

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

“INFLUENCIA DEL CONFLICTO ENTRE LA
PROPIEDAD NO INSCRITA Y EL EMBARGO
INSCRITO EN LA SEGURIDAD JURÍDICA, EN EL
PERIODO 2015 AL 2023”

Tesis para optar al título profesional de:

ABOGADA

Autor:

Marcia Sadyth Jara Rosillo

Asesor:

Mg. Edwin Adolfo Morocco Colque

<https://orcid.org/0000-0003-4110-7878>

Trujillo - Perú

2023

JURADO EVALUADOR

Jurado 1 Presidente(a)	GERSON ANDREE DEL CASTILLO GAMARRA
	Nombre y Apellidos

Jurado 2	EDWIN ADOLFO MOROCCO COLQUE
	Nombre y Apellidos

Jurado 3	DIANA LEONOR ALAS ROJAS
	Nombre y Apellidos

INFORME DE SIMILITUD

Reporte Turnitin - Marcia Jara

INFORME DE ORIGINALIDAD

18%	16%	0%	12%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	5%
2	repositorio.uigv.edu.pe Fuente de Internet	2%
3	renati.sunedu.gob.pe Fuente de Internet	1%
4	Submitted to Universidad Señor de Sipan Trabajo del estudiante	1%
5	repositorio.unjfsc.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	repositorio.ucsg.edu.ec Fuente de Internet	1%
7	ius360.com Fuente de Internet	1%
8	pirhua.udep.edu.pe Fuente de Internet	1%
9	revista.uct.edu.pe Fuente de Internet	

DEDICATORIA

*A mis padres y tíos, quienes
estuvieron apoyándome en los
momentos más difíciles para
culminar con mi formación
profesional.*

AGRADECIMIENTO

*A mi asesor y docentes de la Universidad,
por la orientación vertida para la culminación
del trabajo de investigación*

Tabla de contenido

Jurado calificador	2
Informe de similitud	3
DEDICATORIA	4
AGRADECIMIENTO	5
ÍNDICE DE TABLAS	7
RESUMEN	8
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	10
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA	34
CAPÍTULO III: RESULTADOS	40
CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	51
REFERENCIAS	70

Índice de tablas

TABLA N° 01.....	38
TABLA N° 02.....	39
TABLA N° 03.....	41
TABLA N° 04.....	42
TABLA N° 05.....	44
TABLA N° 06.....	45
TABLA N° 07.....	46
TABLA N° 08.....	48
TABLA N° 09.....	49
TABLA N° 10.....	50

RESUMEN

El objetivo general de la investigación es el determinar de qué manera el criterio de oponibilidad de la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito en los registros públicos asumido por el VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) influye en la seguridad jurídica que otorga el principio de prioridad excluyente en la propiedad inmueble en el periodo 2015-2023.

La investigación se realizó bajo un enfoque cualitativo, en la etapa de recopilación de información de la investigación se utilizaron libros, artículos científicos, tesis, legislación nacional y Pleno casatorio, empleando la técnica del análisis documental y para el trabajo de campo se realizaron entrevistas a especialistas previo consentimiento informado en aras de que aporten su conocimiento sobre la temática de investigación, empelando la guía de entrevista.

Entre sus resultados más importantes se tiene que existe deficiencia legislativa en la regulación del derecho de propiedad no inscrita, existen posturas diametralmente opuestas en los criterios jurisprudenciales, la sentencia del VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) otorga preferencia a la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito en los registros público y los efectos negativos del VII Pleno Casatorio es la proliferación de actos fraudulentos.

La conclusión general es que la el criterio de la oponibilidad de la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito en los registros públicos asumido por el VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) influye de manera negativa en la seguridad jurídica que otorga el principio de prioridad excluyente en la propiedad inmueble en el periodo 2015-2023, ya que permite la proliferación de actos jurídicos fraudulentos, por lo

que se recomienda modificar el código civil y asumir el sistema constitutivo de la transferencia de propiedad.

PALABRAS CLAVES: Criterio de oponibilidad, propiedad inmueble, embargo, inscripción registral, Pleno Casatorio, seguridad jurídica.

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

El trabajo investigativo se basó en la proliferación de actos jurídicos fraudulentos en torno a la propiedad inmueble, como consecuencia de que los magistrados de la Corte Suprema de Justicia en el Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima), optan por dar preferencia a la propiedad no registrada frente a la propiedad que se encuentra inscrita, siempre que sea con fecha anterior, es decir priorizan la fecha cierta ante que la inscripción en registros públicos, la cual dota de seguridad jurídica a través del principio de prioridad excluyente en la propiedad inmueble.

Uno de los más preciados bienes jurídicos que posee la persona es el derecho de propiedad el cual puede acrecentarse con el esfuerzo de su trabajo, razón por la cual es objeto de protección jurídica Constitucional, penal, civil, etc; en el escenario del campo civil, se establecen reglas claras que puedan dar seguridad jurídica a las personas sobre sus actos jurídicos, contratos o transacciones comerciales que realicen sobre la transmisión de su propiedad.

Sin embargo, la realidad judicial demuestra que los operadores jurisdiccionales en los más altos niveles como es la Corte Suprema, a la hora de realizar una interpretación y aplicación de las normas frente a un mismo caso vienen resolviendo con criterios disímiles, hecho que se ha materializado en especial respecto al conflicto entre la tercería de propiedad que no cuenta con cuenta con acto jurídico inscrito en registros públicos y su oponibilidad al embargo que si detenta inscripción en los registros públicos.

Se evidencia desde la vigencia del código civil de 1984, la existencia por un lado jurisprudencias y/o casaciones que se inclinan por dar prioridad preferencial al embargo que se encuentra inscrito (inscripción registral), mientras que en otros casos menos frecuentes existen resoluciones judiciales y casaciones que dan trato preferencial a la propiedad que no se detenta inscripción, lo que ocasiona un clima de inseguridad jurídica en los justiciables al no tener certeza de con qué criterio resolverían su caso materia de sub litis.

Este panorama, se consolida cuando en el 2015 se publica la sentencia del VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima), en la cual lamentablemente los jueces o magistrados de la Corte Suprema de Justicia se inclinan por dar trato preferencial a favor de la propiedad que no tiene inscripción registral, al señalar en su considerando número uno, que en los procesos civiles de tercería de propiedad que recaen sobre bienes que se encuentran inscritos en los Registros Públicos, debe tenerse en cuenta acorde con lo normado en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, lo cual es concordante con las normas jurídicas 949 y 1219 inciso 1 del acotado código sustantivo, en el sentido de que la propiedad que detenta el tercerista es oponible al derecho que detenta el acreedor titular del embargo, siendo imprescindible para ello que su derecho real este materializado en documento de fecha cierta más antigua que la data del embargo inscrito en Registros Públicos.

Estos lineamientos adoptados por la Corte Suprema, ha ocasionado la existencia de una proliferación de actos jurídicos fraudulentos en perjuicio del acreedor embargante al no dar preferencia o prevalencia al criterio de la inscripción registral, es decir que prevalece el acto jurídico inscrito con mayor antigüedad y también prevalece sobre cualquier acto jurídico no inscrito; máxime si la misma casación in comento

acepta correr este riesgo al señalar en su considerando VI.5 que este criterio adoptado por los jueces de la Corte Suprema puede dar pie a que la institución de la tercería de propiedad sea empleado como un instrumento fraudulento para perjudicar a los embargantes, ya que el hecho de que el tercerista demuestre su propiedad con documento privado de fecha cierta, puede permitir que exista diferentes motivaciones para que tal documento que se presente, pueda ser el fruto de un acto concertado para falsificar o alterar datos.

Desde la óptica de una análisis jurídico, se omite que tiene prioridad el derecho que cuenta con inscripción registral ante cualquier acto jurídico que no fue registrado, pero en el supuesto que los dos actos jurídicos tienen inscripción registral debe primar el que detenta una data más antigua; en esa línea de comentario Ninamancco, F. citado por Rubio, D. (2016) se inclina por que es oponible el embargo que tiene inscripción registral ante aquella propiedad que no fue registrada, al expresar que se debe otorgar preferencia al acto jurídico o en este caso al embargo inscrito frente al acto jurídico no inscrito para dotar de protección y promoción al tráfico de bienes inmuebles en el marco de una lectura coherente y sistemática del Código Civil.

De la misma opinión es Merino, R. et al citado por Rubio, D. (2016) en asumir la tesis de oponibilidad de la inscripción de buena fe al acotar que teniendo como parámetro la segunda parte de la norma jurídica 2022 del código civil, debe interpretarse teniendo en cuenta los principios registrales y la buena fe, en ese contexto cuando entran en conflicto dos actos jurídicos sobre un determinado bien inmueble, debe tener preferencia la primera inscripción registral siendo que se haya realizado de buena fe.

El propósito de la investigación, es esbozar los fundamentos jurídicos y factuales para que se otorgue preferencia al derecho inscrito frente al no inscrito así éste último sea con fecha más antigua, ya que la inscripción registral genera publicidad y mayor seguridad a las personas que desean realizar actos jurídicos de transmisión de propiedad inmueble.

Habiendo establecido claramente la realidad problemática de la investigación, se pasa establecer los antecedentes de investigación, lo cual por la peculiaridad de ser un problema específico de nuestra realidad local se limita necesariamente a antecedentes nacionales, se cita como antecedente internacional a:

- Villacis, N. (2020), en su tesis de post grado titulado “La rectificación y actualización de la publicidad registral como medio de seguridad jurídica inmobiliaria”, concluye que en el ámbito del derecho registral se evidencia que es una situación recurrente que se levanten asientos registrales de forma errónea, lo que es debido al desconocimiento de ciertas personas y de ciertos actos que dan lugar a la constitución o traslación de dominio de bienes inmuebles en el Ecuador. Ante esta circunstancia, surge una problemática en la que se aprecia que a nivel de los registradores de la propiedad no existe un procedimiento común para todos ellos que esté establecido en las normas o leyes registrales para actualizar o rectificar los errores en la elaboración de los asientos registrales. Por lo tanto, como objetivo de esta investigación se precisa que a nivel del Derecho Registral en el Ecuador resulta necesario que en el texto de las normas registrales se establezca un procedimiento uniforme para la actualización y rectificación concretamente de asientos registrales. De esa manera, se podrá aplicar un procedimiento efectivo que no represente un obstáculo en el tráfico

de bienes inmuebles, tanto para la constitución como para la traslación de dominio.

- Hernández, S. (2022), en su artículo científico titulado “El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles”, concluye que para que el aseguramiento del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles cumpla su cometido, tales derechos deben estar claramente definidos en las leyes; solo así pueden ser invocados por las personas, respetados y aplicados por los órganos competentes del Estado. A ello se adiciona la adecuada titulación formal de aquellos, que, sin duda, se erige como otro de los presupuestos de la seguridad jurídica y económica de los derechos que circulan en el tráfico. Por último, la inscripción registral del derecho, en aquellos sistemas donde se articulan la calificación registral con presunciones enérgicas como la de integridad y exactitud de lo registrado, de conjunto con el efecto de la fe pública registral, asigna, de hecho y de derecho, el derecho de propiedad.

En el ámbito nacional, esta problemática ha sido analizado por varios juristas e investigadores dado su naturaleza controversial y de vigencia en nuestra sociedad, en ese sentido consignamos a los siguientes.

- Bulnes, J. (2021) en su trabajo de suficiencia titulado “Problemas que presenta la falta de inscripción en registros públicos derivados del conflicto entre el derecho de propiedad vs embargo inscrito, en relación al VII Pleno Casatorio Civil”, realiza una investigación de enfoque cualitativo, diseño de investigación descriptivo, entre sus conclusiones señala que en la interpretación del artículo 2022 en su segundo párrafo, no se debe excluir al sistema registral, sino por el

contrario, se debe incluir a este para llegar a solucionar la oposición entre derechos de distinta naturaleza. En caso contrario se preferirá a cualquier disposición del derecho común que optará por preferir al derecho de propiedad no inscrito sobre el embargo anotado preventivamente, generando una falta de seguridad jurídica en nuestro ordenamiento y colisionando con la finalidad del registro, la oponibilidad.

- Ríos, G. y Leyva, S. (2021), en su artículo científico titulado “Transferencia de bienes inmuebles en el Perú: análisis a los principales efectos de su inscripción registral”, como conclusiones establece que se ha evidenciado el carácter necesario de la inscripción en Registros Públicos por más que sea una formalidad opcional en la mayoría de los casos. Esto obedece principalmente a dos características fundamentales. En primer lugar, se tiene a la seguridad jurídica que otorga dicho procedimiento, la cual asegurará al titular de un despojo del bien de manera arbitraria y le otorgará una seguridad a él y ante otros que deseen tener una relación económica con el bien una seguridad o predictibilidad de que sus acciones están protegidas. En segundo lugar, es dable el registro debido a la publicidad de derecho. Así, se asegura que este pueda ser de carácter público y cualquier interesado en un bien pueda revisar, los asientos registrales para determinar si el inmueble tiene otros titulares o derechos reales previos. De otro lado, de este principio se desprende la característica erga omnes, de que el derecho real sea oponible a terceros y, por ende, reconocido como único titular. Por ello, es relevante la inscripción en Sunarp, tomando en cuenta su fin, sus características y justificación de su implementación, a pesar de que sea de carácter opcional.

- Chávez, H. y Mendoza, S. (2022) en su artículo científico titulado “El Sistema facultativo de inscripción en los actos de compraventa inmobiliaria y la seguridad jurídica registral” autores que concluyen que el artículo 949 del Código Civil establece que a pesar de existir un dispositivo legal que denomina “Propietarios” a aquellas personas que adquieren un determinado bien inmueble, los efectos de dicha condición no se alcanzan a plenitud mientras los llamados propietarios no inscriban la titularidad de su bien en el registro jurídico correspondiente. Esta situación permite que el propietario corra el riesgo de perder su inmueble legítimamente adquirido; ya que el código civil no ha prescrito que la inscripción sea una exigencia obligatoria para alcanzar la titularidad de un inmueble, generando una falta de seguridad jurídica, motivada por la ambigüedad de la norma al no establecer que si bien a partir de la adquisición de un bien inmueble una persona es considerada propietaria; sin embargo, es solo a partir de su inscripción registral en que sus efectos adquieren relevancia jurídica obteniendo un debido respaldo estatal.
- Caqui, E. (2023) en su tesis doctoral titulada “El contrato de compra venta y el sistema registral en la asociación de vivienda Estrella de Barbadillo Distrito de Ate, años 2010 al 2011” realiza una investigación de enfoque cuantitativo de tipo Básica, de campo, no experimental, con un nivel descriptivo, comparativo, y se utilizaron las técnicas documentales y como instrumento el cuestionario cualitativo, entre sus conclusiones señala que los aspectos del sistema registral influyen en la eficacia del contrato de compraventa en protección al tercero, donde el rol del notario público cumple un aspecto fundamental para la tramitación del registro, sin embargo, este se ve entorpecido por no contar con

un sistema automatizado que ayude y agilice los recaudos solicitados por los beneficiarios, prestándose para el fraude inmobiliario.

En cuanto a las bases teóricas de las categorías de estudio se tiene:

La oponibilidad de la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito en los registros públicos

La oponibilidad de la propiedad no inscrita

Partiendo porque entendemos por propiedad, Gama, G. (2001) refiere que la propiedad es derecho subjetivo que comprende determinadas facultades y obligaciones que se transfieren o asumen con la transmisión o enajenación de un bien, que tiene como características el de ser perpetuo y exclusivo. El objeto materia de transacción comercial puede recaer sobre un bien mueble o inmueble con los derechos inherentes al uso, disfrute que detenta el legítimo propietario y que lo ejerce en el modo y forma que convenga a sus expectativas personales, siempre que su ejercicio sea acorde al orden público, las buenas costumbres y sin que afecte los derechos e intereses de terceros.

Por su parte Angulo, T. (2016) comenta también con respecto al modo derivado de adquisición de propiedad, señalando que el modo hace referencia a la forma en que se realiza el acto jurídico de transferencia del dominio, ello implica que dos personas realizan de manera concertada un contrato para la compraventa de un bien con prestaciones recíprocas. En la doctrina se establece que el principio que rige los modos derivados es el *nemo plus iuris*, lo cual se traduce en que una persona trasmite lo que tiene, en ese sentido los modos para adquirir a título derivado constituyen una relación de dependencia entre los derechos que detenta el transferente o vendedor y los derechos del adquirente o comprador materializado en un contrato.

Su diferencia con la posesión, en palabras de Gálvez, P. (2020) es que ejerce un control absoluto de manera pacífica, estable y voluntaria sobre un bien determinado para su propio beneficio, que se traduce en el uso y disfrute de su bien de manera libre y espontánea sin requerir un título jurídico para justificar su status; mientras que para Gonzales, G. (2018) detenta una protección peculiar en la normatividad nacional, donde convergen los fundamentos jurídico-legales de forma absoluta y relativa, donde su finalidad inmediata es dotar de tutela judicial a la persona que resulte afectada al ser privado de su posesión de forma ilegal o ilícita, para garantizar el estado de derecho.

Respecto a la oponibilidad Hinostroza, A. (2008) este autor hace referencia a dos situaciones concretas, la primera se presenta cuando la persona que adquiere la propiedad (tercero adquirente) acude al poder judicial para solicitar tutela judicial de sus derechos adquiridos en aras de evitar un fallo o decisión que desconozca su propiedad; y la segunda situación es cuando el tercero adquirente defiende su derecho afectado a través de la incoación de un proceso civil autónomo como parte demandante.

El supuesto de un proceso civil, lo tenemos normado en la norma jurídica 533 del CPC que tiene una modificación vía D. Leg. N° 1069 del 2008 que prescribe que la tercería se presenta entre el accionante y el demandado, y puede tener como fundamento únicamente la propiedad de los bienes que fueron pasible de una afectación judicial vía medida cautelar; o en el supuesto del derecho preferencial a ser restituido con el valor de los bienes afectados. De otro lado, se debe precisar que la tercería de propiedad puede recaer en un bien inmueble con afectación de una garantía real, solamente cuando la propiedad del tercerista está registrada en los registros públicos con data anterior a la medida cautelar.

Monroy, J. (2015) al respecto señala que todo proceso judicial se sujeta a reglas de competencia y jurisdicción y de reglas especiales acorde al procedimiento especial que se inicie, en ese contexto el procedimiento de tercería de propiedad es de carácter sumario por la necesidad de amparar un derecho afectado como es la propiedad, por ende, solo procede si la transmisión de la propiedad que ampara su pretensión se sustenta en documento público o privado con data cierta, en donde la finalidad de este proceso sumario es poner coto a la afectación de su derecho de propiedad adquirido, que se ve amenazado con un proceso de ejecución o con la inscripción de una medida cautelar.

Teniendo claro que la incoación de una demanda por tercería de propiedad se avoca a defender su derecho amenazado por una medida gravosa, la Casación N° 3581-2015-Lima entre sus lineamientos establece que acorde a la norma jurídica 534 del CPC, la demanda judicial puede ser interpuesta por el accionante hasta antes que se dé inicio al remate del inmueble, ello implica que solo su procedencia se supedita a que se ejercite en un acotado estadio procesal en relación desde el momento en que se presenta la demanda de tercería de propiedad.

Respecto a la oponibilidad de la propiedad no inscrita, la Casación N° 3671-2014-Lima establece entre sus fundamentos el trato preferente o preferencial que tiene el derecho de propiedad que no cuenta con inscripción registral ante la medida de embargo que si está registrado en los registros públicos, pero para que este trato preferente se concrete solo se exige que el tercerista demuestre que su el derecho de propiedad tiene data cierta y anterior a la medida cautelar, sustentando sus argumentos jurídicos en una interpretación literal de la segunda parte de la norma jurídica 2022 del CPC que es concordante con la norma jurídica 949 y 1219 inciso 1 del acotado código adjetivo, que dejan claro que el derecho de propiedad

que adquiere el tercerista puede oponerse al derecho que detenta el acreedor, para lo cual solo es exigible cumplir con el requisito de contar con documento de data cierta y anterior al de la inscripción registral de la medida de embargo.

Respecto al embargo inscrito

La inscripción registral tiene por finalidad la simplificación para demostrar la titularidad de los derechos sobre un determinado bien, en ese contexto, la persona que detenta la propiedad puede contar con un título legal, fehaciente, de fecha cierta y de conocimiento público para defender su derecho adquirido ante posibles afectaciones; de igual manera esta inscripción registral le permitirá al titular detentar un instrumento legal para poder defenderse ante amenazas de terceros por su derecho adquirido, en el mismo sentido también viabiliza el tráfico comercial al brindar seguridad frente a actos fraudulentos.

Al respecto Gonzales, G. (2017) acota que la inscripción registral se avoca a dar protección a los derechos adquiridos, tendiendo como punto de partida la publicidad de los actos jurídicos celebrados en torno a un bien inmueble, dicha publicidad hace que se presuma que todos tienen conocimiento de esta transacción comercial y con ello se brinda seguridad jurídica ante cualquier afectación a posteriori, con ello se corrobora que la inscripción registral es tanto instrumento legal de prueba de la titularidad del derecho y un instrumento de oponibilidad frente a derechos de terceros que se realizaron con fecha posterior.

En lo que atañe a la función que cumple la inscripción registral, es la defensa del derecho adquirido, ya que constituye un instrumento de probanza de la transmisión de la propiedad, pero igualmente cumple una función adyacente de oponibilidad frente a terceros a través de la publicidad registral que, a decir de Gonzales, G. (2017) constituye en la difusión masiva, general, publica, sin reserva orientada a la cognoscibilidad de las cargas u

obligaciones que detente un predio, con lo cual se garantiza la seguridad jurídica de las personas que desean celebrar alguna transacción comercial inmobiliaria. La publicidad que emite los registros públicos, es una institución estatal, por ende, es una función pública que se ejerce en beneficio de aquellas personas que desean adquirir un determinado inmueble.

El cuanto al procedimiento de inscripción registral tiene como principales características el de ser especial y de naturaleza no contenciosa, lo cual ha sido establecido también por el artículo 2 de la Ley N° 30313, estas características han generado que en el procedimiento no exista un debate entre dos partes sobre una incertidumbre jurídica o sobre un conflicto de intereses, puesto que básicamente el registrador no tiene la facultad de resolver ninguno de dichos supuestos. No obstante, ello, la norma ha establecido excepciones a esta regla cuando una autoridad o funcionario se apersona interponiendo una oposición por suplantación de identidad o una por falsificación de documentos.

En ese sentido, Meneses, A. (2015) señala que fuera de estas dos excepciones no procede que cualquier persona solicite su intervención en un procedimiento de inscripción registral. Del mismo modo tampoco es admisible que terceros puedan presentar documentos para interrumpir o frustrar la misma, todo ello es independientemente si lo hacen con razón o no. Por ello, todo documento o apersonamiento presentado por parte de un tercero debe ser rechazado de plano y retirado del procedimiento de inscripción registral.

En esta línea de criterio, el Tribunal Registral por medio de la Resolución N° 1768-2015-SUNARP-TR-L del 04 de setiembre del 2015, resolvió en segunda apelación, la observación realizada por un registrador a la inscripción de un acto administrativo por cuanto se habían presentado documentos que indicaban que el mismo había sido declarado nulo de pleno oficio por parte del ente administrativo, siendo estos documentos de fecha posterior al

de presentación del título objeto de calificación. En este caso, como acota Meneses, A. (2015) el Tribunal Registral resuelve indicando que no corresponde por tanto al registrador indagar si la resolución municipal presentada aún se mantiene vigente o fue declarada nula en fecha posterior al asiento de presentación, debiendo en todo caso la parte interesada solicitar la inscripción de la invalidez o nulidad del acto inscrito, pero en virtud de asiento de presentación posterior.

Es decir, Meneses, A. (2015) resalta que para el Tribunal Registral no procede que se admitan ni valoren documentos presentados por terceros en el procedimiento de inscripción registral, menos aún que el registrador indague por la validez del acto a inscribir, o valore los documentos presentados por un tercero. Debe considerarse que en el presente caso el Municipio había oficiado al registrador la resolución que declaraba nulo el acto administrativo objeto de calificación, sin que se haya presentado la declaración de firme del mismo, lo cual incluso le restaba que pudiera ser valorado.

Mejorada, M. (2015) refiere sobre este punto que truncar el registro de un negocio puede ser tanto o más grave que inscribir lo indebido, lo cual es muy cierto puesto que admitir una oposición de un tercero ajeno al procedimiento de inscripción registral generaría no solo la desnaturalización del mismo sino además un debate que no podría ser resuelto por el registrador, en tanto no cuenta con las facultades para ello.

No obstante lo señalado ut supra, Meneses, A. (2015) acota que se debe precisar que el Tribunal Registral ha tenido un criterio distinto al emitir la Resolución N° 329-201 5-SUNARP-TR-L, puesto que en este caso determinó en la calificación registral de un mandato judicial que al haberse presentado por parte de un tercero la documentación de la existencia de otro proceso judicial distinto al que era objeto de calificación, el registrador no podía

desconocer la existencia de ese otro proceso, el que tendría implicancias con el acto que se solicitaba inscribir, al resultar incompatibles entre sí y más aún para conocer con certeza la vigencia y los alcances que tendrá para efectos de publicidad de la medida solicitada, por lo que resolvió confirmar la observación emitida por el registrador. Debe considerarse que en este caso en la propia resolución se mencionó que la oposición se realizaba con simples documentos (copias simples), lo cual no tenía valor legal alguno.

Con la mencionada resolución en palabras de Mejorada, M. (2015) el Tribunal Registral dejó abierta la puerta para permitir que los registradores puedan merituar las oposiciones formuladas por terceros ajenos al procedimiento registral, así como documentos que se le presenten para frustrar la inscripción de un título, lo cual fue extraño, puesto que existían varias resoluciones en las que en todo momento denegaban la intervención de terceros en el procedimiento registral.

Es claro que si existe una norma que prohíbe la admisión de una oposición o la valoración de documentos presentados por terceros esta no puede ser merituada por las instancias registrales. Por ello, entendemos que con este cambio de criterio el Tribunal Registral vuelve a establecer que no es admisible la intervención de terceros dentro del procedimiento de inscripción registral, salvo las excepciones mencionadas, lo cual se ajusta a la normativa y a la naturaleza del procedimiento registral, esperando por ello que el Tribunal Registral pueda mantener esta línea de criterio sostenible en el tiempo y acorde con la legislación registral.

Cocchella, R. (2017), sobre el supuesto remedio de la ley 30313 a los problemas del registro, precisa que antes de la Ley 30313 se planteó la rectificación administrativa de asientos en tanto correspondían a errores materiales o de concepto, luego de la Ley 30313 la

rectificación de amplió hacia la cancelación de asientos registrales, que antes solo se realizaba judicialmente, como es de verse aumentan los supuestos de cancelación del asiento registral de lo judicial a los laudos arbitrales; y también las resoluciones administrativas pueden dejar sin efecto un asiento registral, con ello la oposición y cancelación de asientos registrales desnaturaliza la naturaleza no contenciosa de las inscripciones y a la vez genera inseguridad jurídica al tener la posibilidad de ser canceladas en sede administrativa.

Respecto al embargo inscrito, es un procedimiento procesal que tiene la finalidad de afectar un bien inmueble para la cobranza de un crédito que no se cumple en el modo y forma acordado, en ese contexto para dotar de eficacia y que pueda oponerse a terceros es vital e imprescindible haber sido inscrito en los registros públicos a través de una anotación preventiva, al respecto Anaya, J. (2017) acota que por anotación preventiva de una medida cautelar se debe entender al asiento registral que se realiza por mandato judicial para otorgarle publicidad a aquellas personas sobre la situación real y actual de un determinado inmueble y con ello ser oponible a terceros.

Por su parte Lacruz, J. et al. (2003) refiere que el asiento registral materializa el pedido de embargo solicitado en un proceso de ejecución para que finalizado el proceso sirva como garantía para el cobro de la deuda; Erdozàin, J. (2009), agrega la anotación de embargo, es desde un punto de vista formal, constituye la publicidad de la situación real que recae sobre un bien inmueble en aras de que terceras personas no se vean sorprendidas y también para ser oponible frente a futuras y evitar de ser posible el inicio de un proceso judicial tedioso y oneroso; y desde el prisma material, el asiento registral del embargo es una garantía para el embargante de poder retener el inmueble y hacerse cobro de la deuda que se le tiene.

Sobre los efectos que surgen de un asiento registral de embargo, Anaya, J. (2017) expresa que se identifican tres secuelas respecto al accionante que interpone un proceso de ejecución, primero es la publicidad registral que se transmite a las personas con la anotación preventiva del embargo para que se abstengan de adquirirlo o para que asumen las consecuencias de su oponibilidad; segundo es que la medida cautelar que emite el magistrado de la causa se vuelve preferente ante todo acto jurídico posterior respecto al bien inmueble materia de litis; y tercero limita o proscribe que se alegue la existencia de fe pública registral del tercero que adquiere la propiedad. Anaya, J. (2017) agrega que de demostrarse que el bien inmueble embargado no está registrado o no tiene su dominio registrado, la afectación establecida con la demanda no puede ser anotada.

Sobre la seguridad jurídica que otorga la inscripción registral

En términos generales seguridad jurídica se relaciona con la predictibilidad de las normas jurídicas y que su redacción sea inteligible por cualquiera de las personas, en esa perspectiva Rodríguez-Arana, J. (2007) expresa que el principio de seguridad jurídica implica que las normas sean claras, precisamente para que los ciudadanos sepan a qué atenerse; cuando se fomenta la confusión, cuando se oscurece el régimen jurídico deliberadamente o se incluye en la parte final de la norma disposiciones más bien propias del título preliminar o del preámbulo, de alguna manera se está afectando negativamente el criterio de seguridad jurídica, medida que nos da la intensidad y autenticidad del Estado de derecho en cada país de cada sistema jurídico.

La cognoscibilidad, confiabilidad y calculabilidad a decir de Malaver, R. (2017) se avocan a la posibilidad de realizar control jurídico-racional de las estructuras argumentativas reconstructivas de normas tanto generales como las individuales; en ese contexto la

seguridad jurídica presenta dos dimensiones, una dimensión estática que se vincula al problema del conocimiento del Derecho o a la comunicación en el derecho y se refiere a las cualidades que debe tener para ser considerado seguro y así poder servir de instrumento de orientación al ciudadano; mientras que en su dimensión dinámica se vincula con el problema de la acción en el tiempo y prescribe los ideales que deben garantizarse para que el Derecho pueda asegurar derechos al ciudadano y, con ello, pueda servir de instrumento de protección; de lo cual se concluye que la seguridad jurídica, requiere que el Derecho sea cognoscible, confiable y calculable para poder ser un instrumento de orientación, protección y tranquilidad para las personas.

Pero el principio de seguridad jurídica no debe solamente circunscribirse a la legitimación de las normas, sino que el Estado debe tener instituciones que permitan canalizar esta seguridad jurídica en las transacciones económicas o contractuales que se realizan, en ese sentido Serrano de Nicolás, A. (2011) refiere que la función de la seguridad jurídica no es legitimar el Derecho, sino que su función es dotar de eficacia al sistema jurídico, actúa no como un valor moral, sino meramente instrumental, y en esta actuación de la seguridad jurídica es donde en este siglo XXI alcanza, por la mayor complejidad de las relaciones jurídicas, de la economía e incluso en las relaciones familiares o sucesorias, mayor relevancia la presencia del Notario, seguramente sabiendo aquilatar su función, pero, sin duda, conservando su esencia equilibradora.

Malaver, R. (2017) comenta que existe relación significativa entre la fe pública notarial con la seguridad jurídica en la Legislación Penal peruana, y que la dación de fe, que es el núcleo de la función notarial, que se proyecta en los contratos y demás actos extrajudiciales tiene relación favorable con la seguridad jurídica; por lo que se recomienda

otorgarle a la institución de la seguridad jurídica, el rango y la posición que corresponde en nuestro derecho positivo no solo en la legislación especializada como la registral y notarial sino que esté incluida en nuestro marco constitucional. Ello incidirá en que tenga una mayor tutela en relación a la fe pública notarial.

Bullard, A. (2004) resalta que, si el sistema no es eficaz para garantizar el principio de seguridad jurídica, se pone en grave riesgo las transacciones contractuales, al comentar que, si los derechos no son percibidos como claramente definidos, entonces es más costoso contratar sobre ellos. La incertidumbre es económicamente un costo que se mide en función del riesgo de perder mi derecho. Cuando contrato sobre un bien inscrito y con un derecho bien definido, el riesgo disminuye. Al haber menos costo, por simple aplicación de la ley de oferta y demanda, la cantidad demandada aumenta. Si el “precio de la incertidumbre” es menor, entonces los costos de transacción son menores. En consecuencia, hay más contratos, mayor circulación de la riqueza y con ello mayor bienestar. Este es el principio que está detrás de la primera formulación del Teorema de Coase.

En esa línea de comentario Quinde-Bravo, K. (2019), comenta que diversos autores han precisado que los mecanismos no resultan idóneos para combatir los supuestos de fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad de los otorgantes y falsificación de los documentos, indicando que se debe realizar una visualización completa del sistema registral a fin de establecer mejoras. Sin embargo, otros autores han ido más allá y han planteado mecanismos de posible solución, como el mecanismo de la Contraseña Registral y el seguro de títulos. El seguro de títulos es un mecanismo que no se centra en solucionar el problema del registro en sí, solamente aspira a indemnizar económicamente al propietario por la pérdida de su propiedad.

Fernández, F. (2019) describe que lo prescrito en el artículo 949 del código civil que rige el sistema de transferencia de los bienes inmuebles en el Perú, no garantiza la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble, generándose mayor controversia judicial existiendo la posibilidad de que se utilice este tipo de transferencias para evadir a los acreedores que actúan de buena fe, pues al asumir u obtener la propiedad por intercambio de voluntades esta obligación de inscribir en el registro se presta para realizar actos fraudulentos o simulados. Es un postulado de que la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble, por ende, es que propone que se regule principalmente aspectos notariales y registrales, respecto del sistema de inscripción inmobiliaria.

Como reflexión final Malaver, R. (2017). el término seguridad jurídica no es un tema abstracto, mucho menos es mito, pues entendemos que término seguridad jurídica es muy amplio, sin embargo genera autenticidad, firmeza, eficacia, estabilidad, igualdad, claridad, dentro de una sociedad, es casi todo, lo que esperamos, nos brinde un Estado a través del término “seguridad”, que nos resulta necesario para poder desarrollarse con tranquilidad y armonía esperando se cumpla con aquella seguridad que existe en la vida diaria del individuo dentro de una sociedad, aquella seguridad, que le permite celebrar un contrato, abrir un negocio, salir de viaje, comprar un auto, etc., en definitiva la seguridad que esperamos todos con los mínimos requisitos de legalidad que se brinden a través del Estado, como el promotor y generador de esta seguridad jurídica que se encuentra en todos lados. Por esta razón consideramos que el Estado es el encargado de brindar esta seguridad jurídica que exige regularidad estructural y funcional en la estructura y aplicación de las normas jurídicas, de esta manera el Estado brinda una garantía.

Sobre la seguridad jurídica que otorga la inscripción registral, existen casos específicos como la anotación que hace el embargante de bien inmueble no registrado, al respecto, Anaya, J. (2017) acota por este procedimiento un terreno se inserta en el registro de propiedad inmueble con la intención de que exista un asentamiento sobre la partida registral que se apertura dando inicio a la inscripción del dominio que se detenta sobre un inmueble, y luego puede ser pasible de muchos asientos registrales que formaran parte de su historial para ser consultado por terceras personas que estén interesadas en el inmueble.

El escenario descrito ut supra de anotación preventiva de embargo sobre un inmueble sin que esté inscrito en registros públicos constituye una afectación que por su singularidad exige que el legítimo propietario deudor asuma ser depositario judicial del bien inmueble afectado con medida cautelar; sin embargo, la realidad social visualiza contratiempos e inconvenientes para su materialización, sobre este punto Ledezma, M. (2008) manifiesta que la exigencia procesal de que el propietario que tiene la deuda asuma también el cargo de depositario, presenta dificultades para su ejecución, de un lado porque no se puede obligar al propietario asumir tal cargo en la etapa de ejecución, o también porque el deudor propietario se muestra indiferente para aceptar el cargo de depositario del acotado inmueble.

Esta exigencia se regulaba en la norma jurídica 650 del CPC que presentaba vacíos legales que impedían su concreción en el proceso, panorama que fue modificado con la dación del D. Leg. N° 1069 que señala que el A quo a solicitud de parte, puede disponer que se inmatricule el predio, exclusivamente para viabilizar la anotación del embargo, con lo cual se brinda al acreedor que traba el embargo que se posible solicitar al A quo, la inmatriculación del acotado predio materia de litis, con la finalidad de que se viable el asiento registral del embargo ser pasible de publicidad para terceros. Con este propósito, se obliga a

aquellos que desean adquirir un bien inmueble a que sus búsquedas realizadas en registros públicos sobre la propiedad, no solo se limiten a los inmuebles con inscripción registral sino también sea materia de búsqueda aquellos inmuebles que no cuentan con inscripción registral, pero que por decisión del A quo se ha ordenado su inmatriculación para que se anote la medida de embargo.

Otro supuesto especial es la anotación de la medida de embargo de bien inmueble registrado a nombre de un tercero, al respecto el D. Leg. N° 1069 que modifica la norma jurídica 650 del CPC en su párrafo tercero regula que en el supuesto que exista acreditación fehaciente que el inmueble pasible de afectación es de propiedad del deudor y está registrado a nombre de un tercero; la notificación de la medida de embargo debe realizarse a aquella persona que aparece como propietario en los registros públicos; la medida cautelar se anota en la partida electrónica que corresponde para lo cual es necesario que se cumplan con determinados requisitos: acreditar fehacientemente que el bien inmueble pasible de afectación pertenece al deudor contra quien se ha iniciado un proceso de ejecución lo cual debe ser materia de análisis y valoración del Juez que tramita la solicitud de la medida de embargo en aras de verificar la veracidad de los hechos; y debe notificar con la medida de embargo a la persona que figura como titular o propietario del dominio en los registros públicos con el propósito de que se someta al proceso y pueda defenderse dentro del marco del debido proceso.

Este fundamento queda consolidado con la resolución del Tribunal Registral N° 1465-2012-SUNARP-TR-L que señala que acorde a la normatividad vigente si es viable la medida cautelar de embargo de un bien inmueble registrado a nombre de un tercero que no es el verdadero propietario deudor, esta excepción parte de la premisa que el bien inmueble

pertenece fehacientemente al deudor demandado pero que por diferentes motivos no aparece su nombre en la inscripción registral como titular del predio; de forma complementaria Anaya, J. (2017) expresa que el primer requisito es un aspecto que escapa a los fines de la calificación registral y el segundo requisito, para su viabilidad se requiere que el parte judicial deje constancia de que se ha sido objeto de notificación la persona que figura como propietario en los registros públicos.

1.2. Formulación del problema

De todo lo descrito en la realidad problemática aunado a los antecedentes de estudio y las bases teóricas del presente trabajo de investigación, la investigadora se plantea la siguiente pregunta o interrogante de investigación:

¿De qué manera el criterio de oponibilidad de la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito en los registros públicos asumido por el VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) influye en la seguridad jurídica que otorga el principio de prioridad excluyente en la propiedad inmueble en el periodo 2015-2023?

Como problemas específicos que tiene la investigación son los siguientes:

- ¿Cómo está regulado el derecho de propiedad no inscrita en la legislación y que criterios existen en la jurisprudencia nacional?
- ¿Cuáles son los lineamientos de la sentencia del VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) sobre la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito en los registros públicos?
- ¿Qué efectos tiene el VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) otorgando prioridad a la propiedad no inscrita sobre el embargo inscrito?

1.3. Objetivos

Se establece como objetivo general:

- Determinar de qué manera el criterio de oponibilidad de la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito en los registros públicos asumido por el VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) influye en la seguridad jurídica que otorga el principio de prioridad excluyente en la propiedad inmueble en el periodo 2015-2023.

Como objetivos específicos que permitan el logro del objetivo general se tiene los siguientes:

- Explicar la regulación del derecho de propiedad no inscrita en la legislación y los criterios en la jurisprudencia nacional.
- Describir los lineamientos de la sentencia del VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) sobre la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito en los registros público.
- Analizar los efectos del VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) otorgando prioridad a la propiedad no inscrita sobre el embargo inscrito.

1.4. Hipótesis

Se formula como respuesta tentativa o hipótesis de trabajo la siguiente:

El criterio de la oponibilidad de la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito en los registros públicos asumido por el VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) influye de manera negativa en la seguridad jurídica que otorga el principio de prioridad excluyente en la propiedad inmueble en el periodo 2015-2023, ya que facilita

la proliferación de actos jurídicos fraudulentos ante la omisión de prevalencia del derecho inscrito.

Como hipótesis específicas se formulan las siguientes:

- La regulación del derecho de propiedad no inscrita en la legislación presenta vacíos y lagunas en la normatividad civil, y los criterios en la jurisprudencia nacional son polarizados donde unos otorgan prioridad a la inscripción registral y otros dan preferencia a la fecha cierta más antigua.
- Los lineamientos de la sentencia del VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) sobre la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito en los registros públicos son que el derecho de propiedad del tercerista con fecha cierta más antigua puede oponerse al derecho del acreedor con su embargo inscrito.
- Los efectos del VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) otorgando prioridad a la propiedad no inscrita sobre el embargo inscrito son que vulnera el principio de seguridad jurídica al dar preferencia al documento de fecha cierta antigua y facilita la proliferación de actos fraudulentos al preferir tutelar derechos reconocidos en simples documentos privados.

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA

En este punto del trabajo investigativo se explica detalladamente la parte metodológica empleada en la ejecución, resaltando la naturaleza del enfoque, tipo y el diseño de investigación, así como las categorías y sub categorías, luego se delimito el escenario de estudio y los participantes que fueron entrevistados por medio de la aplicabilidad del instrumento cualitativo para la obtención de datos con sujeción al rigor científico que implica la ejecución del trabajo, acto seguido se delimitaron las técnicas e instrumentos empleados en la investigación para finalmente explicar el procedimiento y los aspectos éticos que orientaron la tesis.

Sobre el **enfoque de investigación** fue de naturaleza cualitativa que acorde con Olvera, J. (2015) señala que el enfoque cualitativo de investigación consiste en conocer de cerca el objeto de estudio (un evento, una norma, la aplicación de un sistema jurídico, un fenómeno, una situación jurídica o una persona), para poder hablar de cualidades, calidad particular de un objeto de estudio. En el presente caso de investigación el objeto de estudio recae sobre determinadas categorías y sub categorías jurídicas como la oponibilidad de la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito en los registros públicos y la seguridad jurídica que otorga el principio de prioridad excluyente en la propiedad inmueble.

En lo que respecta al **tipo de investigación**, fue básica y descriptiva, al respecto Solís, A. (2012) aclara que una investigación es básica cuando los resultados de la investigación están orientados a identificar, analizar y consolidar el estudio de categorías y sub categorías jurídicas para su aplicación en la casuística jurídico-penal y resolver o coadyuvar a la solución de un problema con trascendencia jurídico-social; y es básica descriptiva cuando la técnica de contrastación no implica manipular las categorías de estudio, solo se avoca a

acopiar los datos nominales por medio de los instrumentos diseñados para su recolección y poder describir sus características y ser objeto de análisis en aras de profundizar el conocimiento científico. En el presente caso la investigación busca identificar y describir las características más relevantes de las categorías de estudio como son la oponibilidad de la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito en los registros públicos y la otra categoría de estudio está centrada en la seguridad jurídica que otorga el principio de prioridad excluyente en la propiedad inmueble.

El **diseño de investigación** en que se enmarca el trabajo de investigación es el diseño propositivo, sobre este punto Olvera, J. (2015) señala que el diseño se avoca en un primer momento a identificar peculiaridades más resaltantes de la problematización tanto en (doctrina nacional y extranjera, tratados y convenios suscritos por el Estado, legislación nacional y comparada y las resoluciones judiciales), para posteriormente en un segundo momento, analizar la información recopilada de manera global y poder contrastar la información teórica plasmada en doctrina, legislación y jurisprudencia con lo observado en la realidad jurídico-social, con la firme intención de identificar las falencias y omisiones que se presentan en la realidad fáctica, para que en un tercer momento se puedan esbozar las soluciones a corto y largo plazo. En la presente investigación los tres momentos se avocan primero a realizar un estudio diagnóstico de la realidad jurídico social sobre la oponibilidad de la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito en los registros públicos asumido por el VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) y como ello influye en la seguridad jurídica que otorga el principio de prioridad excluyente en la propiedad inmueble; el segundo momento es realizar recopilar información de los estudios previos y de lo acopiado en la etapa de recolección de datos con los instrumentos aplicados, para luego en el tercer

momento recomendar elaborar un proyecto de lege ferenda del artículo 2022 del Código Civil para dar prioridad a la inscripción registral.

Al ser un trabajo de enfoque cualitativo no corresponde establecer población y muestra, pero si se puede establecer el escenario de investigación y los sujetos participantes en la etapa de recolección de datos, en ese sentido acorde con Sandin, M. (2003) en el marco de una investigación de enfoque cualitativo se debe establecer el escenario de trabajo el cual debe estar delimitado geográficamente e institucionalmente si fuere el caso, y respecto a los participantes son aquellas personas que reúnen características especiales propias y necesarias para los fines de investigación que pueden ser relevantes por la especialidad que detentan, por ser los sujetos de observación, por ser testigos directos o de excepción, etc. En el presente caso materia de investigación el escenario de trabajo geográficamente se enmarca en el Perú, departamento de La Libertad, provincia y distrito de Trujillo y a nivel institucional en la Corte Superior de justicia de la libertad y la Sunarp de la Libertad; en cuanto a los participantes son operadores jurídicos que tiene la especialidad en derecho civil y registral con diez años como mínimo de experiencia profesional, que tengan el grado académico de magister o doctor, que laboren en las instituciones señaladas ut supra, que realicen labor académica ya sea en la docencia universitaria o publicando artículos científicos o libros sobre la especialidad.

Una vez determinado el escenario de estudio, los sujetos participantes y los criterios de selección, se hace hincapié que los sujetos a quienes se les ha aplicado el instrumento de la entrevista cualitativa han sido considerados solamente aquellos que han mostrado pre disponibilidad para colaborar con la presente investigación a través del consentimiento informado remitido a sus personas, en ese sentido se puede señalar que se ha contado con la

participación de 11 profesionales en donde 08 tienen la especialidad en derecho civil, de los cuales 06 trabajan en juzgados civiles del poder judicial y 02 ejercen la docencia universitaria; y 03 tienen la especialidad en derecho registral al trabajar en la Sunarp de la Libertad, de los cuales 02 son analista registral y 01 registrador público, lo cual se pasa a graficar en la siguiente tabla:

Tabla N°01

Escenario, participantes y criterios de selección

ESCENARIO	PARTICIPANTES	CRITERIOS DE SELECCIÓN
Se delimita geográficamente en el Perú, en el departamento de La Libertad, provincia y distrito de Trujillo. Se delimita institucionalmente en la Corte Superior de justicia de la libertad, la Sunarp de la Libertad.	Los sujetos participantes en la presente investigación son (11) operadores jurídicos: (06) son magistrados con la especialidad en derecho civil y laboran en los juzgados civiles del poder judicial de la Libertad. (02) abogados especialistas en derecho civil que laboran en la docencia universitaria. (03) son especialistas en el derecho registral y laboran en la Sunarp de la Libertad como analista registral y registrador público.	Especialistas en el derecho civil y registral. Tener (10) años experiencia profesional y (05) años como mínimo en la especialidad. Tener el grado académico de magister o doctor en alguna de las especialidades de derecho civil, registral o notarial. Laborar en la Corte superior de justicia de la libertad y/o en la Sunarp. Poseer labor académica en la docencia universitaria o en la publicación de libros, artículos científicos en revistas, etc.

Fuente: Elaborado por el autor

Respecto a las técnicas e instrumentos de recolección de datos utilizados en la etapa de ejecución se presentan a continuación en la siguiente tabla:

Tabla N°02

Técnicas e instrumentos de recolección de datos

TÉCNICA	INSTRUMENTO	PROCEDIMIENTO	JUSTIFICACIÓN	MÉTODO
Análisis Documental	Guía de análisis documental	Se realizó una compilación de información relevante obtenida de tesis, libros, artículos científicos, boletines, e informes nacionales y extranjeros sobre el tema materia de investigación. Asimismo, se utilizó para el análisis del VII Pleno casatorio.	Se fundamenta en la necesidad de acopiar información relevante sobre doctrina, teorías, normatividad, jurisprudencia, comentarios, críticas y sugerencias de diferentes autores sobre las categorías jurídicas de estudio.	Se empleó el método dogmático para el análisis de las categorías de estudio; el método hermenéutico para el análisis de las normas jurídicas sobre la propiedad inmueble.
Entrevista cualitativa	Guía de entrevista cualitativa	Se aplicó una guía de entrevista de siete (07) preguntas distribuidos acorde a los objetivos específicos, dos preguntas para el primer objetivo específico, dos preguntas para el segundo objetivo específico y tres preguntas para el tercer objetivo específico.	Se sustenta en la necesidad de acopiar información sobre las categorías jurídicas plasmadas en los objetivos de estudio sobre el conflicto que existe entre la propiedad no inscrita y el embargo inscrito.	Las preguntas que se formularon a los expertos se les alcanzo en un formato o guía, las cuales fueron llenadas y se nos entregaron de manera presencial y en otros casos de forma virtual a través de correo y Whatsapp.
Fuente: Elaborado por el autor				

Los resultados obtenidos con la aplicación de los instrumentos de acopio de datos como son el de análisis documental (aportes doctrinarios de libros, tesis y artículos científicos) y de la entrevista (aportes de los expertos entrevistados) se plasmaron en tablas cualitativas.

En lo que atañe a los aspectos éticos, Solís, A. (2012) precisa que el trabajo de investigación debe ceñirse bajo ciertos aspectos éticos, siendo un primer principio el de humanidad que se avocó al respeto de la dignidad humana, su honorabilidad y su status como persona humana y fue aplicado en participantes que colaboran con el acopio de datos.

El principio de confidencialidad y reserva de la información, lo que obligó a la investigadora a que los datos acopiados en la etapa ejecutiva se plasmen en la tesis con el consentimiento informado de los participantes, y sobre la reserva es que solamente se debe consignar su cargo o unas siglas salvo que se obtuviera su permiso para que se señale nombre completo, como fue el presente caso.

El principio de originalidad obliga a que todo informe de investigación que se realiza no sea copia, plagio o auto plagio de otra investigación; el principio de difusión académica, por la cual la investigadora se comprometió a publicar su trabajo en el repositorio de la universidad acorde con lo establecido en el reglamento de grados y títulos.

CAPÍTULO III: RESULTADOS

3.1. Resultados en relación al objetivo específico 1: Explicar la regulación del derecho de propiedad no inscrita en la legislación y los criterios en la jurisprudencia nacional.

3.1.1. Juicio de Expertos:

Respecto a las entrevistas realizadas se han obtenido los siguientes resultados:

Tabla N° 03

Entrevistado	Pregunta 1: ¿Qué opinión le merece la diversidad de criterios asumidos por la jurisprudencia nacional en torno a la propiedad no inscrita de los bienes inmuebles?
Ruperto Sandoval Damián	Los magistrados como intérpretes de la norma jurídica, pueden y desde luego han cambiado su postura en torno al conflicto entre la propiedad no inscrita y el embargo inscrito en los registros públicos de bienes inmuebles, los criterios son respetados, pero me inclino por la propiedad no inscrita, pero de buena fe.
Gabriel Ernesto Otiniano Campos	Esta diversidad de criterios es criticable, pero ello es fiel reflejo de la deficiencia normativa que deja una ventana abierta para la interpretación de los operadores jurisdiccionales, quienes presentan criterios disímiles, siendo criticable la actual postura asumida por el VII Pleno Casatorio Civil
Rolando Augusto Acosta Sánchez	La diversidad de criterios es propio de los magistrados que tienen independencia funcional, desde mi perspectiva comparto la postura de dar preferencia a la norma no inscrita frente al embargo inscrito, porque el traslado de dominio se hace con el contrato de compraventa y la inscripción es una mera formalidad.
Juan Carlos Meléndez Mozzo	El derecho es dinámico, y tienen que adaptarse a los nuevos cambios que se presenten en este mundo globalizado y digital, y los criterios jurisprudenciales también evolucionan, y el criterio vigente prioriza el dinamismo comercial ante la seguridad jurídica.
Mariano Benjamín Salazar Lizárraga	Todos los magistrados interpretamos la norma jurídica, cuyos criterios pueden cambiar acorde a la evolución del derecho, pero las posturas quedan definidas en las casaciones, en plenos casatorios como jurisprudencia vinculante en torno al conflicto entre la propiedad no inscrita y el embargo inscrito en los registros públicos de bienes inmuebles, en lo particular me adhiero por otorgar preferencia a la propiedad debidamente inscrita por publicidad registral.
Daniel Augusto Hinostroza Estrada	Es propio de la función jurisdiccional, siempre lo relevante es que tenga fundamento la postura asumida, me adhiero a la propiedad no inscrita.
Freddy Rivera Cárdenas	Es lamentable de la diversidad de criterios en torno a los problemas jurídicos que se suscitan con el traslado de dominio en la compraventa de inmuebles, pero al mismo tiempo es necesario para el Estado de derecho.

Vanessa Vela del Águila	Rara vez existe uniformidad de criterios respecto a un tema específico, por lo general siempre existe posturas disimiles, más si es sobre temas de mucha controversia como es el derecho de propiedad. Pero se requiere que, frente a un vacío o laguna legal, sea el órgano jurisdiccional quien resuelva y asuma un criterio que pueda ser vinculante.
Gloria Luz Fernández Monja	La diversidad de criterios asumidos por la jurisprudencia en torno a la propiedad no inscrita de los bienes inmuebles debilita la seguridad jurídica y por ende afecta el tráfico jurídico
Julio Moran	Es importante que el legislador termine de resolver lo que el pleno casatorio no ha podido, en el sentido que, el juzgador no sea el único que dote de seguridad jurídica, sino que la misma norma del código civil y el código procesal civil encuentre armonio respecto al propio “derecho común”
Fred Williams Quilcat Quilcat	La justicia debe ser predecible, por lo que, deben realizarse mayores esfuerzos para unir los criterios de los órganos jurisdiccionales. Los plenos casatorios son un avance significativo; sin embargo, hace más de cinco años que no se realizan. El VII Pleno Casatorio zanjó un debate, reconociendo que un embargo, no puede afectar la propiedad de persona distinta al deudor.

Tabla N° 04

Entrevistado	Pregunta 2: ¿Qué opinión le merece la regulación de la propiedad no inscrita de los bienes inmuebles en el derecho nacional?
Ruperto Sandoval Damián	Las leyes o normas jurídicas si bien tienen vigencia desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial el peruano, no son inmutables, están pueden cambiar es decir son perfectibles, en consecuencia, considero que existen vacíos o lagunas que deben ser resueltas.
Gabriel Ernesto Otiniano Campos	Es deficiente, pero por sobre todas las cosas mi opinión, no se pueden dar leyes o asumir criterios vinculantes otorgando preferencia a una propiedad no inscrita frente al embargo inscrito en los registros públicos, porque ello afecta a la publicidad registral y la seguridad jurídica.
Rolando Augusto Acosta Sánchez	Es coherente con las nuevas exigencias y tendencias del derecho civil y comercial, pero debe fortalecerse ese criterio asumido por el VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima).
Juan Carlos Meléndez Mozzo	No comparto esta postura de dar preferencia a la propiedad no inscrita que consta en documento privado con fecha cierta, y si la interpretación de la norma civil da pie a su materialización, hay que respetar el actual marco normativo
Mariano Benjamín Salazar Lizárraga	El marco normativo de una institución jurídica como la propiedad se encuentra dispersa en diferentes leyes, y su regulación con el transcurso del tiempo tiende a volverse obsoleta, siempre se deben adecuar a las nuevas exigencias tecnológicas, económicas, etc. para dar seguridad jurídica
Daniel Augusto Hinojosa Estrada	Es deficitaria, pero perfectible en el tiempo.
Freddy Rivera Cárdenas	Es contradictorio, porque existe resoluciones diametralmente opuestas.
Vanessa Vela del Águila	Es lógico deducir que la cuando la norma es deficitaria, existe jurisprudencia orientada a esa finalidad, en lo que atañe a la propiedad no inscrita la realidad judicial demuestra que sus normas no regulan de forma eficiente las exigencias de la sociedad.

Gloria Luz Fernández Monja	Si bien los actos de transferencia para su existencia y validez no requieren una formalidad determinada, por lo que incluso podría acreditar (extra registralmente) incluso por acuerdo verbal, sin embargo, cuando los actos acceden al registro, exigen una formalidad que en términos generales es la de constar en instrumento público, por lo que, una vez inscrito este derecho, goza de los efectos que el registro le otorga. En ese sentido considero necesario hacer cambios normativos a fin de darle mayor importancia a la inscripción y de esta manera proteger el tráfico jurídico.
Julio Moran	Si bien es cierto, ya existe un pleno casatorio, sería importante que la regulación sea aclarada o enmendada, debiendo especificar cual o cuales son las disposiciones de derecho común que prevalecen sobre la norma procesal.
Fred Williams Quilcat Quilcat	En nuestro ordenamiento jurídico la propiedad se adquiere antes y fuera del registro pues nuestro sistema registral no es constitutivo sino declarativo, salvo, excepciones (como ocurre con la hipoteca). La inscripción es voluntaria, no obligatoria, sin embargo, si el adquirente de un derecho decidió no inscribirlo, debe asumir los riesgos que ello conlleva. Por ejemplo, si tu transferente, al figurar aun como titular, quiere valerse maliciosamente de esta situación y volver a transferir o afectar el bien a favor de un tercero, quien si inscribe su derecho. Al respecto, teniendo en cuenta que en nuestra realidad prolifera la propiedad no declarada ni inscrita, aun no es posible optar por un sistema registral de inscripción constitutiva y obligatoria.

3.2. Resultados en relación al objetivo específico 2: Describir los lineamientos de la sentencia del VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) sobre la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito en los registros públicos.

El pleno casatorio establece que en los procesos de tercería de propiedad que recaigan sobre bienes que se encuentran con inscripción registral debe actuarse acorde a la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil concordante con las norma jurídicas 949 y 1219 inciso 1, que establece que el derecho de propiedad que detenta el tercerista le permite oponerse al derecho que tiene el acreedor con su embargo inscrito en registros públicos, siendo solamente necesario que su derecho real conste en documento con fecha cierta más antigua que el embargo inscrito en registros públicos.

3.2.1. Juicio de Expertos:

Tabla N°05

Entrevistado	Pregunta 3: En su experiencia ¿Ha tenido conocimiento del conflicto entre la propiedad no inscrita y su oponibilidad al embargo inscrito en los registros públicos?
Ruperto Sandoval Damián	En efecto, he podido advertir casos, donde un tercero, que alega ser propietario pero al adquirir la misma no lo inscribió, recurre e interpone demanda de tercería de propiedad con la finalidad de levantar el embargo, que en su momento fue trabado por un acreedor al figurar inscrito a nombre del deudor demandado
Gabriel Ernesto Otiniano Campos	han existido y existen en la actualidad numerosos casos en los cuales quienes tienen un derecho de propiedad no inscrito pretenden oponer ese derecho a un embargo debidamente inscrito, lo cual ha sido controvertido hasta la emisión del VII Pleno Casatorio Civil.
Rolando Augusto Acosta Sánchez	De ordinario, se trata de terceristas que alegan haber adquirido el dominio sobre bienes inscritos en virtud de contratos u otros negocios jurídicos traslativos de propiedad, sean o no de fecha cierta, sin que estos títulos hayan sido registrados
Juan Carlos Meléndez Mozzo	Si existen muchos casos llevados al órgano jurisdiccional, en el cual un tercero alega propiedad sobre un bien en el cual ha recaído un embargo generalmente vía judicial, a pesar de no estar inscrito su derecho de propiedad, alegando que la propiedad se adquiere vía consensual y no requiere inscripción para su validez y eficacia, por lo que se opone a los que tiene derechos de crédito inscrito, pues la propiedad prevalece ante estos últimos.
Mariano Benjamín Salazar Lizárraga	En sido testigo in situ sobre estos temas como juez supremo, los criterios de mis colegas no son uniformes y ello se plasma en las resoluciones casatorios, yo soy de la opinión de que debe primar el embargo inscrito.
Daniel Augusto Hinojosa Estrada	Pero de manera indirecta a través de compendio de jurisprudencia que estoy suscrito y siempre consulto cuando tengo que resolver un caso, como es el que se consulta en este caso.
Freddy Rivera Cárdenas	Es parte de la cátedra que uno enseña a los estudiantes de derecho
Vanessa Vela del Águila	En la realidad judicial se observan una variedad de casos sobre este tema.
Gloria Luz Fernández Monja	Esto se debe a que no existe una regulación ordenada y clara y a la no aplicación de las normas registrales, asimismo esto obedece a que en nuestro país, nuestro sistema registral es declarativo y no constitutivo.
Julio Moran	En la práctica judicial se conoce que hasta en el día donde el juez inicia las acciones propias del embargo, deberá por mandato de la norma procesal verificar si algún tercero ha presentado una tercería que interrumpa la misma. Eso se puede ver claramente en las acciones judiciales del día a día.
Fred Williams Quilcat Quilcat	No

Tabla N°06

Entrevistado	Pregunta 4: ¿Comparte los lineamientos de la sentencia del VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima), en donde la Corte Suprema de Justicia se inclina a favor de la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito?
Ruperto Sandoval Damían	Por cuanto garantiza el derecho de propiedad del tercerista frente al derecho del acreedor embargante, pero siempre y cuando este derecho real de propiedad conste en documento de fecha cierta anterior a la inscripción del embargo, pues, de lo contrario no podría alegar la buena fe
Gabriel Ernesto Otiniano Campos	En aras de proteger los derechos reales y su preferencia frente a los derechos civiles u obligaciones, se ha afectado el principio de publicidad registral y se ha permitido además el entorpecimiento de los procesos de obligación destinados a hacer cobro deudas protegidas por medidas cautelares, afectando el comercio y la actividad económica
Rolando Augusto Acosta Sánchez	No hay, en rigor conflicto registral alguno, y (supuesta) controversia no debería ser tal si se aplicasen tres reglas de Derecho material, relativas al sistema de transferencia de la propiedad que rige en el país, a la naturaleza de la inscripción registral y a las facultades que tiene el acreedor respecto del patrimonio de su deudor. Sobre lo primero, el dominio inmobiliario se transfiere por el solo consentimiento ex artículo 949 del Código Civil, sin que se requiera ni de inscripción, y ésta es meramente declarativa de derechos reales adquiridos antes y fuera del Registro (es un reflejo de la realidad extra registral), y por ello es tendencialmente inexacto: ocurre siempre que el Registro no refleja, aunque sea por momentos, era realidad extra registral (si una persona vende a otra un predio inscrito, el comprador ya es dueño, pero mientras no se otorgue la escritura y se inscriba, el registro seguirá publicando que el vendedor es aún propietario). Por tanto, si el negocio traslativo de dominio es válido y eficaz, el consentimiento del enajenante y adquirente es bastante para que éste se convierta en propietario, aunque el registro siga publicando que aún lo es el transferente (el Registro no convierte en dueño a quien, el artículo 949 CC, ya no lo es). De otro lado, como el acreedor está facultado para agredir (afectar) exclusivamente los bienes de su deudor, y no de terceros, si luego se descubre que, el Registro era inexacto (porque publicaba como dueño al deudor, cuando ya no lo era), debe alzarse el embargo trabado sobre el bien que materialmente le pertenece a un tercero.
Juan Carlos Meléndez Mozzo	Es la tendencia de la mayoría de decisiones emitidas en las sentencias de las Salas Civiles y es la forma más fácil de resolver el conflicto de las tercerías, desde que por ejemplo la compraventa o en general, la enajenación de los bienes no requiere de inscripción registral, pues, si fuera lo contrario, se afirma que se encarecería el tráfico inmobiliario, y se tendría que inscribir en el registro para recién considerar a la propiedad inscrita como propia. Nuestra legislación considera la enajenación de inmuebles de forma libre, consensuada y pacífica, pues no obliga al propietario inscribir su derecho en el Registro Público, y teniendo en cuenta esto último, es suficiente para que, como se encuentra actualmente legislado el tema, se resuelvan las tercerías de propiedad.
Mariano Benjamín Salazar Lizárraga	El principio de publicidad registral es básico en las transacciones comerciales y es lo que debe primar máxime si trata de bienes inmuebles, la no inscripción se ha demostrado puede estar sujeta a fraudes.

Daniel Augusto Hinostroza Estrada	Para ser propietario no se requiere la inscripción, por tanto, la transmisión se da por la celebración del contrato, y este puede o no estar inscrito, por lo que no se le puede negar su validez o dejarlo en una posición de desventaja frente a uno inscrito.
Freddy Rivera Cárdenas	Considero que trastoca y contraviene principios esenciales del derecho registral como la publicidad y buena fe; y su fundamentación deja mucho que desear porque no condice con la realidad social, en donde prima el negocio ilegal de tráfico de terrenos, y esta casación permite que se consolide este negocio ilícito
Vanessa Vela del Águila	No comparto los argumentos ni la postura asumida por los magistrados supremos, la prioridad en esta clase de transacciones debe primar la publicidad registral.
Gloria Luz Fernández Monja	Sí, teniendo en cuenta que toma como fundamento las normas del Código Civil, sin embargo, considero que deberían hacerse modificaciones al respecto a fin de que existan armonía entre las normas del Código Civil y del derecho registral.
Julio Moran	El derecho procesal civil no puede existir sin las disposiciones de derecho común del derecho civil, de modo que, su prevalencia deberá destacar por su ámbito y relevancia. El derecho civil transita por el derecho procesal civil, debiendo fijar la pauta interpretativa y de prevalencia.
Fred Williams Quilcat Quilcat	Porque el embargo no es un derecho sino una medida cautelar dirigida contra el deudor, y si este ya no es propietario del bien por haberlo transferido a un tercero, la medida no tendría por qué ejecutarse, afectando a dicho tercero. Debe tenerse en cuenta que el ejecutante, no ha contratado en base al registro, por lo que, debe asumir el riesgo de no haber requerido un derecho real que garantice el crédito que otorgó.

3.3. Resultados en relación al objetivo específico 3: Analizar los efectos del VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) otorgando prioridad a la propiedad no inscrita sobre el embargo inscrito.

3.3.1. Juicio de Expertos:

Tabla N° 07

Entrevistado	Pregunta 5: ¿Considera usted, que los fundamentos jurídicos esbozados por la Corte Suprema de Justicia desde una perspectiva jurídico-formal, vulnera el principio de seguridad jurídica que otorga el principio de prioridad excluyente?
Ruperto Sandoval Damián	El hecho de privilegiar al derecho de propiedad del tercerista, no perjudica a la seguridad jurídica, en vinculación con la buena fe registral, por cuanto está regulada por los supuestos previstos en el artículo 2014 o 2038 del Código Civil, no pudiendo aplicarse analógicamente a otros supuestos perjudicando a una u a otra parte. Así también, resulta relevante el hecho que, la seguridad jurídica era un argumento vacío si no se tomaba en cuenta otros aspectos, por cuanto el registro no es el único factor de publicidad y oponibilidad, pues se tiene también a la posesión o a la notificación.

Gabriel Ernesto Otiniano Campos	Evidentemente se ha preferido proteger derechos de personas que han actuado de manera privada, sin constancia pública y sin oponibilidad frente a terceros, frente aquellos acreedores diligentes que incluso han logrado la inscripción oportuna en sede registral de las garantías que respaldan el cobro de sus acreencias.
Rolando Augusto Acosta Sánchez	En principio la CS inventa una controversia registral donde realmente no la había, porque desde Roma, el acreedor no puede afectar bienes de terceros, aunque aparentemente su dueño sea deudor. En segundo lugar, la seguridad jurídica que brinda el registro es dispensada a aquellos que, confiando en lo publicado por los asientos registrales, celebra un contrato cuyo objeto son derechos reales. No es preciso argumentos especiales para concluir que quien obtiene una medida cautelar no celebra un negocio jurídico, y que dicha medida no es un derecho real ni puede equipararse al mismo, es un acto procesal de aseguramiento de su decisión futura.
Juan Carlos Meléndez Mozzo	Considero que sí, pues no existiría seguridad jurídica al pretender inscribir un embargo sobre un bien inmueble pues podría ser que existiesen otros propietarios ajenos a la relación entre el deudor y la cosa y que no habrían inscrito su derecho en el Registro, hecho que no permitiría por ejemplo ejecutar el inmueble y con ello hacerse pago con el resultado del remate siendo inejecutable la sentencia que ordenase el pago por la obligación demandada por cuanto preexistía un propietario con derecho no inscrito.
Mariano Benjamín Salazar Lizárraga	El registro público garantiza entre otras cosas la publicidad de los actos jurídicos celebrados sobre un determinado inmueble y su conocimiento es erga omnes y oponibilidad, frente a contratos no inscritos que pueden ser producto de actos fraudulentos, inclusive la misma casación in comento así lo declara.
Daniel Augusto Hinostroza Estrada	Los fundamentos esbozados en la sentencia del VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) dan prioridad en mi opinión a la dinamicidad de la economía y transacciones comerciales frente a la formalidad de la inscripción, pero siempre que se cumplan con los supuestos señalados en el pleno casatorio
Freddy Rivera Cárdenas	Los fundamentos son los mismos que he señalado anteriormente.
Vanessa Vela del Águila	Efectivamente, muchos compradores o acreedores se pueden perjudicar con la opción preferente de la propiedad no inscrita, ya que ello se mueve dentro de la esfera privada, y si bien un notario da fe pública, siempre existen casos que se han judicializado en donde notarios se han confabulado con terceros para legalizar firmas con fecha anterior para perjudicar al acreedor que tiene un embargo inscrito, lo cual atenta contra la seguridad jurídica que debería bridar la publicidad registral.
Gloria Luz Fernández Monja	Por cuanto la finalidad del registro es otorgar seguridad jurídica y de esta manera las personas contraten en base a la información que obra en el mismo. Inaplicar los principios registrales, por ende afecta la seguridad jurídica.
Julio Morán	No, ya que ha tomado la inspiración al derecho común, que ha determinado la prevalencia del derecho de propiedad sobre un derecho accesorio.
Fred Williams Quilcat Quilcat	El principio de propiedad excluyente impide que pueda inscribirse en el registro un acto o un derecho incompatible con otro, previamente inscrito. La inscripción de un embargo, no excluye la inscripción de un acto de transferencia de propiedad, de manera que puede inscribirse el derecho de propiedad del adquirente del ejecutado sin problema alguno.

Tabla N° 08

Entrevistado	Pregunta 6: ¿Considera usted, que los fundamentos jurídicos esbozados por la Corte Suprema de Justicia desde una perspectiva jurídico-fáctica, facilita la proliferación de actos fraudulentos?
Ruperto Sandoval Damián	Por cuanto, en la Casación se han establecido parámetros a efectos de que el Juez, actúe de oficio, con la finalidad de velar por la legalidad de la certificación de la fecha cierta del documento; esto, sin duda, que el proceso de tercería no sea utilizado para fines distintos que perjudiquen la seguridad jurídica
Gabriel Ernesto Otiniano Campos	Al preferir tutelar derechos reconocidos en simples documentos privados, es posible que, de manera simulada o fraudulenta se realicen transferencias para perjudicar el derecho de cobro del acreedor
Rolando Augusto Acosta Sánchez	No encuentro cómo la defensa de la propiedad y de las reglas para su transferencia pueden equipararse a un acto fraudulento. Por lo demás, las reglas casatorias acuerdan medidas para que los jueces se cercioren de la fecha cierta de los documentos que contienen los negocios traslativos no inscritos.
Juan Carlos Meléndez Mozzo	Es evidente que sí, pues lamentablemente se han visto casos en que aprovechándose de esa disposición (que exista documento de fecha cierta) se han creado títulos a partir de documentos falsos con fecha cierta en las cuales se han opuesto a los embargos debidamente inscritos con el fin de levantar las medidas cautelares. Lamentablemente existen casos en que se han presentado documentos falsos donde incluso los Notarios han participado de dichos actos fraudulentos certificando firmas o copias de documentos con fecha anteriores logrando así perjudicar a un acreedor diligente que habría inscrito el embargo a fin de asegurar su derecho. Todo ello además, causa un encarecimiento del crédito, afecta la seguridad en el tráfico de bienes, la buena confianza en los negocios, la buena fe contractual y la veracidad de las intervenciones notariales, perjudicando la seguridad, en el sentido de que la ciudadanía no podrá contar con un grado de certeza cuando negocie una compraventa, cuando tenga que afectar con medidas de embargo sobre los bienes de sus deudores, previniendo en cualquier caso los riesgos adicionales que puedan asumir, etc.
Mariano Benjamín Salazar Lizárraga	Existe un comercio ilegal de terrenos que se ha masificado en las dos últimas décadas, existen interés de grandes organizaciones criminales que lucran con estos terrenos y ello se fortalece con los actos fraudulentos que realizan en cooperación con notarios muchas veces.
Daniel Augusto Hinostroza Estrada	Los actos fraudulentos pueden estar presente en cualquier acto jurídico que se realice, no se le puede rotular a la propiedad no inscrita como fraudulenta.
Freddy Rivera Cárdenas	Personalmente, soy de la opinión que este pleno casatorio ha permitido que la proliferación de actos fraudulentos, sigan acrecentando y consolidando una industria ilegal de terrenos.
Vanessa Vela del Águila	Las razones las expuse en la pregunta anterior.
Gloria Luz Fernández Monja	Por cuanto el tercerista para acreditar su derecho de propiedad basta que presente un documento privado de fecha cierta, es decir no hay mayor exigencia en la formalidad del documento que acredita la propiedad.
Julio Morán	No, porque existen remedios y formas para evitar la defraudación, siendo también razonable que en el ámbito del mercado de créditos y préstamos, el acreedor asume el riesgo en el interés alto que ha establecido para el mutuo.
Fred Williams Quilcat Quilcat	Porque el documento con el cual debe con el cual debe probarse que la propiedad fue adquirida antes que la inscripción del embargo, requiere

	fecha cierta. De presentarse un documento falso o adulterado con tal propósito, la contraparte tiene la posibilidad de advertirlo formulando la tacha (procesal) correspondiente.
--	---

Tabla N° 09

Entrevistado	Pregunta 7: ¿Qué acciones recomendaría para mejorar esta realidad problemática?
Ruperto Sandoval Damián	Si bien se garantiza el derecho de propiedad del tercerista frente al derecho del acreedor embargante, considero, señalar, que debe existir una constante capacitación sobre esta realidad problemática que conlleve a concientizar a las personas que adquieren un derecho de propiedad, a efecto que procedan a inscribir el mismo ante el Registro Público de manera oportuna
Gabriel Ernesto Otiniano Campos	A través de la figura del overruling, un precedente vinculante, puede ser modificado, por lo que, correspondería a la Corte Suprema cambiar de criterio y redireccionar hacia la protección de los derechos inscritos.
Rolando Augusto Acosta Sánchez	No hay ninguna realidad problemática, como ya señalé, y por lo tanto, no creo necesaria ninguna recomendación, salvo la de crear conciencia de la necesidad de inscribir prontamente los derechos reales que se constituyan sobre bienes registrados. El asunto era y es simple; la propiedad inmobiliaria se adquiere derivativamente por el consentimiento (contratos, por ejemplo) u originariamente (usucapión, por ejemplo) y, el registro busca publicar esos derechos. Cuando no lo hace (porque su titular no solicitó la inscripción) el propietario no deja de serlo. Por eso, si el acreedor de su transferente embarga la cosa que ya no pertenece a éste, ese acreedor no puede pretender ninguna oponibilidad del embargo, porque la cosa no es de su deudor, porque el registro no es constitutivo, porque un embargo no es un contrato ni la medida cautelar de un derecho real.
Juan Carlos Meléndez Mozzo	Existe un proyecto de Ley para modificar el Código Civil, en el cual se ha previsto que una de las clasificaciones sobre los bienes sería: Bienes registrados y bienes No registrables. Entre los primeros, están los bienes inmuebles, cuya enajenación o adquisición se prevé deberá llevarse mediante su inscripción en registros públicos, con lo cual se podría aplicar los principios registrales como el de la fe pública registral, el de oponibilidad, primero en el tiempo, etc., con lo cual reforzaría el principio de seguridad jurídica y sería el registro oponible erga omnes, con lo cual existiría un mayor grado de certeza sobre quien es el verdadero y único propietario del inmueble, lo cual permitiría al acreedor dirigir su medida cautelar sin que hay problemas de “otros propietarios no inscritos”
Mariano Benjamín Salazar Lizárraga	Si modificamos la norma, evitamos que existan criterios discrepantes en los jueces supremos.
Daniel Augusto Hinostroza Estrada	Esto es problema de concientización y valores.
Freddy Rivera Cárdenas	Modificar el código civil acorde a la teoría formalista que obligue a que los actos de transmisión de inmuebles se requiera necesariamente la inscripción registral para dar publicidad y seguridad jurídica a los usuarios
Vanessa Vela del Águila	Modificar el Código Civil.
Gloria Luz Fernández Monja	Modificar el Código Civil a fin de que independientemente de la naturaleza de los derechos (real o personal) prevalezca el derecho inscrito.

Julio Moran	Las normas no deberían estar a merced de solo mecanismos interpretativos o inspiración del juzgador, es importante que se aclaren el sentido y forma de aplicar desde su promulgación, como la de este caso, puntualmente
Fred Williams Quilcat Quilcat	Continuar concientizando a las personas sobre la importancia de inscribir su derecho de propiedad en el registro; así como de los riesgos que asumen cuando otorgan un crédito sin garantía real que lo garantice ante un eventual incumplimiento de su deudor.

3.3.2. Argumentos doctrinarios

Tabla N° 10

AUTOR	AÑO	TITULO	COMENTARIO
Villacis, N.	2020	La rectificación y actualización de la publicidad registral como medio de seguridad jurídica inmobiliaria	Los textos legales de las normas civiles y registrales deben contener normas claras, precisas y establecer un procedimiento uniforme y efectivo que no represente un obstáculo en el tráfico de bienes inmuebles, tanto para la constitución como para la traslación de dominio.
Fernández, F.	2019	Beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica.	- Lo prescrito en el artículo 949 del código civil que rige el sistema de transferencia de los bienes inmuebles, genera controversia judicial existiendo la posibilidad de que se utilice este tipo de transferencias para evadir a los acreedores que actúan de buena fe, pues al asumir la propiedad por intercambio de voluntades esta obligación de inscribir en el registro se presta para realizar actos fraudulentos o simulados, por ende, la inscripción registral constitutiva garantiza la seguridad jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble. - La inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble, por ende, es que propone que se regule principalmente aspectos notariales y registrales, respecto al sistema de inscripción inmobiliaria.
Anaya, J.	2017	El conflicto entre la propiedad no inscrita y el crédito con anotación de embargo.	Cuestiona los argumentos asumidos en el VII Pleno Casatorio y sostiene la prevalencia de la inscripción del embargo sobre la propiedad no inscrita, por cuanto el embargo inscrito recibe el mismo tratamiento jurídico de la hipoteca, al tutelar el derecho de crédito que son eficaces y oponibles erga omnes; e decir su

			prevalencia y/o oponibilidad del embargo inscrito frente a la propiedad no inscrita, obedece a que al no estar debidamente inscrita constituye una propiedad imperfecta, dado que su efecto erga omnes contra terceros le otorga la inscripción en los registros públicos
Avendaño, F.	2016	Comentarios respecto a la sentencia del VII pleno Casatorio civil.	La seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles se viabiliza a través de la publicidad registral, por cuanto brinda protección jurídica a terceros adquirentes de buena fe, lo cual es congruente con la doctrina de la apariencia contenido en los artículos 1708 y 2023 del código civil que regula la prevalencia de información que contiene la inscripción registral, como derecho constituido sobre la verdad registral, caso contrario, se afectaría la seguridad jurídica en los modos de efectivizar el cumplimiento de las obligaciones.
Quinde-Bravo, K	2019	Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿Son estos mecanismos eficientes?	Los mecanismos no resultan idóneos para combatir los supuestos de fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad de los otorgantes y falsificación de los documentos, indicando que se debe realizar una visualización completa del sistema registral a fin de establecer mejoras.
Reyes, L.	2021	El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo-2021.	La instauración de un sistema de transferencia de la propiedad constitutivo garantiza la seguridad jurídica, toda vez que, a través de la inscripción obligatoria, la misma que representa un instrumento eficaz, se constituya un mejor derecho, dejando de lado la incertidumbre que ha significado el acogimiento de nuestro actual sistema mixto de transferencia de la propiedad.
Angulo, M.	2020	El sistema constitutivo como garante de la seguridad jurídica en la zona registral N° V – Sede de Trujillo.	El sistema constitutivo otorga mayor certeza, exclusividad, oponibilidad y seguridad jurídica a las transferencias de bienes inmuebles, siendo loable considerar una reforma normativa en nuestro código civil que permita formalizar la transferencia de los bienes inmuebles para brindar seguridad a los inversores y que puedan ejercer de manera absoluta el derecho de propiedad.

CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

El capítulo de discusiones es aquel donde se lleva a cabo la explicación de los resultados obtenidos con los antecedentes de investigación y las bases teóricas desarrolladas en la presente tesis; asimismo, se precisa que a diferencia de los resultados los cuales son presentados de manera expositiva y tabulada, las discusiones se presentan de manera argumentativa, tomando una postura frente a los datos obtenidos sustentados por las fuentes de consulta y por el pensamiento crítico de la investigadora.

En ese sentido se debe señalar que el acopio de información y desarrollo del mismo ha presentado limitaciones que se han tenido durante la investigación, siendo así y teniendo en cuenta la coyuntura actual post pandemia por el COVID-19 que ha priorizado la virtualidad en las labores judiciales, se puede decir que la primera limitación fue el poder realizar la entrevista a los especialistas que laboran en el Distrito de La Libertad, por cuanto con las restricciones propias de la pandemia aunado al temor de contagiarse por ser muchos de ellos personas vulnerables por la edad avanzada, se dificultó el poder contactarlos, pero se recurrió al correo electrónico y en otros casos vía wasap para contactarlos, si bien es cierto se perdió mucho tiempo porque no respondían al correo y en el wasap nos dejaban en vistos; sin embargo con la perseverancia de poder ejecutar el trabajo de investigación, se siguió insistiendo y se pudo realizar la entrevista a los especialistas en a través de video llamada, google meet y zoom, quienes con su información sobre los ítem propuestos se pudo cumplir con la finalidad de los objetivos específicos planteados en la investigación.

La segunda limitación fue el acceso a la información, dado que la coyuntura actual producto de la pandemia por el COVID19 se tuvo que contar en gran mayoría con información virtual por cuanto la biblioteca física de la UPN no cuenta con material

especializado y actual sobre el tema investigado, realidad que nos obligó a recurrir a distintas universidades de la ciudad, pero pusieron muchos tramites burocráticos para acceder a la información requerida; sin embargo, gracias al apoyo de algunos doctores y el asesor se pudo conseguir la información documental necesaria que ha permitido establecer los antecedentes y las bases teóricas para la interpretación comparativa de cada discusión del resultado.

4.1. Discusión de Resultados en relación al objetivo específico 1: Explicar la regulación del derecho de propiedad no inscrita en la legislación y los criterios en la jurisprudencia nacional.

En la presente tabla N°03 se discuten los resultados de la pregunta 1 de la entrevista que planteo la interrogante ¿Qué opinión le merece la diversidad de criterios asumidos por la jurisprudencia nacional en torno a la propiedad no inscrita de los bienes inmuebles?, a tenor de los resultados de los entrevistados se tiene dos posturas definidas, para el sector mayoritario de los entrevistados Sandoval, Acosta, Meléndez, Salazar, Vela, Hinostroza, Moran y Quilcat, los magistrados como intérpretes de la norma jurídica con independencia funcional, deben adecuar su interpretación acorde a la evolución del derecho ya que es dinámico; en consecuencia, es entendible su cambio de postura en torno a la propiedad no inscrita de los bienes inmuebles, unos optan por priorizar el dinamismo comercial ante la seguridad jurídica o viceversa, postura que queda definida o sentada en las casaciones o plenos casatorios como jurisprudencia vinculante; pero es dable de forma complementaria que el legislador termine de resolver lo que el pleno casatorio no ha podido, en el sentido que, el juzgador no sea el único que dote de seguridad jurídica, sino que la misma norma del código civil y el código procesal civil sean congruentes y precisas sobre la materia.

Para otro sector minoritario de los entrevistados como Otiniano y Rivera esta diversidad de criterios es criticable ya que es fiel reflejo de la deficiencia normativa sobre la regulación de instituciones jurídicas, con lo cual dejan una ventana abierta para la interpretación normativa, la cual como la realidad lo demuestra se traduce en posturas disímiles, contrarias que debilitan la seguridad jurídica y por ende afecta el tráfico jurídico, dejando sentado que no están de acuerdo con la postura asumida por el VII Pleno Casatorio Civil de otorgar preferencia a la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito, posición que la investigadora asume como línea directriz en la presente investigación.

La implicancia practica nos lleva a señalar, que si bien la mayoría de entrevistados están a favor de la dación de Plenos Casatorios, Plenos jurisdiccionales nacionales y distritales, como instrumento jurídico para llenar los vacíos legales o redireccionar la interpretación de normas jurídicas, en el caso del conflicto entre la propiedad no inscrita y el embargo inscrito, ello no es suficiente porque la discrecionalidad judicial presenta polos opuestos diametralmente entre los magistrados aunado al cambiante criterio que se ha venido presentando en estas últimas décadas, en donde lo más saludable para garantizar el tráfico comercial de inmuebles, es que el legislador pueda complementar lo no previsto y lo no tratado de forma clara y precisa en la normatividad civil, contrario sensu, mientras se mantenga la solución de este conflicto a nivel de Pleno, subsistirá el clima de inseguridad jurídica, problemática vigente que es objeto de la tesis.

La implicancia teórica es que la postura mayoritaria está acorde con los señalado por Hernández, S. (2022) que en su artículo científico titulado, el aseguramiento del derecho de propiedad-Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles, expresa que la finalidad de la jurisprudencia es proporcionar criterios de interpretación y

aplicación de las normas jurídicas para coadyuvar con la administración de justicia a los justiciables; pero ello solo es relevante cuando llena vacíos o lagunas de las normas, que han quedado desfasados por el transcurso del tiempo o por aparición de nuevas situaciones de hecho que escapan a la regulación de las normas sobre el derecho de propiedad de bienes inmuebles, ya que lo óptimo es que el marco jurídico o derecho positivo se encargue de regular de manera eficiente y eficaz los escenarios jurídicos que puedan presentarse y los derechos y obligaciones de las partes que se derivan de su interrelación en aras de una sana y correcta administración de justicia.

En cuanto a la tabla N°04 se discuten los resultados de la pregunta 2 de la entrevista que planteo la interrogante ¿Qué opinión le merece la regulación de la propiedad no inscrita de los bienes inmuebles en el derecho nacional?, según los resultados de los entrevistados se tiene que mayoritariamente los especialistas Sandoval, Meléndez, Salazar, Hinostroza, Vela, Moran, Otiniano y Rivera han opinado que las leyes o normas jurídicas que regulan el derecho de propiedad, la transmisión de bienes inmuebles, y en especial la propiedad no inscrita de los bienes inmuebles, es deficiente al presentar vacíos o lagunas que deben ser resueltas, respecto a la preferencia de la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito señalan que afecta al principio de publicidad registral y de la seguridad jurídica, siendo dable hacer cambios normativos a fin de darle mayor importancia a la inscripción y de esta manera proteger el tráfico jurídico; de otro lado, esta deficiencia normativa obliga a que la jurisprudencia cumpla con subsanar este vacío, pero que lamentablemente existen diferentes criterios, con lo cual agravan la situación, generando un clima de inseguridad jurídica.

De otro lado se tiene que los entrevistado Acosta y Quilcat, están de acuerdo con la legislación vigente que establece que la propiedad se adquiere antes y fuera del registro dado

que el sistema registral no es constitutivo sino declarativo, salvo, excepciones (como ocurre con la hipoteca) por tanto la inscripción es voluntaria y no obligatoria; en ese sentido, la jurisprudencia, por el contrario, ha fortalecido el criterio imperante en la realidad judicial, con la dación del VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima).

La implicancia práctica, permite señalar que la mayoría de los entrevistados parten de la premisa de que el marco jurídico en torno al derecho de la propiedad inmueble es deficiente, y en parte esta postura es lógica, dado que el código civil vigente de 1984, tienen una vigencia de casi 40 años, los cual no condice con los avances tecnológicos, la globalización de la economía, digitalización y virtualidad en las transacciones comerciales; aunado a la proliferación de organizaciones criminales que se dedican al tráfico ilegal de terrenos, escenario legal que escapa al marco jurídico del actual código civil.

La implicancia teórica, es que la postura mayoritaria de los entrevistados condice con la teorías dogmáticas, en se sentido se cita a Villacis, N. (2020) que en su tesis sobre la rectificación y actualización de la publicidad registral como medio de seguridad jurídica inmobiliaria, expresa que en un Estado de derecho, los códigos, leyes, decretos, deben materializar normas jurídicas civiles y registrales sustantivas y adjetivas de forma diáfanas, precisas para dinamizar el proceso de contratación, transmisión, aseguramiento y tutela del tráfico de bienes inmuebles, con el propósito de que los justiciables se sientan protegidos por el Estado dentro de un marco de legalidad y seguridad jurídica en la traslación de dominio.

4.2. Discusión de resultados en relación al objetivo específico 2: Describir los lineamientos de la sentencia del VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) sobre la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito en los registros público.

La sentencia del VII Pleno Casatorio, desde su dación ha generado controversias, ya que fue dado por mayoría y varios magistrados no estuvieron de acuerdo y emitieron sus votos singulares; sin embargo, en el punto VII establece su decisión, en cuyo segundo punto precisa que constituyen precedente judicial vinculante las siguientes reglas:

En el aspecto sustantivo, el pleno casatorio establece que en los procesos de tercería de propiedad que recaigan sobre bienes que se encuentran con inscripción registral debe actuarse acorde a la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil concordante con las norma jurídicas 949 y 1219 inciso 1, que establece que el derecho de propiedad que detenta el tercerista le permite oponerse al derecho que tiene el acreedor con su embargo inscrito en registros públicos, siendo solamente necesario que su derecho real conste en documento con fecha cierta más antigua que el embargo inscrito en registros públicos. La crítica es que se omite que debe prevalecer el derecho del que se inscribe primero o el de la inscripción frente al no inscrito, independientemente de la naturaleza del derecho real o personal, por cuanto se debe privilegiar el embargo inscrito frente al acto jurídico no inscrito para dotar de protección y promoción al tráfico de bienes inmuebles en el marco de una lectura coherente y sistemática del Código Civil, además el segundo párrafo del artículo 2022 del código in comento, debe interpretarse teniendo en cuenta los principios registrales y la buena fe, cuando se contraponen dos situaciones jurídicas sobre un mismo bien, debe prevalecer aquella primeramente inscrita de buena fe.

En el aspecto procedimental, el pleno casatorio establece que el Juez especializado que tramite la causa, posterior a la admisión de la demanda, debe verificar la veracidad y legalidad de la fecha cierta del documento que presenta el tercerista, para lo cual debe solicitar al notario, juez y/o funcionario que emitió la certificación, para que remita al juzgado un informe ratificando que el acotado documento es auténtico; caso contrario de demostrarse su falsedad, el A quo debe declarar infundado la demanda y remitir copias certificadas al Ministerio Público, para que tome las medidas del caso de acuerdo a ley. La crítica es que este criterio jurisprudencial, ha ocasionado la existencia de una proliferación de actos jurídicos fraudulentos en perjuicio del acreedor embargante al no dar preferencia o prevalencia al criterio de la inscripción registral, es decir que prevalece el acto jurídico inscrito con mayor antigüedad y también prevalece sobre cualquier acto jurídico no inscrito; máxime si la misma casación in comento acepta correr este riesgo al señalar en su considerando VI.5 que este criterio asumido por los magistrados de la Corte Suprema puede dar pie a que sea utilizado la tercería de propiedad para concretar objetivos fraudulentos en perjuicio de los acreedores, ya que el hecho de que el tercerista acredite su derecho de propiedad con un documento privado de fecha cierta, no es difícil pensar que exista diferentes motivaciones para que tal documento que se presente, pueda ser producto de una falsificación o acto fraudulento.

De otro lado, de la aplicación de las entrevistas se tiene que, en la tabla N° 05 se discuten los resultados de la pregunta 3 de la entrevista que planteo la interrogante ¿Ha tenido conocimiento del conflicto entre la propiedad no inscrita y su oponibilidad al embargo inscrito en los registros públicos?, a tenor de los resultados de los entrevistados se tiene que la mayoría de especialistas como Sandoval, Meléndez, Salazar, Hinostroza, Moran, Otiniano y Acosta han tenido pleno conocimiento, teniendo contacto directo con la problemática del

conflicto que existe entre la propiedad no inscrita y su oponibilidad al embargo inscrito en los registros públicos, debido a que no existe una regulación ordenada y clara, a la no aplicación de las normas registrales, y a la falta de un sistema registral constitutivo; en ese contexto son testigos in situ como jueces especializados (demanda de tercería de propiedad) en donde dan fe de la existencia de criterios que no son uniformes y ello se plasma en las resoluciones judiciales o casatorias. Otro sector de los entrevistados como Vela y Rivera han tenido conocimiento de manera indirecta a través de la suscripción de compendio de jurisprudencia y libros por la cátedra que enseñan a estudiantes de derecho. Mientras que uno de los entrevistados como es Quilcat señala que no ha tendido conocimiento de esta problemática.

La implicancia práctica permite evidenciar que la mayoría de entrevistados tienen un pleno conocimiento directo o indirecto del conflicto existente entre propiedad que no se encuentra inscrita y el embargo que ha sido inscrito; por tanto, también son testigos de las diferentes posturas que existente entre los magistrados de todo nivel, respecto a este conflicto jurídico, y consiguientemente tiene claro también su posición al respecto, lo cual será explicado en las siguientes preguntas del instrumento aplicado.

La implicancia teórica reafirma la existencia del conflicto entre propiedad no inscrita y su oponibilidad al embargo inscrito en los registros públicos, al respecto Fernández, F. (2019) en su tesis sobre beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica, menciona que lo contemplado en la norma jurídica 949 del código civil sustantivo se enmarca en el sistema de transferencia declarativo de la propiedad en torno a los bienes inmuebles, regulación a su criterio deficiente que genera inseguridad jurídica en las personas que desean adquirir inmuebles, y

controversia judicial por los diferentes criterios que se presentan en la magistratura, lo cual deja abierta la posibilidad y de hecho se han presentado casos en la casuística judicial, de que esta deficiencia normativa sea utilizado para realizar transferencias en la esfera privada y con ello evadir responsabilidades frente a sus acreedores ya que al ser declarativos no están obligados a inscribir su transacción en los Registros Públicos, presentándose el escenario idóneo para realizar actos fraudulentos o simulados; en ese contexto una salida legal, es optar por un sistema de transferencia constitutivo de la propiedad, en donde la inscripción registral obligatoria garantiza la seguridad jurídica de los contratantes.

En cuanto a la tabla N°06 se discuten los resultados de la pregunta 4 de la entrevista que planteo la interrogante ¿Comparte los lineamientos de la sentencia del VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima), en donde la Corte Suprema de Justicia se inclina a favor de la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito?, a tenor de los resultados de los entrevistados se tiene que la mayoría de los entrevistados Otiniano, Salazar, Monja, Vela, Rivera y Moran señalan que no están de acuerdo con los argumentos esbozados por los magistrados supremos, partiendo de que el derecho procesal civil no puede existir sin las disposiciones de derecho común del derecho civil, de modo que, su prevalencia deberá destacar por su ámbito y relevancia fijando la pauta interpretativa y de prevalencia; en ese sentido se cuestiona que con la finalidad de proteger derechos reales y dinamización de la economía, se ha afectado el principio de publicidad registral y buena fe; y que con la dación de este pleno casatorio se otorga luz verde para que se consolide o prolifere el negocio ilegal de tráfico de terrenos.

Mientras que los otros entrevistados Sandoval, Acosta, Meléndez, Hinostroza y Quilcat, están de acuerdo con los argumentos esgrimidos por los magistrados supremos

porque prioriza el derecho de propiedad del tercerista que se transfiere por el solo consentimiento (artículo 949 del Código Civil) sin que se requiera de la inscripción registral, pero siempre que conste en documento de fecha cierta anterior a la inscripción del embargo, máxime si es la tendencia de la mayoría de decisiones emitidas en las sentencias de las Salas Civiles y es la forma más fácil de resolver el conflicto de las tercerías; máxime si el embargo no es un derecho sino una medida cautelar dirigida contra el deudor, y si este ya no es propietario del bien por haberlo transferido a un tercero, la medida no tendría por qué ejecutarse, afectando a dicho tercero; por el contrario debe asumir el riesgo de no haber requerido un derecho real que garantice el crédito que otorgó.

La implicancia práctica, evidencia la polarización que existe entre los magistrados, al tener posturas diametralmente opuestas, para estos magistrados lo que realmente dinamiza la economía es el tener reglas claras que doten de legalidad y seguridad jurídica a las partes, y ello solo es posible con la transferencia constitutiva de los bienes inmuebles, en donde la inscripción registral otorga veracidad y el estado real actual de un inmueble; en cambio sí dinamizar la economía es permitir transacciones privadas sin tanto requisitos legales que otorguen seguridad jurídica a las partes, entonces lo resuelto por el Pleno casatorio, es lo que avala esta postura, que también ha sido respaldada por la mitad de los entrevistados.

La implicancia teórica, es que en la doctrina nacional se cuestiona por un gran sector de juristas los lineamientos del pleno casatorio, si se cita a Anaya, J. (2017) que en su obra sobre el conflicto entre la propiedad no inscrita y el crédito con anotación de embargo, se cuestiona jurídicamente y fácticamente los lineamientos esbozados en el VII Pleno Casatorio, ya que para este autor se debe tener presente que en cualquier escenario prevalece la inscripción registral del embargo por sobre la transmisión del derecho de propiedad

realizada de manera privada y que no ha sido debidamente inscrita, el fundamento es que el embargo que tiene inscripción registral detenta el mismo tratamiento legal que recae sobre la hipoteca, dado que se avoca a dar tutela al derecho de crédito que es eficaz y oponible a terceros por contar con la debida y oportuna inscripción registral.

4.3. Discusión de resultados en relación al objetivo específico 3: Analizar los efectos del VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) otorgando prioridad a la propiedad no inscrita sobre el embargo inscrito.

En la presente tabla N° 07 se discuten los resultados de la pregunta 5 de la entrevista que planteo la interrogante ¿Considera usted, que los fundamentos jurídicos esbozados por la Corte Suprema de Justicia desde una perspectiva jurídico-formal, vulnera el principio de seguridad jurídica que otorga el principio de prioridad excluyente?, a tenor de los resultados de los entrevistados se tiene que la mayoría de los entrevistados como Otiniano, Salazar, Vela, Monja, Rivera y Moran son tajantes en señalar que los argumentos esgrimidos en el VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) vulneran el principio de seguridad jurídica que otorga el principio de prioridad excluyente con la inscripción registral, por cuanto se prefiere dar protección preferente a aquellas personas que han actuado de forma privada, sin constancia pública y sin oponibilidad frente a terceros, frente aquellos acreedores diligentes que han logrado la inscripción oportuna en sede registral como garantía que respaldan el cobro de sus acreencias, además esta postura da pie a que notarios se confabulen con terceros para legalizar firmas con fecha anterior para perjudicar al acreedor que tiene un embargo inscrito atentando contra la seguridad jurídica que debería bridar la publicidad registral.

El otro grupo de entrevistados como Sandoval, Acosta, Meléndez, Hinostroza y Quilcat, si comparte los argumentos del pleno casatorio, dado que opta por privilegiar el

derecho de propiedad del tercerista (propiedad no inscrita con fecha anterior) y ello no atenta contra la seguridad jurídica, ya que se está obrando acorde a ley en los artículos 2014 y 2038 del Código Civil, además se prioriza la dinamicidad de la economía y transacciones comerciales frente a la formalidad de la inscripción, pero siempre que se cumplan con los supuestos señalados en el pleno casatorio como es la fecha cierta más antigua que de la inscripción. La inscripción de un embargo, no excluye la celebración de un acto de transferencia de propiedad, de manera que puede inscribirse el derecho de propiedad del adquirente del ejecutado sin problema alguno.

La implicancia práctica, demuestra la existencia de una polarización los que cuestionan los argumentos esgrimidos en la Casación N° 3671-2014-Lima por vulnerar el principio de seguridad jurídica que otorga el principio de prioridad excluyente con la inscripción registral, mientras que otros aplauden los lineamientos del pleno casatorio que opta por privilegiar el derecho de propiedad del tercerista cuya propiedad no inscrita es con fecha anterior al embargo inscrito.

La implicancia teórica, es que esta polarización se ve reflejado en lo señalado por Avendaño, F. (2016) que en su artículo referente a los comentarios respecto a la sentencia del VII pleno Casatorio civil, puntualiza que en un Estado Constitucional de derecho, la seguridad jurídica constituye un pilar fundamental sobre el cual se erige las relaciones sociales, y que en caso de transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, las normas jurídicas claras y precisas coadyuvan en el tráfico de inmuebles y la inscripción registral es garantía de veracidad y por ende de seguridad jurídica para las partes al dotar de protección legal a aquellos que adquieren la propiedad de buena fe, lo cual es congruente con la doctrina de la apariencia regulada en las norma jurídicas 1708 y 2023 del código civil que prescribe que la información que contiene la inscripción de registros públicos es verdad registral;

argumentos doctrinarios que condicen con lo manifestado por los entrevistados, por cuanto reconoce la importancia de la inscripción registral en la transmisión de la propiedad inmueble porque dota de veracidad sobre la situación real y actual del predio, y porque la inscripción registral da fe pública de los actos jurados celebrados y por tanto evita que se simulen o se concierten actos jurídicos fraudulentos que se pueden presentar cuando se celebran de forma privada sin inscripción.

En cuanto a la tabla N° 08 se discuten los resultados de la pregunta 6 de la entrevista que planteo la interrogante ¿Considera usted, que los fundamentos jurídicos esbozados por la Corte Suprema de Justicia desde una perspectiva jurídico-fáctica, facilita la proliferación de actos fraudulentos?, a tenor de los resultados de los entrevistados se tiene que la mayoría de los entrevistados Otiniano, Meléndez, Monja, Salazar, Hinostroza, Vela, y Rivera, consideran rotundamente que los fundamentos jurídicos esgrimidos por los magistrados de la Corte Suprema si facilita la proliferación de actos fraudulentos al preferir tutelar derechos reconocidos en simples documentos privados en donde es factible actuar de forma simulada o fraudulenta en la transmisión de propiedad inmueble con la única intención de perjudicar el derecho del acreedor al oponerse a los embargos inscritos y levantar las medidas cautelares, con lo cual se acrecienta el comercio ilegal de terrenos, ya que al tercerista le es suficiente con acreditar su derecho de propiedad con un documento privado de fecha cierta, es decir no hay mayor exigencia en la formalidad del documento que acredita la propiedad.

De otro lado se tiene que los entrevistados Sandoval, Acosta, Moran y Quilcat rechazan que la postura asumida por los magistrados supremos en el VII Pleno Casatorio faciliten la proliferación de actos fraudulentos, ya que se han establecido parámetros a efectos de que el Juez, actúe de oficio, con la finalidad de velar por la legalidad de la certificación de la fecha cierta del documento, es decir se establecen reglas casatorias como

medidas para que los jueces se cercioren de la fecha cierta de los documentos que contienen los negocios traslativos no inscritos; además existen remedios y formas para evitar la defraudación, siendo también razonable que en el ámbito del mercado de créditos y préstamos, el acreedor asume el riesgo en el interés alto que ha establecido para el mutuo, y de presentarse un documento falso o adulterado con tal propósito, la contraparte tiene la posibilidad de advertirlo formulando la tacha (procesal) correspondiente.

La implicancia práctica es que la mayoría de los entrevistados son de la opinión que los fundamentos jurídicos esbozados por la Corte Suprema de Justicia desde una perspectiva jurídico-fáctica, facilita la proliferación de actos fraudulentos como es la simulación en la transmisión de propiedad inmueble con la única intención de perjudicar el derecho del acreedor al oponerse a los embargos inscritos.

La implicancia teórica, es que la doctrina también se inclina mayoritariamente por la existencia de actos fraudulentos, en ese sentido se cita a Fernández, F. (2019) quien en su tesis referente a los beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica, señala que lo normado en el artículo 949 del código civil no brinda seguridad jurídica en la transmisión de la propiedad inmueble, dado que a tenor del criterio interpretativo del A quo la propiedad inmueble es declarativa y solo basta el intercambio de voluntades entre las partes para que se transmita sin necesidad de inscripción registral, lo cual genera controversia en la realidad fáctica al ser una ventana abierta para celebrar actos jurídicos fraudulentos con la finalidad de perjudicar al acreedor que actuó de buena fe inscribiendo su embargo; por su parte Quinde-Bravo, K. (2019), en su trabajo de investigación sobre los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos, precisa que a pesar de que el Estado se esfuerza por implementar una serie

de mecanismos legales en el sistema registral, estos no son idóneos para enfrentar la industria ilegal del tráfico de terrenos, quienes realizan fraudes inmobiliarios a través de suplantar identidades de los propietarios y/o de falsificar los documentos de propiedad como la copia literal del dominio, lo cual deja al descubierto que es imperante establecer mejoras en el sistema registral.

Finalmente, en la tabla N° 09 se discuten los resultados de la pregunta 7 de la entrevista que planteo la interrogante ¿Qué acciones recomendaría para mejorar esta realidad problemática?, a tenor de los resultados de los entrevistados se tiene que la opinión es variada, para los entrevistados Meléndez, Salazar, Rivera, Velay Moran, se debe optar por modificar el Código Civil, donde se prevea una clasificación de los bienes en registrables y no registrables., con lo cual existiría un mayor grado de certeza sobre quien es el verdadero y único propietario del inmueble, lo cual permitiría al acreedor dirigir su medida cautelar sin que hay problemas de otros propietarios no inscritos; para los entrevistados Sandoval, Hinostroza, Acosta y Quilcat, es dable realizar una capacitación para concientizar a las personas que adquieren un derecho de propiedad, para que tan pronto lo adquieran, procedan a inscribir su inmueble ante el Registro Público; un entrevistado Otiniano fue más preciso y señalo que debería apelarse a la figura del overruling, por el cual un precedente vinculante como el del VII Pleno Casatorio, puede ser modificado, por lo que, correspondería a la Corte Suprema cambiar de criterio y redireccionar hacia la protección de los derechos inscritos.

La implicancia práctica, nos lleva a puntualizar que los entrevistados si bien no están de acuerdos en sus posturas ya que existe una polarización, si concuerdan que a pesar de todos es necesario realizar modificaciones normativas y capacitaciones en los operadores jurídicos en aras de mejorar la administración de justicia.

La implicancia teórica, refiere que en la doctrina varios autores y juristas plantean aportes para mejorar esta realidad que aqueja a los justiciables en el conflicto de la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito, al respecto Reyes, L. (2021) en su tesis sobre el sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo-2021, señala que en nuestra sociedad es necesario implementar un sistema legal de transferencia constitutivo de la propiedad inmueble para dotar de seguridad jurídica a todos los actores que intervienen en la transmisión de la propiedad, ya se ha comprobado que la inscripción registral de manera obligatoria es garantía de veracidad y de transparencia en el tráfico comercial, siendo ineludible en la actualidad dejar de lado el sistema mixto de transferencia de la propiedad que se encuentra vigente con el código civil de 1984; por su parte Angulo, M. (2020) en su tesis sobre el sistema constitutivo como garante de la seguridad jurídica en la zona registral N° V – Sede de Trujillo, acota en esa misma línea de comentario que el sistema constitutivo de propiedad inmueble brinda certeza, exclusividad, oponibilidad y seguridad jurídica a los distintos actores que intervienen en la transmisión de bienes inmuebles; en ese contexto, debe darse una reforma normativa del código civil para que se exija de manera obligatoria la formalización de la transmisión de los bienes inmuebles a través de la inscripción registral; finalmente Fernández, F. (2019) en su tesis beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica, afirma que la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica al dar certeza y estabilidad jurídica en la transmisión de la propiedad inmueble, proponiendo que se regule aspectos notariales y registrales sobre el sistema de inscripción inmobiliaria.

CONCLUSIONES

Conclusión general

Se ha determinado que el criterio de oponibilidad de la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito en los registros públicos asumido por el VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) influye negativamente en la seguridad jurídica que otorga el principio de prioridad excluyente en la propiedad inmueble en el periodo 2015-2023, debido a que en virtud de la interpretación de la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil concordante con los artículos 949 y 1219 inciso 1° se permite que el derecho de propiedad del tercerista pueda oponerse al embargo inscrito del acreedor embargante, siempre que se acredite con documento de fecha cierta más antigua que la inscripción, y esta interpretación plasmada en el acotado pleno casatorio facilita la proliferación de actos jurídicos fraudulentos con suplantación de identidad o falsificación de documentos, o que pueden ser celebrados de manera privada y no ser de conocimiento público perjudicando a terceros al no estar inscritos.

Conclusiones específicas

La regulación del derecho de propiedad no inscrita se torna de la siguiente manera:

En la legislación, se presenta deficiencias legales ante vacíos y lagunas que se presentan para la interpretación de la segunda parte del 2022 del Código Civil concordante con los artículos 949 y 1219 inciso 1°.

En los criterios en la jurisprudencia nacional, se tiene que existe polarización entre los magistrados supremos y especializados, en donde unos otorgan prioridad a la inscripción registral y otros optan por dar preferencia a la fecha cierta más antigua.

Desde la perspectiva de los expertos, se evidencia que las deficiencias legales de la segunda parte del 2022 del Código Civil concordante con los artículos 949 y 1219 inciso 1° han dado lugar a que existan posturas diametralmente opuestas en la jurisprudencia nacional, que han venido mutando constantemente.

Los lineamientos de la sentencia del VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) sobre la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito en los registros público son: en el aspecto sustantivo, que en los procesos de tercería de propiedad que recaigan sobre bienes inscritos, el derecho de propiedad del tercerista puede oponerse al derecho del acreedor con su embargo inscrito siempre que conste en documento con fecha cierta más antigua; en el aspecto procedimental, el Juez de la causa, posterior a la admisión de la demanda, debe verificar la veracidad y legalidad de la fecha cierta del documento solicitando al notario, juez y/o funcionario que emitió la certificación, para que remita al juzgado un informe ratificando su autenticidad; en los instrumentos aplicados la mitad de los entrevistados no comparte estos lineamientos, pero que al ser precedente judicial vinculante, es la tendencia de la mayoría de decisiones emitidas en las sentencias de las Salas Civiles y es la forma más fácil de resolver el conflicto de las tercerías.

Los efectos del VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima) respecto al otorgue de prioridad a la propiedad no inscrita sobre el embargo inscrito, desde la perspectiva de la doctrina y los expertos, se coincide en que son negativos, ya que vulnera el principio de seguridad jurídica al dar protección preferente a aquellas personas que han actuado de forma privada, sin constancia pública y sin oponibilidad frente a terceros, ante aquellos acreedores diligentes que han logrado la inscripción oportuna en sede registral; y facilita la proliferación de actos fraudulentos al preferir tutelar derechos reconocidos en simples

documentos privados en donde es factible actuar de forma simulada o fraudulenta en la transmisión de propiedad inmueble con la única intención de perjudicar el derecho del acreedor al oponerse a los embargos inscritos y levantar las medidas cautelares, con lo cual se acrecienta el comercio ilegal de terrenos.

Referencias

Anaya, J. (2017) El conflicto entre la propiedad no inscrita y el crédito con anotación de embargo. Lima: Instituto pacífico.

Angulo, M. (2020). El sistema constitutivo como garante de la seguridad jurídica en la zona registral N° V-Sede de Trujillo. Trujillo: Universidad Privada del Norte.

Avendaño, F. (2016) Comentarios respecto a la sentencia del VII pleno Casatorio civil. En Revista gaceta civil y procesal civil. Lima: Gaceta jurídica.

Bullard, A. (2020). Derecho y economía. El análisis económico de las instituciones legales. Lima: Palestra editores.

Cocchella, R. (2017). El supuesto remedio de la ley 30313 y otras supuestas herramientas en el registro. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.

Erdozàin, J. (2009). Anotaciones preventivas de embargo, prelación de créditos y transmisiones a terceros, Navarra: Aranzadi-Thomson Reuters.

Fernández, F. (2019). Beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica. Piura: Universidad nacional de Piura.

Gálvez, I. (2014). Manual de derecho registral y notarial. Lima. Ediciones legales.

Gama, G. (2001). Direitos reais. São Paulo: Atlas.

Gonzales, G. (2017). Contratación inmobiliaria y protección registral. Lima: Gaceta jurídica.

Gonzales, G. (2017). La propiedad y sus instrumentos de defensa. Lima: Instituto pacífico.

Hernández-Guzmán, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. En Revista de Derecho privado. Bogotá. Universidad Externado de Colombia.

Hinostroza, A. (2008). Procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesión. Lima: Gaceta Jurídica.

Lacruz, J. et al. (2003). Elementos de derecho civil. Derecho Inmobiliario Registral. Madrid: Dykinson.

Ledezma, M. (2008). Comentarios al código procesal civil. Tomo II. Lima: Gaceta jurídica.

Malaver, R. (2017). La fe pública notarial como garantía de seguridad jurídica en la legislación penal peruana. Lima: Universidad inca Garcilaso de la vega.

Martínez, L. (2009) Los sistemas de transmisión de la propiedad inmobiliaria en el derecho europeo. Navarra: Aranzandi.

Mejorada, M. (2015). ¿Expulsar al intruso o evitar que entre? En Revista gaceta civil y procesal civil. Lima: gaceta jurídica.

Meneses, A. (2015). ¿Cambio de criterio?: Intervención de terceros en un procedimiento de inscripción registral. En Revista gaceta civil y procesal civil. Lima: Gaceta jurídica.

Monroy, J. (2015). Los matices del derecho de propiedad, el derecho de crédito y las decisiones judiciales que establecen la prevalencia jurídica de uno de ellos respecto de un mismo bien. En revista de actualidad civil. Lima: Instituto pacífico.

Quinde-Bravo, K. (2019). Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿Son estos mecanismos eficientes? Piura: Universidad de Piura.

Reyes, Laurita. (2021). El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo-2021. Trujillo: Universidad Privada del Norte.

Rodríguez, J. (2007). Principio de seguridad jurídica y Técnica Normativa. En revista de derecho administrativo. Lima: Pontificia universidad católica del Perú.

Rubio, D. (2016) Fundamentos para modificar la regulación de la oponibilidad entre embargo y propiedad no registrada. En Revista gaceta civil y procesal civil. Lima: Gaceta jurídica.

Serrano de Nicolás, A. (2020). Código notarial. Madrid: Editorial Bosch.

Villacis, N. (2020). La rectificación y actualización de la publicidad registral como medio de seguridad jurídica inmobiliaria. Guayaquil: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.