacia de la sentencia dictada. Es así que, el proceso de ejecución se rige por los principios de eficacia de la tutela jurisdiccional y el del carácter forzoso de la ejecución (Ramos 1992), citado por Hinostroza (2012).

Lo anteriormente mencionado, puede corroborarse con el análisis de casos que se ha desarrollado en la presente investigación, ya que de la revisión tanto de los procesos de

obligación de dar suma de dinero como de los de ejecución de garantías, se deduce que la finalidad es llegar a cobrar una acreencia haciendo uso del remate del inmueble embargado o hipotecado, para lo cual es de suma importancia que lo inscrito en los Registros Públicos sea acorde a la realidad, puesto a que en el caso de que ello no suceda, sería ilógico continuar con el proceso toda vez que el deudor debe ser propietario del bien que se pretende ejecutar para hacer el cobro de la acreencia.

En relación al derecho registral, la presente investigación esta avocada a la existencia de duplicidades de partidas de predios, debiendo entenderse como un fenómeno originado por la inmatriculaciones de predios, pues como lo han mencionado los entrevistados Rolando Augusto Acosta Sánchez, el principal motivo de la existencia de duplicidades de partidas son los mecanismos de acceso a registros, los cuales era flexibles al momento de realizarse la inmatriculación de predios, pues no se exigía como requisito planos del predio y únicamente se realizaba con el título de propiedad o con algún título supletorio.

Asimismo, Walter Morgan Plaza en la entrevista realizada indicó que la duplicidades de partidas se generaron en la época que no existía el catastro, debido a que éste se originó a partir del año 2003 con la R.S. 540-2003 emitida por SUNARP; en consecuencia, no se puede saber a ciencia cierta cuantos casos de duplicidades de partidas puedan existir, hecho que es una de las principales limitaciones el presente proceso de investigación, más aún si dicha información es resguardada por la Superintendencia de Registros Públicos.

En ese sentido, se deduce que el problema surge debido a que con la existencia de duplicidades de partidas no se puede tomar como cierto todo lo que se encuentra inscripto en los Registros Públicos, viéndose afectado de esa manera los principios registrales, tales como el principio de fe pública registral; lo que genera que el tráfico jurídico pueda realizarse de forma defectuosa.

Ahora bien, en cuanto a la incidencia de la existencia de duplicidades incompatibles prediales en las ejecuciones de embargos o garantías inmobiliarias, es menester tener presente que con la existencia de dicho fenómeno, lo que se ve afectado primordialmente es el derecho de propiedad de los titulares registrales, tal como lo han manifestado los entrevistados en la presente investigación, pues la gran mayoría concuerda que en un primer momento se ve afectado el derecho de propiedad, pero en un segundo momento el de los acreedores hasta que se resuelva el mejor derecho de propiedad tal como lo indico la Jueza Superior Lilly del Rosario Llap Unchón de Lora en la entrevista realizada

En consecuencia, se ven afectados los derechos de los acreedores, quienes confiados en lo que se encuentra inscrito otorgan prestamos en virtud de la existencia de una garantía para cobrar su acreencia; pues con la existencia de partidas incompatibles se da inicio a un trámite administrativo de partidas, lo que conlleva al cierre de la partida menos antigua

cuando no se plantee oposición por alguno de los titulares registrales; ya que si se plantea oposición se tiene que iniciar un proceso judicial en el cual se discutirá el mejor derecho de propiedad.

5.2. RESPECTO DEL OBJETIVO ESPECIFICO N° 1

Analizar los sistemas de inscripción registral a efectos de explicar los factores que determinan la existencia de duplicidad de partidas.

5.2.1. INICIO DE LA DISCUSIÓN RESPECTO DEL OBJETIVO ESPECIFICO N° 1

La forma de inmatriculación de predios a los registros públicos ha ido variando con el tiempo, si bien el requisito primordial al momento de inmatricular predios es que se cuente con el título de propiedad (con antigüedad de cinco años) o en su defecto con título supletorio declarado judicialmente, no se exigía información técnica sobre el predio que se pretendía inscribir, es decir no se encontraba como requisito información que determine la ubicación geográfica del predio, simplemente indicándose por parte de quien ostentaba el título con que o quienes colindaba el predio que estaba inmatriculado.

Es en ese sentido que, producto de la inmatriculación de predios sin exigencia de documento técnico que se generaron las duplicidades de partidas, dado a que en el momento en que se exigió dicha información para poder inmatricular predios se volvieron a inscribir predios que anteriormente habían sido inscritos, pero como no se sabía exactamente su ubicación geográfica se crearon nuevas partidas, ya sea a favor del mismo propietario que lo había inscrito con anterioridad o a nombre de persona distinta (duplicidad incompatible), ya sea sobre la totalidad del predio o sobre alguna parte de este, originándose así las superposiciones totales o parciales.

En consecuencia, en palabras de Gonzales Barrón (2015) se generó desmedro y perjuicio al propietario, y lesiones a las titularidades registrales previas, todo ello como consecuencia de la forma de incorporación de los predios a los Registros Públicos, toda vez que la forma de ingreso de un predio a registros, como ya se mencionó anteriormente era personal, donde el titular simplemente indicaba con quien o que colindaba su predio; producto de ello, el Reglamento General de los Registros Públicos, en su artículo 56° ha definido a la duplicidad de partidas, así como clasificarlas en idénticas, compatibles e incompatibles (artículos 58°, 59° y 60°), hecho que según lo expuesto por Arrieta Sevilla, traiciona la confianza de aquellos que han procedido a inscribir su derecho confiados en los establecido en el registro (principio de publicidad registral).

Es así que, Álvarez Caperochipi (2010), propone soluciones en el caso que se den duplicidades de partidas, teniendo en primer lugar lo que se lleva en nuestro sistema registral, como lo es que prevalezca la hoja registral de inmatriculación más antigua, ya que una vez inscrita una finca, cualquier inscripción contraria es nula, siendo nula la segunda inmatriculación; y en segundo lugar, hace referencia a que la doble inmatriculación solo se podría resolver a través de un proceso civil, suspendiendo la eficacia registral, ya que en el caso de una existencia de duplicidad de partidas incompatibles lo que es materia de discusión es el mejor derecho de propiedad de los titulares registrales.

Es ese sentido, en palabras de Arrieta Sevilla citado por Álvarez Caperochipi (2010) se establece que la doble inmatriculación traiciona la confianza de aquellos que hayan inscrito su derecho en el folio que se cancela (debido al proceso de cierre de partidas), ya que dado que el fin de los registros públicos es la protección del tráfico jurídico, puesto a que los terceros han realización acciones jurídicas de acuerdo a lo que se encontraba inscrito, lo cual puede afectar tanto al propietario del bien (adquirente de buena fe), como a los acreedores, pudiéndose ocasionar fraude producto de una mala inscripción registral.

Ante esto, en palabras de Ronquillo Pascual (2015), cabe preguntar ¿Cuántas veces hemos escuchado decir que quien tiene su inmueble inscrito es más propietario que aquel que lo inscribe?, obteniendo que son muchas las veces que se ha escuchado lo antes mencionado, lo cual no es del todo correcto, ya que si el inmueble está inscrito solo se hace referencia a la oponibilidad *erga omnes* por ser el registro un mecanismo de tutela de derecho de propiedad, lo cual no se debe confundir con el derecho subjetivo tutelado, toda vez que se dan supuestos en que lo inscrito no sea acorde a la realidad; esto se debe a que la oponibilidad registral a la que se hace referencia, únicamente se actuará ante una situación patológica por la que atravesase el derecho de propiedad, motivo por el cual, no debe ser determinante al momento de establecer el contenido o la naturaleza del derecho de propiedad. Ello se debe a que no es necesaria la inscripción para que la propiedad tenga eficacia frente a terceros.

Ahora bien es importante saber cuáles sería las repercusiones que se generan como consecuencia de la existencia de duplicidades de partidas, teniendo que por un lado es el cierre de partidas, afectando el derecho de propiedad de quien se considera propietario, así como desvalorizar la utilidad de Registros Públicos y el perjuicio que se generan en los derechos de los propietarios y acreedores; lo que generaría como consecuencia directa que el tráfico jurídico sea engorroso.

En ese sentido, debido a que el tema de investigación también se encuentra vinculado con las medidas cautelares, las cuales tienen como finalidad darle al solicitante seguridad, por ser una herramienta que asegura que se cumpla con lo ordenado al momento en que se

expida sentencia, evitando contingencias que puedan ocurrir en el transcurso de un proceso; en donde la importancia de la medida cautelar radica en asegurar la ejecutabilidad de lo resultado; se verifica que con la existencia de duplicidad de partidas incompatibles, dicha ejecutabilidad no se puede asegurar de manera fehaciente, toda vez a que esto se puede encontrar supeditado ya sea al trámite de cierre de partidas o a un proceso judicial de mejor derecho de propiedad en cual se discutirá cuál de los titulares registrales de las partidas es el verdadero propietario del bien sobre el cual se había trabado embargo.

Ello se debe a que el embargo es un acto procesal de naturaleza preventiva con el cual se pretende la inmovilización jurídica de los bienes del obligado, con la finalidad de que el acreedor pueda satisfacer su crédito, para lo que se tiene que llevar a cabo un proceso único de ejecución.

En consecuencia, ya que se pretende determinar si la duplicidad de partidas incide en la ejecución del embargo en forma de inscripción, se debe tener presente que dicho embargo se puede trabar únicamente sobre los bienes que se encuentren inscritos en registros públicos, en donde el titular de la partida registral sea el obligado, limitando la disponibilidad de los bienes registrados para poder garantizar el cumplimiento de un fallo definitivo; ante la existencia de duplicidad de partidas, se verifica que dicho embargo no podrá ser ejecutado, pues no servirá de nada si la voluntad jurisdiccional y la administrativa no se aparejan a la realidad, ya que la inscripción registral es meramente declarativa de derechos.

5.3. RESPECTO DEL OBJETIVO ESPECIFICO N° 2

Determinar la importancia de los principios de publicidad registral y de fe pública registral al momento de inscribir los embargos en los procesos de ejecución.

5.3.1. INICIO DE LA DISCUSIÓN RESPECTO DEL OBJETIVO ESPECIFICO N° 2

Tanto el principio de fe pública registral, como el de publicidad registral son de vital importancia en la protección al momento en que se pretenda la inscripción de embargos, ya que lo que se encuentra en registros públicos se presume exacto y de conocimiento de todo, motivo por el cual el acreedor que pretenda iniciar un proceso judicial trabando un embargo sobre un bien inmueble con la finalidad de poder cobrar su acreencia, lo hará confiando en lo inscrito por registros, ya que la finalidad del registro es proteger el tráfico jurídico y agilizar las transacciones inmobiliarias, y así no realizar indagaciones complicadas sobre la titularidad del bien sobre el cual se pretende trabar embargo, simplemente consultando al Registro Público.

El problema surge cuando lo establecido por registros no es totalmente cierto o es inexacto, que es el hecho sobre el cual versa el presente tema de investigación, toda vez que, al

existir duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio, no se estaría cumpliendo con los fines perseguidos por estos principios, ya que se vería desprotegido totalmente quien confiado en lo que se encuentra inscrito contrata, ello en razón a la presunción de exactitud que conlleva intrínsecamente.

Si bien Registros Públicos da la posibilidad de impugnación en el caso de lo que se encuentra inscrito en este no sea exacto, se considera que ya se ha generado un perjuicio a quien basándose en lo inscrito ha contratado, motivo por el cual se considera que Registros Públicos debe responder en el caso que haya generado perjuicios, toda vez que la inexactitud generada es propia de un error cometido por los registradores y estando a lo establecido en el literal “d” del Artículo 3° de la Ley N° 26366 -Ley de creación del sistema nacional de los registros públicos y de la superintendencia de los Registros Públicos – el cual establece que: *“Son garantías del sistema nacional de registros públicos: d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.”*

Ahora bien, en el caso que este hecho suceda, registros públicos al tomar conocimiento, inicia el trámite de cierre de partidas, para lo cual se procede a notificar a los titulares de ambas partidas, así como a los acreedores, con la finalidad de que éstos se opongan a dicho trámite; trámite con el que está de acuerdo parte de la doctrina (la gran mayoría), teniendo por otro lado una parte que no se encuentra totalmente de acuerdo, como lo es en el caso de Alvares Caperochipi, quien considera que el trámite se debería llevar directamente a través de proceso judicial, aludiendo que los registros públicos son meramente declarativos de derechos, más no constitutivos y en el caso del cierre de partidas por duplicidad, se está discutiendo una cuestión de mejor derecho de propiedad.

5.4. RESPECTO DEL OBJETIVO ESPECIFICO N° 3

Analizar la jurisprudencia sobre los procesos en los que existan duplicidades de partidas y determinar la afectación de derechos que genera.

5.4.1. INICIO DE LA DISCUSIÓN RESPECTO DEL OBJETIVO ESPECIFICO N° 3

En cuanto al análisis jurisprudencial, en la presente investigación en investigador se ha topado con múltiples limitaciones; pues si bien el presente tema de investigación es de suma

importancia, la cantidad de procesos en los que se hayan suspendido los embargos en forma de inscripción antes de la ejecución son ínfimas, pero ello no quiere decir que no exista o no se den duplicidades de partidas en la actualidad, ya que se han analizado diversos procesos en los cuales la superintendencia de los registros públicos han repetido en contra de los registradores públicos que inscribieron predios en los que se generaron duplicidades de partidas.

De los casos que se han logrado analizar, se ha logrado observar que primordialmente el derecho que afecta la existencia de duplicidades de partidas incompatibles sobre un mismo predio, es el derecho a la propiedad de los titulares registrales, ya que uno de ellos puede perder su propiedad cuando se lleve a cabo el proceso judicial de mejor derecho de propiedad, o en su defecto cuando no exista oposición al cierre de partidas y se proceda con el cierre de la partida menos antigua.

De igual manera, se puede apreciar que se ve afectado el derecho de los acreedores al momento en que quieran hacer el cobro de su acreencia, pues es palabras de Palacio Pimentel (2006) las obligaciones de dar como obligaciones positivas que consisten en la entrega de uno o más bienes inmuebles o muebles; consumibles o no consumibles; fungibles o no fungibles; incluso bienes futuros, a que se compromete el deudor frente a su acreedor, con el fin de constituir sobre ellos, derechos reales como la propiedad o la posesión, o con el propósito de confiar al obligado la simple guardia o custodia de la cosa, **o para que le sirva al acreedor de garantía por alguna obligación a favor de éste.**

Todo ello debido a que la obligación etimológicamente proviene del vocablo latino *obligatio*, el cual a su vez es una variante de la palabra *obligare*, la que se encuentra compuesta por dos elementos: *Ob* y *ligare*; en donde *Ob* tiene como significado “alrededor” y *ligare* quiere decir ligar o atar. En ese sentido se puede llegar a concluir que por el origen etimológico de la obligación, ésta es el sometimiento, subordinación, limitación o restricción impuesta a la actividad de la persona, natural o jurídica, sometida a ella.

Por otro lado, se debe tener presente que la palabra obligación no tiene una acepción única, dado que frecuentemente puede ser confundida con el deber, ya que de acuerdo a lo establecido por la Real Academia Española, obligación hace referencia a la “imposición o exigencia moral que debe regir la voluntad libre. Vínculo que sujeta a hacer o abstenerse de hacer una cosa. Correspondencia que uno debe al beneficio que ha recibido de otro. Documento notarial o privado en que se reconoce una deuda o se promete su pago u otra

prestación o entrega. Título que representa una suma exigible a la persona o entidad que la emitió”.

Según Karl Larenz, citado por Felipe Osterling Parodi y Mario Castillo Freyre (2008), el ordenamiento jurídico no se conforma por lo general, con imponer al deudor una obligación y reconocer el derecho del acreedor a la prestación; se preocupa también de que en caso necesario **pueda el acreedor realizar su derecho; otorgando al acreedor la posibilidad de demandar la prestación del deudor y de ejecutarla forzosamente, ya que sin esa posibilidad el acreedor quedaría librado a la buena fe del deudor, la cual es la mayoría de los casos no es suficiente para garantizar el cumplimiento de la pretensión jurídica..**

Por otro lado, obligación implica necesariamente una situación en la que el deudor se encuentra ligado, atado o constreñido a realizar una conducta a favor del acreedor; situación que limita la libertad del sujeto, pues este queda sujeto a dar, un hacer o un no hacer alguna cosa en interés del otro; motivo por el cual se dice que obligarse equivale a sujetarse, a comprometerse, a disminuir la propia libertad. Debe tenerse en cuenta que para que exista la obligación, es indispensable que al otro sujeto el ordenamiento jurídico lo dote de poder de exigir coactivamente el cumplimiento de esa conducta, pues si el ordenamiento jurídico no le concediera dicho poder, no existiría relación jurídica y el sujeto acreedor no tendría como satisfacer su interés si es que el sujeto deudor espontáneamente no acomodara su conducta al interés del acreedor.

En ese sentido, se logra inferir que se ven afectados los derechos patrimoniales de los acreedores, toda vez que con la existencia de la duplicidad de partidas pueden perder la garantía con la que podrían cobrar su acreencia en una futura ejecución forzada, motivo por el cual debe iniciarse un proceso de indemnización en contra de la superintendencia nacional de los registros públicos.

CAPÍTULO 6. CONCLUSIONES

- La duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio inscritas en el registro predial de SUNARP afecta la ejecución del embargo en forma de inscripción en los procesos de ejecución toda vez que dicho proceso tendrá que suspenderse hasta que se resuelva el proceso de tercería de propiedad conforme a lo establecido en el Artículo 536° del Código Procesal Civil, o en su defecto el proceso de mejor derecho de propiedad; ya que una vez iniciado el trámite de cierre de partidas, se procede a notificar a los titulares de las partidas con la finalidad de oponerse a dicho trámite y verse en la vía judicial quien tiene el mejor derecho de propiedad sobre el predio con duplicidad de partidas registrales.
- Las duplicidades de partidas sobre un mismo predio se han generado debido a que en un inicio el proceso de inmatriculación de predios era flexible, dado que únicamente el titular del predio indicaba con quien colindaba sin que se le exija previamente información técnica de la ubicación del predio de acuerdo a un sistema catastral para así poder evitar que el mismo predio sea inscrito más de una vez y se evitan tanto las duplicidades compatibles como incompatibles, con superposición parcial o total. En consecuencia, aun en la actualidad se pueden generar duplicidades, ya que aún existe una gran cantidad de predios inscritos si la información técnica necesaria para su total individualización; y si bien el sistema catastral sirve como coadyuvante al momento de realizar la inmatriculación, se pueden dar casos en lo que en este no aparezca un predio como inscrito.
- Si bien el embargo en forma de inscripción es una consecuencia del derecho de crédito que tienen los acreedores y no tiene el mismo rango que el derecho de propiedad que es reconocido constitucionalmente, esto no quiere decir que debe ser desamparado, ya que con la existencia de duplicidades de partidas se ve la afectación del derecho de los acreedores, pues estarán supeditados a que previamente se resuelva un proceso en el que se determine si su deudor es el verdadero propietario del predio sobre el cual trajo el embargo, y en el caso que no lo sea, no podrá hacer el cobro de su acreencia; por lo cual se considera que Registros Públicos debe responder cuando se ven afectados los derechos por una mala inscripción registral.
- Los principios de fe pública registral y publicidad registral, tienen como finalidad que lo inscripto sea conocimiento de todos y que sea exacto; en consecuencia al existir

deficiencias en lo inscrito, es decir cuando lo inscrito no sea acorde a la realidad, se afectan los derechos ya sea de los acreedores, como los propios derechos de dichos titulares, dado que estos han efectuado negocios jurídicos confiados en lo que se encontraba inscrito en los registros.

CAPÍTULO 7. RECOMENDACIONES

- La finalidad de los Registros Públicos es facilitar el tráfico jurídico, siendo que con la existencia de duplicidades de partidas incompatibles se afecta dicho tráfico, ya sea que se vean afectados los propietarios o los acreedores cuando busquen hacer el cobro de sus deudas a través de procesos judiciales, por lo cual se debe tener mayor control al momento en que se procedan hacer inmatriculaciones, siendo necesario que se cree un mejor sistema de catastro y se proceda a realizar un saneamiento catastral a nivel nacional con la finalidad de saber en qué predios existen duplicidades de partidas.
- Dado que la naturaleza de los registros públicos es meramente declarativa de derechos, más no constitutiva, debería llevarse el trámite de cierre de partidas a través de la vía judicial, para así determinar cuál es la partida que debe prevalecer o en su defecto crear un proceso de cierre de partidas con el cual no se tenga que recurrir a la vía judicial.
- Los acreedores al verse afectados por la existencia de duplicidad de partidas deben entablar un proceso de indemnización con los registros públicos con la finalidad que esta responda por la mala inmatriculación realizada.
- Se lleve a cabo un trabajo en conjunto entra la SUNARP, los gobiernos locales, gobiernos regionales y COFOPRI a efectos de tener un único catastro el cual facilite la labor de los registradores públicos al momento de calificar la inmatriculación de predios.

REFERENCIAS

1. Álvarez Caperochipi, J. A. (2010). *Derecho Inmobiliario Registral*. Lima: Jurista Editores.
2. Ariano Deho, E. (2012). *Las medidas cautelares y los procesos de ejecución en la jurisprudencia 2009-2010*. Lima: Gaceta Jurídica.
3. Avedaño Arana, F. (2001). La fe pública registral: propuesta de modificación del 2014. En revista Folio Real, 2 (4)pp.44-53.
4. Cortes Figueroa, C (s.f.). Títulos Ejecutivos. En revista de la biblioteca virtual de investigaciones Jurídicas de la UNAM. Mexico. Recuperado de <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/revenj/cont/42/dtr/dtr7.pdf>
5. Guerra Macedo, R. (2013). La inmatriculación de predios eriazos a favor de terceros. En revista Registral y Notarial. Análisis Jurídico.
6. Gonzales Barrón, G. (2010). Estudio preliminar sobre el derecho inmobiliario registral en el Perú. En J. A. Álvarez Caperochipi (Ed.), *Derecho Inmobiliario Registral*. (pp. 31 – 161). Lima: Jurista Editores.
7. Gonzales Barrón, G. (2013). Estudio preliminar del principio de fe pública registral en el derecho peruano. En A. Gordillo Cañas (Ed.), *El principio de fe pública registral*. (pp. XVII – CLXI). Lima: Jurista Editores.
8. Gonzales Barrón, G. (2013). *Los derechos reales y su inscripción registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
9. Gonzales Barrón, G. (2016). *Los principios registrales en el conflicto judicial*. Lima: Gaceta Jurídica.
10. Gordillo Cañas, A. (2010). *El principio de fe pública registral*. Lima: Jurista Editores.
11. Herrera Navarro, S. (2010). *Medidas cautelares en el proceso civil 3º Edición*. Lima: Marsol Editores.
12. Hinostroza Minguez, A. (2002). *El embargo y otras medidas cautelares (3º Edición)*. Lima: San Marcos.
13. Hinostroza Minguez, A. (2004). *Procesos de ejecución (2º Edición)*. Lima: Jurista Editores.
14. Hinostroza Mínguez, A. (2011). *Derecho Procesal Civil – Proceso Cautelar (Tomo X)*. Lima: Jurista Editores.
15. Hinostroza Minguez, A. (2012). *Derecho procesal civil: Proceso de ejecución*. Lima: Jurista Editores
16. Lacruz Berdejo, J. y Sancho Rebullida, F (1984). *derecho inmobiliario registral*. Barcelona: Bosch.
17. La Rosa, L. (s.f). El título valor como título ejecutivo. Procedimientos de las acciones cambiarias. Recuperado de http://www.cal.org.pe/pdf/11_titulo.pdf

18. Ledesma Narváez, M. (2016). *Las medidas cautelares en el proceso civil*. Lima: Gaceta Jurídica.
19. Ledesma Narváez, M. (2008). *Los nuevos procesos de ejecución y cautelar*. Lima: Gaceta Jurídica.
20. Luna Escalante, E. (s.f.). El tribunal registral en los servicios de publicidad. A propósito de los precedentes de observancia obligatoria. Recuperado de https://www.sunarp.gob.pe/ECR/archivos/articulos/0001-el%20TR%20en%20los%20serv.%20de%20publicidad_Esben%20Luna.pdf
21. M., Sigvas, E. (2014). La caducidad registral de las medidas cautelares de embargo en forma de inscripción y de las hipotecas. En Revista VOX JURIX, 27 pp. 227-237. Recuperado de <http://bibliovirtual.upn.edu.pe:2073/eds/pdfviewer/pdfviewer?sid=c985432a-f2ca-4879-b07f-b3c98bc51cf4%40sessionmgr101&vid=0&hid=122>
22. Mendoza del Maestro, G. (2013). La fe pública registral y la falsificación de documentos. Recuperado de http://www.derechoycambiosocial.com/revista033/FE_PUBLICA_REGISTRAL_Y_FALSIFICACION.pdf
23. Paz Hoyle, M. (2011). *La duplicidad de partidas registrales en el registro de predios y su consecuencia jurídica en la fe pública registral* (Tesis de Licenciatura). Universidad Privada del Norte, Trujillo, Perú.
24. Peláez Bardales, M. (2007). *El proceso cautelar (2ª Edición)*. Lima: Grijley.
25. Peña Bernaldo de Quirós, M. (1999). *Derechos reales. Derecho hipotecario*. Madrid: CRPME.
26. Pérez Ríos, C. (2010). *Estudio integral de las medidas cautelares en el proceso civil peruano* (tesis doctoral). Escuela de Post Grado. Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
27. Perla, E. (s.f.). Títulos ejecutivos. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5084618.pdf>.
28. Rioja Bermudez, A. (2011). El principio de tracto sucesivo y la doble inmatriculación de fincas en el registro de propiedad. Recuperado de: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2011/05/05/el-principio-de-tracto-sucesivo-y-la-doble-inmatriculacion-de-fincas-en-el-registro-de-la-propiedad/>
29. Ronquillo Pascual, J. (2015). *Tercería de propiedad contra embargo e hipoteca*. Lima: Gaceta Jurídica.
30. Satta Salvatore: "Manual de Derecho Procesal Civil" 1967, Padova, Vol. II, p.14.

31. Superintendencia Nacional de Registros Públicos. (2008). *Compendio de precedentes de observancia obligatoria*. Lima: Escuela de capacitación registral - SUNARP.
32. Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Eds.). (2011). *Fuero Registral N° 8-SUNARP*. Lima: SUNARP.

ANEXOS

Anexo No. 01.

FORMATO DE ENTREVISTA A ESPECIALISTAS

Nombres y Apellidos: _____

Institución a la cual pertenece: _____

Cargo que desempeña: _____

Firma: _____ **Fecha:**

**LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS PREDIAL Y SU REPERCUSIÓN EN LA EJECUCIÓN DEL
EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN.**

La presente tesis versa sobre duplicidad de partidas registrales respecto de un mismo predio, siendo aquel el género, desprendiéndose dos vertientes, duplicidades compatibles e incompatibles, así pues, el presente trabajo de investigación se focaliza en el segundo grupo, en el cual, hay más de una partida creada para un mismo predio cuyos titulares son personas distintas.

Por otro lado, corresponde indicar que en las relaciones sociales siempre se presentan terceros que, en calidad de acreedores, pretenden restablecer su patrimonio y buscan que se honre la obligación que les beneficia, en atención a los procesos ejecución establecidos en el Código Procesal Civil, obteniendo a su favor una medida cautelar de embargo en forma de inscripción en la partida registral del bien inmueble materia del litigio.

El motivo del presente tema de investigación surge al analizar que hay supuestos en los que este acreedor desconoce de la existencia de duplicidad de partidas respecto del inmueble del cual pretenden hacerse el cobro de su acreencia, ya sea mediante un remate público o adjudicación del citado predio; con ello, la presente tesis se centra en la posible afectación que dicha situación irregular en el registro genera a este tercero, ante una deficiencia en la publicidad registral al momento de contraer la obligación, o incluso al

momento de solicitar la medida cautelar de de embargo en forma de inscripción; toda vez que el acreedor tiene plena certeza que su deudor es el propietario exclusivo del predio.

Con lo señalado, el problema surge al momento de realizarse un proceso de ejecución que pretenda el cobro de la deuda impaga y, dictándose la medida cautelar de de embargo en forma de inscripción, aparezca un tercero, ajeno al proceso y a la relación jurídica material, aseverando que el inmueble sobre el cual se ha inscrito la medida cautelar es de su propiedad, y teniendo como documento sustentatorio una partida registral distinta respecto del mismo bien inmueble que se pretende rematar en el citado proceso judicial; teniéndose como consecuencia que se afecte al acreedor, al supeditarse la continuación del proceso a la decisión de Juez que conozca del caso.

Así pues, la situación descrita resulta de vital importancia, en tanto esta situación irregular irrumpe en la seguridad jurídica, no sólo en la información consignada en el Registro Público, sino también porque puede ralentizar el tráfico económico, al no tener los acreedores certeza de la titularidad exclusiva de aquel que pretende que se lleve a cabo un contrato de mutuo con garantías reales.

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.

¿De qué manera la duplicidad de partidas incompatibles del registro predial de la SUNARP incide en la ejecución del embargo en forma de inscripción de los procesos de ejecución?

PREGUNTAS.

1. ¿Ha visto casos de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio en SUNARP? ¿Cuál es el motivo?
2. ¿Cuáles serían las repercusiones de existir duplicidad de partidas incompatibles?
3. ¿Se verían afectados los acreedores que desean ejecutar sus acreencias si existiera duplicidad de partidas incompatibles? ¿Por qué?
4. Al vulnerarse los derechos de los acreedores, ¿Quién debería asumir la responsabilidad?

5. En el caso que los acreedores se vean afectados por la existencia de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio, ¿Cuál sería la acción que estos podrían realizar al verse afectados por una mala publicidad registral?
6. ¿Está de acuerdo con el trámite de cierre de partidas a cargo de la Gerencia Registral de SUNARP? De no estar de acuerdo, ¿Cómo cree que debería llevarse a cabo el cierre de partidas en casos de duplicidad?
7. ¿Cuál sería la solución para que no se den duplicidades de partidas sobre un mismo predio?

<p>Nombres y Apellidos: ROLANDO AUGUSTO ACOSTA SÁNCHEZ</p> <p>Institución a la cual pertenece: CSJLL</p> <p>Cargo que desempeña: JUEZ SUPERIOR</p> <p>Fecha: 16 de mayo del 2017</p>	
<p>¿De qué manera la duplicidad de partidas incompatibles del registro predial de la SUNARP afecta la ejecución del embargo en forma de inscripción en los procesos de ejecución?</p>	
<p>8. ¿Ha visto casos de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio en SUNARP? ¿Cuál es el motivo?</p>	<p>Si ha visto casos en los que se den duplicidad de partidas incompatibles.</p> <p>El motivo es principalmente por los mecanismos de acceso a registros, los cuales eran flexibles, solicitando simplemente el título de propiedad para realizar la inmatriculación.</p>
<p>9. ¿Cuáles serían las repercusiones de existir duplicidad de partidas incompatibles?</p>	<p>Las repercusiones que se podrían dar serian:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cierre de partidas. • Desvalorizar la utilidad de Registros Públicos sobre

	publicidad (mecanismos de seguridad).
10. ¿Se verían afectados los acreedores que desean ejecutar sus acreencias si existiera duplicidad de partidas incompatibles? ¿Por qué?	<p>Esto depende del tipo de acreedor.</p> <p>En principio no se verían afectados por el principio de presunción de exactitud.</p> <p>En el caso del embargo, se debe tener en cuenta que no es de origen convencional, que son las inscripciones protegidas por registros; en cambio el embargo en forma de inscripción se sustenta únicamente en el registro.</p>
11. Al vulnerarse los derechos de los acreedores, ¿Quién debería asumir la responsabilidad?	<p>Quien respondería sería Registros Públicos, pero para ello se debe tener en cuenta que este protege únicamente al acreedor que ha inscrito mediante un contrato, por lo que se debe saber qué tipo de inscripción es por la que se pretende que Registros Públicos asuma responsabilidad.</p>
12. En el caso que los acreedores se vean afectados por la existencia de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio, ¿Cuál sería la acción que estos podrían realizar al verse afectados por una mala publicidad registral?	<p>Vuelvo a repetir que solo se afectarían a los acreedores con garantía convencional, y la acción sería una judicial.</p>
13. ¿Está de acuerdo con el trámite de cierre de partidas a cargo de la Gerencia Registral de SUNARP? De no estar de acuerdo, ¿Cómo cree que debería llevarse a cabo el cierre de partidas en casos de duplicidad?	<p>No debería ocurrir un procedimiento de cierres de partidas, ya que se debería poner solo a conocimiento dicha existencia, pues con el trámite de cierre se vulnera el principio de legitimidad y el principio de igualdad; esto se debe a que dicho trámite no tiene sustento legal, constitucional ni doctrinario.</p>

<p>14. ¿Cuál sería la solución para que no se den duplicidades de partidas sobre un mismo predio?</p>	<p>Es muy difícil que no se sigan dando las duplicidades, dado que anteriormente se hicieron muchas inscripciones que pueden generar este fenómeno.</p> <p>Para evitar que se sigan inscribiendo un predio a nombre de propietarios distintos, se tiene que tener un catastro oficial.</p>
---	--

<p>Nombres y Apellidos: WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA</p> <p>Institución a la cual pertenece: TRIBUNAL REGISTRAL</p> <p>Cargo que desempeña: VOCAL</p> <p>Fecha: 18 de mayo del 2017</p>	
<p>¿De qué manera la duplicidad de partidas incompatibles del registro predial de la SUNARP afecta la ejecución del embargo en forma de inscripción de los procesos de ejecución?</p>	
<p>8. ¿Ha visto casos de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio en SUNARP? ¿Cuál es el motivo?</p>	<p>Si he visto casos de duplicidad de partidas y de manera frecuente.</p> <p>Este fenómeno se presenta porque esas partidas se generaron en la época que no existía el catastro, ya que este inicio a partir del 2003 con la R.S.540-2003; y no se exigía como requisito planos del predio que se pretendía registrar, pudiéndose generar duplicidades de partidas sobre un mismo predio.</p>
<p>9. ¿Cuáles serían las repercusiones de existir duplicidad de partidas incompatibles?</p>	<p>Al existir duplicidad de partidas se están perjudicando los derechos ya sea de los propietarios, ya que sin que estos tengan conocimiento, se ha inscrito su propiedad a nombre de un tercero, claro cuando se hace</p>

	referencia a la duplicidad de partidas incompatibles; también se verían afectados los derechos de los acreedores, al momento de querer cobrar sus acreencias.
10. ¿Se verían afectados los acreedores que desean ejecutar sus acreencias si existiera duplicidad de partidas incompatibles? ¿Por qué?	Si se verían afectados, como lo he mencionado anteriormente, esto se debe a que con la existencia de la duplicidad de partidas incompatibles, se afecta el derecho del acreedor cuando busque cobrar y pretenda mediante alguna acción judicial hacer dicho cobro, para lo cual busque rematar bienes del deudor y se encuentre que existe duplicidad cuando ya estaba por realizar dicho remate.
11. Al vulnerarse los derechos de los acreedores, ¿Quién debería asumir la responsabilidad?	Quien debe de asumir la responsabilidad es Registros Públicos, esto en razón a lo establecido en el literal “d” del Artículo 3° de la Ley 26366 -Ley de creación del sistema nacional de los registros públicos y de la superintendencia de los Registros Públicos – el cual establece que: “ <i>Son garantías del sistema nacional de registros públicos: d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.</i> ”
12. En el caso que los acreedores se vean afectados por la existencia de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio, ¿Cuál sería la acción que estos podrían realizar al verse afectados por una mala publicidad registral?	La acción que deberían realizar sería plantear un proceso de indemnización contra los Registros Públicos, ya que por un error de la entidad se ha generado tal duplicidad.

<p>13. ¿Está de acuerdo con el trámite de cierre de partidas a cargo de la Gerencia Registral de SUNARP? De no estar de acuerdo, ¿Cómo cree que debería llevarse a cabo el cierre de partidas en casos de duplicidad?</p>	<p>En parte estoy de acuerdo con el trámite de cierre de partidas; esto se debe a que debería existir otro tipo de procedimiento, con la finalidad de no estar recurriendo a la vía judicial.</p>
<p>14. ¿Cuál sería la solución para que no se den duplicidades de partidas sobre un mismo predio?</p>	<p>Se tendría que fortalecer el área de catastro. Políticas públicas con vinculación entre Registros y Catastro.</p>

<p>Nombres y Apellidos: ALICIA TEJEDA ZAVALA</p> <p>Institución a la cual pertenece: CSJLL</p> <p>Cargo que desempeña: JUEZ SUPERIOR (PRESIDENTA TERCERA SALA CIVIL)</p> <p>Fecha: 10 de mayo del 2017</p>	
<p>¿De qué manera la duplicidad de partidas incompatibles del registro predial de la SUNARP afecta la ejecución del embargo en forma de inscripción de los procesos de ejecución?</p>	
<p>8. ¿Ha visto casos de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio en SUNARP? ¿Cuál es el motivo?</p>	<p>Si he visto varios casos, por ejemplo: Caso la Hermelinda.</p> <p>Esto se debe a que Registros Públicos no actúa con diligencia o deber de cuidado, por no estar acorde con el principio de legalidad (Artículo 2011° Código Civil) y el principio de impenetrabilidad registral (Artículo 2017° Código Civil).</p>

<p>9. ¿Cuáles serían las repercusiones de existir duplicidad de partidas incompatibles?</p>	<p>Si no hay seguridad en registros, se impide el tráfico comercial, por ser quien da seguridad jurídica, generando desconfianza y volviéndose engorroso el tráfico jurídico.</p>
<p>10. ¿Se verían afectados los acreedores que desean ejecutar sus acreencias si existiera duplicidad de partidas incompatibles? ¿Por qué?</p>	<p>Si se verían afectados, dado que no podría ejecutar su acreencia, por lo que no podrían reestablecer su patrimonio.</p> <p>Esto también se debe a que el tiempo en que se a cabo otro proceso como lo es la tercería de propiedad, se suspendería la ejecución del embargo (Artículo 533° Código Procesal Civil).</p> <p>Por otro lado, debe tenerse presente que la duplicidad de partidas se podría prestar al fraude.</p>
<p>11. Al vulnerarse los derechos de los acreedores, ¿Quién debería asumir la responsabilidad?</p>	<p>La responsabilidad tendría que analizarse, ya que se tendría que verificar si los registradores cuentan con los instrumentos necesarios, a efectos de poder determinar responsabilidad.</p>
<p>12. En el caso que los acreedores se vean afectados por la existencia de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio, ¿Cuál sería la acción que estos podrían realizar al verse afectados por una mala publicidad registral?</p>	<p>Mediante indemnización, así como muchas otras acciones en el caso de mala fe del deudor o fraude de registros públicos.</p> <p>En otros casos, se podría buscar otros bienes que se puedan embargar; esto se debe a que de acuerdo al caso se podrían realizar varias acciones.</p>

<p>13. ¿Está de acuerdo con el trámite de cierre de partidas a cargo de la Gerencia Registral de SUNARP? De no estar de acuerdo, ¿Cómo cree que debería llevarse a cabo el cierre de partidas en casos de duplicidad?</p>	<p>Si estoy de acuerdo con el procedimiento administrativo de cierre de partidas, debido a que se notifica a los titulares de las partidas y estos pueden realizar las acciones correspondientes.</p>
<p>14. ¿Cuál sería la solución para que no se den duplicidades de partidas sobre un mismo predio?</p>	<p>Mediante un avance tecnológico, creando un sistema de catastro y teniendo como modelo a otros países.</p>

<p>Nombres y Apellidos: ROBERT ZAVALETA NEYRA</p> <p>Institución a la cual pertenece: SUNARP</p> <p>Cargo que desempeña: REGISTRADOR PÚBLICO</p> <p>Fecha: 11 de mayo del 2017</p>	
<p>¿De qué manera la duplicidad de partidas incompatibles del registro predial de la SUNARP afecta la ejecución del embargo en forma de inscripción de los procesos de ejecución?</p>	
<p>8. ¿Ha visto casos de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio en SUNARP? ¿Cuál es el motivo?</p>	<p>Si he visto casos de duplicidad de partidas.</p> <p>El motivo es la doble venta aprovechándose de una doble inscripción, al no tener el debido cuidado al momento de inmatricular o independizar predios.</p>
<p>9. ¿Cuáles serían las repercusiones de existir duplicidad de partidas incompatibles?</p>	<p>La principal es la pérdida de la titularidad (Derecho de propiedad) de alguno de los titulares registrales.</p>

10. ¿Se verían afectados los acreedores que desean ejecutar sus acreencias si existiera duplicidad de partidas incompatibles? ¿Por qué?	Si se verían afectados, porque estarían a resultas de lo que se resuelva en el proceso de mejor derecho de propiedad.
11. Al vulnerarse los derechos de los acreedores, ¿Quién debería asumir la responsabilidad?	El mismo deudor, dado que conforme al principio de publicidad registral, el contenido de los asientos se presume conocido por todos, por lo tanto el acreedor no puede alegar desconocimiento de la duplicidad.
12. En el caso que los acreedores se vean afectados por la existencia de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio, ¿Cuál sería la acción que estos podrían realizar al verse afectados por una mala publicidad registral?	No se verían afectados.
13. ¿Está de acuerdo con el trámite de cierre de partidas a cargo de la Gerencia Registral de SUNARP? De no estar de acuerdo, ¿Cómo cree que debería llevarse a cabo el cierre de partidas en casos de duplicidad?	El trámite administrativo es el adecuado, dado que la duplicidad sería generada como consecuencia de una mala técnica registral.
14. ¿Cuál sería la solución para que no se den duplicidades de partidas sobre un mismo predio?	La existencia de un catastro actualizado y pleno.

<p>Nombres y Apellidos: LILLY DEL ROSARIO LLAP UNCHÓN DE LORA</p> <p>Institución a la cual pertenece: CSJLL</p> <p>Cargo que desempeña: JUEZ SUPERIOR</p> <p>Fecha: 12 de mayo del 2017</p>	
<p>¿De qué manera la duplicidad de partidas incompatibles del registro predial de la SUNARP afecta la ejecución del embargo en forma de inscripción de los procesos de ejecución?</p>	
<p>8. ¿Ha visto casos de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio en SUNARP? ¿Cuál es el motivo?</p>	<p>Si he visto casos, más cuando han llegado procesos para solicitar el cierre de partidas, aunque eso se ve en la vía administrativa.</p> <p>Esto se ha generado en gran medida por la reforma agraria, así como la flexibilidad que existía al momento de inmatricular los predios.</p>
<p>9. ¿Cuáles serían las repercusiones de existir duplicidad de partidas incompatibles?</p>	<p>Afectación a los verdaderos propietarios y se tendría que recurrir a un proceso de mejor derecho de propiedad.</p> <p>Se debe tener en cuenta que no se suspendería el proceso de ejecución por uno de tercería.</p>
<p>10. ¿Se verían afectados los acreedores que desean ejecutar sus acreencias si existiera duplicidad de partidas incompatibles? ¿Por qué?</p>	<p>No se verían afectados hasta que se determine quien tiene el mejor derecho de propiedad.</p>
<p>11. Al vulnerarse los derechos de los acreedores, ¿Quién debería asumir la responsabilidad?</p>	

<p>12. En el caso que los acreedores se vean afectados por la existencia de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio, ¿Cuál sería la acción que estos podrían realizar al verse afectados por una mala publicidad registral?</p>	
<p>13. ¿Está de acuerdo con el trámite de cierre de partidas a cargo de la Gerencia Registral de SUNARP? De no estar de acuerdo, ¿Cómo cree que debería llevarse a cabo el cierre de partidas en casos de duplicidad?</p>	<p>Si estoy de acuerdo con el trámite de cierre, ya que únicamente se cierra y no se puede inscribir ningún asiento, dado que el registro no se pronuncia sobre la validez de los asientos, pues eso se verá en la vía judicial.</p>
<p>14. ¿Cuál sería la solución para que no se den duplicidades de partidas sobre un mismo predio?</p>	<p>Que se levante el catastro nacional, para lo cual tiene que existir mayor inversión para un sistema de catastro adecuado.</p>

Nombres y Apellidos: ROSA ISABEL BAUTISTA IBAÑEZ

Institución a la cual pertenece: SUNARP

Cargo que desempeña: VOCAL (S) IV SALA

Fecha: 30 de mayo del 2017

¿De qué manera la duplicidad de partidas incompatibles del registro predial de la SUNARP afecta la ejecución del embargo en forma de inscripción de los procesos de ejecución?	
8. ¿Ha visto casos de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio en SUNARP? ¿Cuál es el motivo?	Siempre se ha visto casos de duplicidad de partidas, ya sean compatibles o incompatibles. Esto se da por la forma de incorporación de los predios en registros, ya que a lo largo de la historia la legislación ha sido variable, debido a que antes la descripción de predios no era perimetral sino personal, y ese tipo de forma de incorporación de predios genera la duplicidad.
9. ¿Cuáles serían las repercusiones de existir duplicidad de partidas incompatibles?	La mayor repercusión sería el daño económico o el despojo de la propiedad en los casos de duplicidad de partidas incompatibles, para lo cual se tendría que llevar a cabo el trámite a cargo de la gerencia registral para que se notifique a los titulares de las partidas para que estos se puedan oponer y ver a través de un proceso judicial quien tiene mejor derecho de propiedad.
10. ¿Se verían afectados los acreedores que desean ejecutar sus acreencias si existiera duplicidad de partidas incompatibles? ¿Por qué?	Si se verían perjudicados los acreedores para poder ejecutar, pues en tanto se resuelva la duplicidad de partidas, no podrían ejecutar materialmente, sin embargo, el reglamento general de los registros públicos señala que en tanto no exista un cierre definitivo de la partida, los asientos continúan inscribiéndose, o sea solamente los perjudicara en aquellos casos que exista el cierre de la partida.
11. Al vulnerarse los derechos de los acreedores, ¿Quién	El Estado es quien debería asumir la responsabilidad, porque es por las normas del Estado que se dan las inscripciones.

<p>debería asumir la responsabilidad?</p>	
<p>12. En el caso que los acreedores se vean afectados por la existencia de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio, ¿Cuál sería la acción que estos podrían realizar al verse afectados por una mala publicidad registral?</p>	<p>No es que exista una mala publicidad, lo que sucede es que algunas no tienen documentación técnica, lo que corresponde a ellos es que en tanto no esté cerrada la partida no existe afectación, ya que con el trámite de cierre también se notifica a los acreedores para que estos por vía judicial puedan ejercer su derecho.</p>
<p>13. ¿Está de acuerdo con el trámite de cierre de partidas a cargo de la Gerencia Registral de SUNARP? De no estar de acuerdo, ¿Cómo cree que debería llevarse a cabo el cierre de partidas en casos de duplicidad?</p>	<p>Si lo debe ver la unidad registral por ser quien conoce más sobre las partidas registrales y puede ver los títulos archivados, revisarlos en el área de catastro para determinar si existe una incompatibilidad. Es quien tiene plena competencia para pedir a las entidades de catastro para poder corroborar que exista una superposición o una duplicidad.</p>
<p>14. ¿Cuál sería la solución para que no se den duplicidades de partidas sobre un mismo predio?</p>	<p>Un saneamiento de predios a nivel nacional, quien lo debe hacer el Estado a través de una entidad que vea el tema de catastro, hace unos años se creó el sistema nacional de catastro que tiene como finalidad que todos los predios se encuentren catastrados para así desplazar las duplicidades existentes. El problema se da por que las municipalidades tienen su propio catastro. Existe una política pública referente al sistema de catastro.</p>

<p>Nombres y Apellidos: TITO AUGUSTO TORRES SÁNCHEZ</p> <p>Institución a la cual pertenece: SUNARP</p> <p>Cargo que desempeña: GERENTE DE LA GERENCIA REGISTRAL</p> <p>Fecha: 30 de mayo del 2017</p>	
<p>¿De qué manera la duplicidad de partidas incompatibles del registro predial de la SUNARP afecta la ejecución del embargo en forma de inscripción de los procesos de ejecución?</p>	
<p>8. ¿Ha visto casos de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio en SUNARP? ¿Cuál es el motivo?</p>	<p>Si. Como excepción al principio de especialidad (una sola partida por bien mueble, inmueble, persona jurídica u otro acto o derecho), se generan partidas a predios sin haber advertido que ya cuentan con inscripción.</p>
<p>9. ¿Cuáles serían las repercusiones de existir</p>	<p>Al generarse duplicidad de partidas incompatibles, se estarían extendiendo partidas a favor de distintos titulares sobre un</p>

<p>duplicidad de partidas incompatibles?</p>	<p>predio que tiene las mismas características en ambas partidas; debiendo ser corregidas a la mayor rapidez posible una vez reportada a la Unidad Registral.</p>
<p>10. ¿Se verían afectados los acreedores que desean ejecutar sus acreencias si existiera duplicidad de partidas incompatibles? ¿Por qué?</p>	<p>No, porque el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad incluye la notificación y emplazamiento de los titulares y demás que tengan derechos de crédito (terceros), de modo, que pueden oportunamente oponerse.</p>
<p>11. Al vulnerarse los derechos de los acreedores, ¿Quién debería asumir la responsabilidad?</p>	<p>Como se precisó antes, el acreedor tiene la vía expedita a oponerse en el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, pudiendo lograr la conclusión del procedimiento protegiendo su acreencia.</p>
<p>12. En el caso que los acreedores se vean afectados por la existencia de duplicidad de partidas incompatibles sobre un mismo predio, ¿Cuál sería la acción que estos podrían realizar al verse afectados por una mala publicidad registral?</p>	<p>El TUO del Reglamento de los Registros Públicos ha previsto mecanismos de solución para estos defectos: I) en el caso que el Registrador advierta comunicará la Unidad Registral y suspenderá el título pendiente de calificación y II) si se trata de un particular quien advirtió la duplicidad, comunicar a la Unidad Registral para su debida tramitación.</p>
<p>13. ¿Está de acuerdo con el trámite de cierre de partidas a cargo de la Gerencia Registral de SUNARP? De no estar de acuerdo, ¿Cómo cree que debería llevarse a cabo el</p>	<p>De acuerdo. La Unidad Registral es la oficina adecuada para dicho trámite.</p>

cierre de partidas en casos de duplicidad?	
14. ¿Cuál sería la solución para que no se den duplicidades de partidas sobre un mismo predio?	Celebrar convenios con las entidades generadoras de catastro (municipalidades, gobiernos regionales y COFOPRI) a efectos de cruzar información, evitando duplicidades futuras.

ANEXO No. 03.

- Análisis de jurisprudencia.

VII PLENO CASATORIO CIVIL.

DATOS DE LA CASACIÓN

- N° DE CASACIÓN: 3671-2014-LIMA
- Demandante: Miriam Ivonne Hermilda Clavijo
- Demandado: Jesús Esther Tambini Miranda y Desarrollos Siglo XXI Sociedad Anónima Abierta.
- Materia: Tercería de Propiedad.
- FECHA DE EMISIÓN: 05 de noviembre del 2015.

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

<u>SUMILLA DE HECHOS</u>	<u>SITUACIÓN JURÍDICA RELEVANTE</u>
<p>Gloria Esther Hermida Clavijo, en representación de Miriam Ivonne Hermida Clavijo interpone demanda de tercería de propiedad, solicitando se deje sin efecto la medida cautelar ordenada sobre los bienes de su propiedad, argumentando que con fecha 26 de mayo del 2004 suscribió con la demandada Desarrollos Siglo XXI S.A.A. una minuta de compraventa por la que adquirió el departamento materia de litis, la cual fue elevada a escritura pública el 12</p>	<p>Es necesario precisar que la demanda interpuesta por Gloria Esther Hermida Clavijo, en representación de Miriam Ivonne Hermida Clavijo, fue declarada FUNDADA en primera instancia, en base a la escritura pública de fecha 26 de octubre de 2011 (documento público de fecha cierta), por lo tanto, la compraventa de la demandante es de fecha cierta anterior a la ejecución de la medida cautelar; en consecuencia los inmuebles sub litis no eran propiedad de la deudora demandada Desarrollos Siglo XXI S.A.A.. Sentencia que es confirmada en segunda instancia, mediante resolución No. 11 de fecha 10 de setiembre del 2014, emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.</p>

<p>de octubre del 2011, inscribiéndose el 03 de mayo del 2012.</p> <p>Con posterioridad a dicha venta, la codemandada Jesús Esther Tambini Miranda interpuso demanda de indemnización contra Desarrollos Siglo XXI S.A.A., ordenándose mediante resolución No. 02 de fecha 22 de diciembre del 2011 que se trabase embargo sobre los inmuebles materia de litis consignando como propietario a Desarrollos Siglo XXI S.A.A., título que fue presentado el 10 de febrero de 2012.</p>	<p>En este sentido, la situación jurídica relevante del presente proceso, es saber a ciencia cierta que prima en el derecho, si el embargo inscrito o el derecho de propiedad no inscrito (oposición de derecho personal a un derecho real), dado que la finalidad de la tercería de propiedad es levantar el embargo trabado en forma de inscripción sobre el inmueble de la tercerista que ha tiempo de ejecutarse la medida cautelar en forma de inscripción ya era propietaria.</p>
<p>FALLO:</p> <p>INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por la codemandada Jesús Esther Tambini Miranda y, en consecuencia, NO CASARON la sentencia de vista expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima que resuelve confirmar la sentencia de primera instancia de fecha 27 de diciembre de 2013 que declara fundada la demanda.</p>	
<p>CONCLUSIONES:</p>	

La presente casación surge a partir de la no existencia de uniformidad en torno a la interpretación de la segunda parte del Artículo 2022° del Código Civil, viéndose la oposición de derechos de naturaleza diversa ante lo cual se debe verificar que derecho debe prevalecer o resulta oponible frente al otro.

El problema surge al tener por un lado la aplicación de las disposiciones del derecho común, que dan prioridad a los derechos reales, y por otro lado los principios registrales de buena fe y prioridad en el tiempo, en donde el derecho de propiedad no inscrito no es oponible al embargo inscrito, toda vez que cuando se inscribió el embargo no aparecía inscrito en el título del tercerista (Artículo 1135° del Código Civil – Principio de prioridad en el tiempo).

Lo propiedad no inscrita debe imponerse al embargo inscrito, toda vez que el derecho de propiedad tiene protección constitucional por ser un derecho fundamental y humano (Artículo 70° de la Constitución y Artículo 21° de la Convención Americana sobre Derechos Humanos), frente a otro que no tiene dicha calidad.

El embargo carece de sustantividad propia porque representa al derecho de crédito, motivo por el cual es correcto establecer que existe un conflicto de derechos.