



— Universidad —  
**Inca Garcilaso de la Vega**  
Nuevos Tiempos. Nuevas Ideas

**ESCUELA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**TESIS**

**EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE O  
IMPENETRABILIDAD Y SUS IMPLICANCIAS EN LA  
INSCRIPCIÓN DE UN BIEN INMUEBLE A NIVEL  
DE LA SUNARP”**

**PRESENTADO POR:**

**YVAN LEYVIS GARCÍA ROJAS**

**Para optar el grado de Maestro en Derecho Notarial y  
Registral**

**ASESORA DE TESIS: Dra. LITA SÁNCHEZ CASTILLO**

**LIMA - PERÚ**

**2020**

## **RESUMEN**

La inscripción de un derecho determina la imposibilidad de que otros derechos incompatibles se puedan inscribir. Su propósito es impedir que se inscriban derechos que se opongan o sean incompatibles con otro, aunque sea de igual o fecha anterior. Para este supuesto, los actos o derechos contenidos en los títulos en conflicto son incompatibles entre sí, por lo que no procede la inscripción de ambos ni la determinación de su preferencia y rango, sino que la inscripción o presentación del primero, determinará el cierre registral respecto al presentado en segundo lugar.

El objetivo general del trabajo de investigación fue demostrar si el principio de prioridad excluyente o impenetrabilidad, tiene implicancias en la inscripción de un bien inmueble a nivel de la SUNARP.

El tipo de investigación fue explicativo y el nivel aplicativo; por otro lado, el método y diseño de investigación fue *expos facto* o retrospectivo; y con relación a la población objeto de estudio estuvo constituida por el Colegio de Abogados de Lima (CAL) y la muestra fue de 378 Abogados hábiles con un muestreo probabilístico de probabilidad del 95% de confianza y con un margen de error de 5%.

Respecto a los instrumentos utilizados para la medición de las variables fue la técnica de la encuesta con su instrumento el cuestionario, el cual fue validado por Jueces expertos que realizaron la evaluación con el Grado de Doctores, quienes dieron la validación de criterios y de constructo; en cuanto a la prueba estadística fue el *ji* o *chi* cuadrado, corregida por Yates.

En conclusión, se ha demostrado que el principio de prioridad excluyente o impenetrabilidad, tiene implicancias significativas en la inscripción de un bien inmueble a nivel de la SUNARP.

**Palabras claves:** Principio de prioridad excluyente, bien inmueble, enajenación, derechos sucesorios y inscripción de bien inmueble.

## **ABSTRACT**

The registration of a right determines the impossibility that other incompatible rights can be registered. Its purpose is to prevent the registration of rights that oppose or are incompatible with another, even if it is the same or earlier. For this assumption, the acts or rights contained in the titles in conflict are incompatible with each other, so the registration of both nor the determination of their preference and rank does not proceed, but the registration or presentation of the first, will determine the registry closure regarding the one presented in second place.

The general objective of the research work was to demonstrate whether the principle of exclusionary priority or impenetrability, has implications in the registration of real property at the SUNARP level.

The type of research was explanatory and the application level; on the other hand, the research method and design was ex facto or retrospective; and in relation to the population under study it was constituted by the Lima Bar Association (CAL) and the sample was 378 skillful Lawyers with a probability probability sampling of 95% confidence and with a margin of error of 5%.

Regarding the instruments used to measure the variables, the questionnaire was the survey technique with its instrument, which was validated by expert judges who carried out the evaluation with the Doctor's Degree, who validated the criteria and the construct; As for the statistical test, it was chi or chi square, corrected by Yates.

In conclusion, it has been shown that the principle of exclusionary priority or impenetrability, has significant implications in the registration of real property at the SUNARP level.

**Key words:** Exclusionary principle of priority, real property, alienation, inheritance rights and registration of real property.