



— 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**

## **DEDICATORIA**

Para mi mamá Norma Rojas Baldeón, por su apoyo invaluable, sin el cual hubiera sido imposible alcanzar este grado académico.

**El Autor.**

## **AGRADECIMIENTO**

A las autoridades de la Escuela de Posgrado de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega por haberme facilitado culminar satisfactoriamente mis estudios profesionales de Maestría; a los señores catedráticos, por sus consejos y orientaciones; y para mis compañeros por su aliento permanente

**La Autora.**

# ÍNDICE

Resumen	
Abstract	
Introducción	

## CAPÍTULO I

### FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1	Marco Histórico .....	01
1.1.1	Principio de Prioridad Excluyente .....	01
1.1.2	Bien inmueble.....	02
1.2	Marco Legal .....	03
1.2.1	Principio de Prioridad Excluyente .....	03
1.2.2	Bien inmueble.....	04
1.3	Marco Teórico .....	13
1.3.1	Principio de Prioridad Excluyente .....	13
1.3.2	Bien Inmueble .....	28
1.4	Investigaciones .....	41
1.4.1	Investigaciones Nacionales.....	41
1.4.2	Investigaciones Internacionales .....	46
1.5	Marco Conceptual.....	49

## CAPÍTULO II

### EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1	Planeamiento del Problema .....	52
2.1.1	Descripción de la Realidad Problemática .....	52
2.1.2	Antecedentes Teóricos .....	54
2.1.3	Definición del Problema.....	57
2.2	Finalidad y Objetivos de la Investigación.....	58
2.2.1	Finalidad .....	58
2.2.2	Objetivo General y Específicos .....	58

2.2.3	Delimitación del Estudio .....	60
2.2.4	Justificación e Importancia del Estudio .....	60
2.3	Hipótesis y Variables.....	61
2.3.1	Supuestos Teóricos .....	61
2.3.2	Hipótesis Principal y Específicas .....	61
2.3.3	Variables e Indicadores .....	63

### **CAPÍTULO III**

#### **MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS**

3.1	Población y Muestra.....	64
3.2	Diseño Utilizado en el Estudio.....	66
3.3	Técnica e Instrumento de Recolección de Datos .....	66
3.4	Procesamiento de Datos.....	67

### **CAPÍTULO IV**

#### **PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS**

4.1	Presentación de Resultados.....	68
4.2	Contrastación de Hipótesis .....	97
4.3	Discusión .....	107

### **CAPÍTULO V**

#### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

5.1	Conclusiones .....	111
5.2	Recomendaciones.....	112

### **BIBLIOGRAFÍA**

Referencias bibliográficas

Referencias electrónicas

### **ANEXOS:**

01 Matriz de Consistencia

02 Encuesta

## 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.

## INTRODUCCIÓN

En cuanto al desarrollo de la tesis, se encuentra dividido en cinco capítulos: Fundamentos Teóricos de la Investigación; El Problema, Objetivos, Hipótesis y Variables; Método, Técnica e Instrumentos; Presentación y Análisis de los Resultados; finalmente Conclusiones y Recomendaciones, acompañada de una amplia Bibliografía, la misma que sustenta el desarrollo de esta investigación; así como los Anexos respectivos.

**Capítulo I: Fundamentos Teóricos de la Investigación**, abarcó el marco legal y teórico con sus respectivas conceptualizaciones sobre: *Principio de prioridad excluyente y bien inmueble*; donde cada una de las variables se desarrollaron con el apoyo de material procedente de especialistas en cuanto al tema, quienes con sus aportes enriquecieron la investigación; también dichas variables son de gran interés y han permitido clarificar desde el punto de vista teórico conceptual a cada una de ellas, terminando con las investigaciones y la parte conceptual.

**Capítulo II: El Problema, Objetivos, Hipótesis y Variables**, se puede observar que en este punto destaca la metodología empleada para el desarrollo de la tesis; destacando la descripción de la realidad problemática, objetivos, delimitaciones, justificación e importancia del estudio; terminando con las hipótesis y variables.

**Capítulo III: Método, Técnica e Instrumentos**, estuvo compuesto por la población y muestra; diseño, técnicas e instrumentos de recolección de datos; terminando con el procesamiento de datos.

**Capítulo IV: Presentación y Análisis de los Resultados**, se trabajó con la técnica del cuestionario, el mismo que estuvo compuesto por preguntas en su modalidad cerradas, con las mismas se realizaron la parte estadística y luego la parte gráfica, posteriormente se interpretó pregunta por pregunta, facilitando una mayor comprensión y luego se llevó a cabo la contrastación de cada una de las hipótesis, terminando con la discusión.

**Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones**, las mismas se formularon en relación a las hipótesis y a los objetivos de la investigación y las recomendaciones, consideradas como viables.

## **CAPÍTULO I**

### **FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **1.1 MARCO HISTÓRICO**

##### **1.1.1 Principio de prioridad excluyente**

El autor **TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús (2016)** informa que el Principio Registral de Prioridad Excluyente se encontraba consagrado en el artículo 148 del abrogado Reglamento General de los Registros Públicos de 1968, en los siguientes términos: *"Encontrándose vigente el asiento de presentación, no podrá inscribirse ningún título referente a la misma partida o asunto"*.

También se encontraba consagrado en el artículo 1047 del abrogado Código Civil de 1936, en los siguientes términos: "*No podrá inscribirse un título traslativo de dominio incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior*".

Este Principio Registral no se encontraba consagrado en el Título I (titulado Disposiciones Generales) de la Sección Quinta (titulada De los Registros Públicos) del Libro Cuarto (titulado De los Derechos Reales) del Código Civil de 1936, sino dentro de las normas relativas al Registro de Propiedad Inmueble, que conformaban el Título II de la referida Sección Quinta.

El Principio Registral de Prioridad Excluyente se encontraba consagrado en el artículo IV del Título Preliminar del Anteproyecto del Reglamento General de las Inscripciones publicado el 4 de setiembre de 1994 en los siguientes términos: "*No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de igual o anterior fecha. La misma regla será de aplicación durante la vigencia del asiento de presentación de un título*". (p. 10)

### **1.1.2 Bien inmueble**

La expresión bien deriva del latín "bonum", que en su significado semántico es bienestar, felicidad. En el orden jurídico se entiende por bienes, como dice el autor **CUADROS VILLENA, Ferdinad (2014)** a "*los objetos materiales (cosas) e inmateriales (derechos) susceptibles de valor y relación*

*jurídica*". Nosotros entendemos jurídicamente a los bienes, como los valores materiales e inmateriales que le dan vida a una relación jurídica patrimonial, y que son de utilidad para el bienestar del hombre. Son bienes todas las cosas susceptibles de apropiación y que al proporcionar utilidad económica al hombre, jurídicamente pasan a la categoría de bienes. Con otras palabras, cuando las cosas son susceptibles de adquirir un contenido económico y de utilidad con la posibilidad de su apropiación y de su titularidad, son bienes. (p. 85)

## **1.2 MARCO LEGAL**

### **1.2.1 Principio de prioridad excluyente**

#### **a) Código Civil Peruano**

#### **LIBRO IX: Registros Públicos. Título I: Disposiciones Generales.**

**Artículo 2016º. Principio de prioridad.-** La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

**Artículo 2017º. Principio de impenetrabilidad.-** No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

### **1.2.2 Bien inmueble**

### **a) Constitución Política del Perú de 1993**

Conforme al artículo 2º, numeral 16) de la Constitución Política, toda persona tiene derecho a la propiedad, tal es así que, el Estado reconoce el pluralismo económico. La economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad, según lo prescrito por el artículo 60º de la Carta Magna.

Asimismo, en virtud al artículo 4º de la Constitución, la comunidad y el Estado protegen especialmente al niño, al adolescente, a la madre y al anciano en situación de abandono.

### **b) Código Civil**

**Art. 1529.- Definición.** Por la compra-venta el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

**Art. 1530.- Gastos de entrega y transporte.** Los gastos de entrega son de cargo del vendedor y los gastos de transporte a un lugar diferente del de cumplimiento son de cargo del comprador, salvo pacto distinto.

**Art. 1531.- Criterios para la calificación del contrato.** Si el precio de una transferencia se fija parte en dinero y parte en otro bien, se calificará el contrato de acuerdo con la intención manifiesta de los contratantes, independientemente de la denominación que se le dé.

Si no consta la intención de las partes, el contrato es de permuta cuando el valor del bien es igual o excede al del dinero; y de compra-venta, si es menor.

### **Capítulo segundo: El bien materia de la venta.**

**Art. 1532.- Bienes susceptibles de venta.** Pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no esté prohibida por la ley.

**Art. 1533.-Perecimiento parcial del bien antes de la venta.** Si cuando se hizo la venta había parecido una parte del bien, el comprador tiene derecho a retractarse del contrato o a una rebaja por el menoscabo, en proporción al precio que se fijó por el todo.

**Art. 1534.- Compra-venta de bien futuro.** En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existentes.

**Art. 1535.- Riesgo de cuantía y calidad del bien futuro.** Si el comprador asume el riesgo de la cuantía y calidad del bien futuro, el contrato queda igualmente sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia.

Empero, si el bien llega a existir, el contrato producirá desde ese momento todos sus efectos, cualquiera sea su cuantía y calidad, y el comprador debe pagar íntegramente el precio.

**Art. 1536.- Riesgo de existencia del bien futuro.** En los casos de los artículos 1534 y 1535, si el comprador asume el riesgo de la existencia del bien, el vendedor tiene derecho a la totalidad del precio aunque no llegue a existir.

**Art. 1537.- Promesa de venta del bien ajeno.** El contrato por el cual una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno, se rige por los artículos 1470, 1471 y 1472.

**Art. 1538.- Promesa de venta del bien adquirido posteriormente.** En el caso del artículo 1537, si la parte que se ha comprometido adquiere después la propiedad del bien, queda obligada en virtud de ese mismo contrato a transferir dicho bien al acreedor, sin que valga pacto en contrato.

**Art. 1539.- Rescisión de venta de bien ajeno.** La venta del bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando éste adquiera el bien antes de la situación con la demanda.

**Art. 1540.- Compraventa de bien parcialmente ajeno.** En el caso del artículo 1539, si el bien es parcialmente ajeno, el comprador puede optar entre solicitar la rescisión del contrato o la reducción del precio.

**Art. 1541.- Efectos de la rescisión.** En los casos de rescisión a que se refieren los artículos 1539 y 1540, el vendedor debe

restituir al comprador el precio recibido, y pagar la indemnización de daños y perjuicios sufridos.

Debe reembolsar igualmente los gastos, intereses y tributos del contrato efectivamente pagados por el comprador y todas las mejoras introducidas por éste.

**Art. 1542.- Adquisición de bienes en locales abiertos al público.** Los bienes muebles adquiridos en tiendas o locales abiertos al público no son reivindicables si son amparados con facturas o pólizas del vendedor. Queda a salvo el derecho del perjudicado para ejercitar las acciones civiles o penales que correspondan contra quien los vendió indebidamente.

### **Capítulo tercero: El precio.**

**Art. 1543.- Nulidad de compraventa por fijación unilateral del precio.** La compraventa es nula cuando la determinación del precio se deja al arbitrio de una de las partes.

**Art. 1544.- Determinación del precio por tercero.** Es válida la compraventa cuando se confía la determinación del precio a un tercero designado en el contrato o a designarse posteriormente, siendo de aplicación las reglas establecidas en los artículos 1407 y 1408.

**Art. 1545.- Determinación del precio en la bolsa o mercado.** Es también válida la compraventa si se conviene que el precio sea el que tuviere el bien en bolsa o mercado, determinado lugar y día.

**Art. 1546.- Reajuste automático.** Es lícito que las partes fijen el precio con sujeción a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 1235.

**Art. 1547.- Precio usual a falta de determinación expresa.** En la compraventa de bienes que el vendedor vende habitualmente, si las partes no han determinado el precio ni han convenido el modo de determinarlo, rige el precio normalmente establecido por el vendedor.

Si se trata de bienes que tienen precio de bolsa o de mercado, se presume, a falta de indicación expresa sobre el precio, que rige el del lugar en que debe realizarse la entrega.

**Art.- 1548.- Precio determinado por peso neto.** En la compraventa en que el precio se fija por peso, a falta de convenio, se entiende que se refiere al peso neto.

#### **Capítulo Cuarto: Obligaciones del vendedor.**

**Art. 1549.- Perfeccionamiento de la transferencia.** Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

**Art. 1550.- Estado del bien al momento de su entrega.** El bien debe ser entregado en el estado en que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato, incluyendo sus accesorios.

**Art. 1551.- Entrega de documentos y títulos.** El vendedor debe entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso del bien, salvo pacto distinto.

**Art. 1552.- Oportunidad de la entrega.** El bien debe ser entregado inmediatamente después de celebrado el contrato, salvo la demora resultante de su naturaleza o de pacto distinto.

**Art. 1553.- Lugar de entrega.** A falta de estipulación, el bien debe ser entregado en el lugar en que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato. Si el bien fuera incierto, la entrega se hará en el domicilio del vendedor, una vez que se realice su determinación.

**Art. 1554.- Entrega de los frutos del bien.** El vendedor responde ante el comprador por los frutos del bien, en caso de ser culpable de la demora de su entrega. Si no hay culpa, responde por los frutos sólo en caso de haberlos percibido.

**Art. 1555.- Demora en la entrega de frutos por motivos conocidos.** Si al tiempo de celebrarse el contrato el comprador conocía el obstáculo que demora la entrega, no se aplica al artículo 1554 ni es responsable el vendedor de la indemnización por los daños y perjuicios.

**Art. 1556.- Resolución por falta de entrega.** Cuando se resuelve la compraventa por falta de entregar, el vendedor debe reembolsar al comprador los tributos y gastos del contrato que hubiera pagado e indemnizarle los daños y perjuicios.

**Art. 1557.- Demora de la entrega en venta a plazos.**

Demorada la entrega del bien por el vendedor en un contrato cuyo precio debe pagarse a plazos, éstos se prorrogan por el tiempo de la demora.

**Capítulo Quinto: Obligaciones del comprador.**

**Art. 1558.- Tiempo, forma y lugar del pago del precio.** El comprador está obligado a pagar el precio en el momento, de la manera y en el lugar pactado.

A falta de convenio y salvo usos diversos, debe ser pagado al contado en el momento y lugar de la entrega del bien. Si el pago no puede hacerse en el lugar de la entrega del bien, se hará en el domicilio del comprador.

**Art. 1559.- Resolución por falta de pago del saldo.**

Cuando se ha pagado parte del precio y en el contrato no se estipuló plazo para la cancelación del saldo, el vendedor puede ejercitar el derecho contemplado en el artículo 1429. Resuelto el contrato, el vendedor debe devolver la parte del precio pagado, deducidos los tributos y gastos del contrato.

**Art. 1560.- Resolución por falta de garantía por el saldo.**

Se observará lo dispuesto en el artículo 1559 si el contrato se resuelve por no haberse otorgado, en el plazo convenido, la garantía debida por el saldo del precio la garantía debida por el saldo del precio.

**Art. 1561.- Resolución por incumplimiento de pago por armadas.** Cuando el precio debe pagarse por armadas en diversos plazos, si el comprador deja de pagar tres de ellas, sucesivas o no, el vendedor puede pedir la resolución del contrato o exigir al deudor el inmediato pago del saldo, dándose por vencidas las cuotas que estuvieren pendientes.

**Art. 1565.- Improcedencia de la acción resolutoria.- Modificado. Ley 27420, Art. Único.-** Las partes pueden convenir que el vendedor pierde el derecho a optar por la resolución del contrato si el comprador hubiese pagado determinada parte del precio, en cuyo caso el vendedor sólo podrá optar por exigir el pago del saldo.

**Art. 1563.- Efectos de la resolución por falta de pago.** La resolución del contrato por incumplimiento del comprador da lugar a que el vendedor devuelva lo recibido, teniendo derecho a una compensación equitativa por el uso del bien y a la indemnización de los daños y perjuicios, salvo pacto en contrario.

Alternativamente, puede convenirse que el vendedor haga suyas, a título de indemnización, algunas de las armadas que haya recibido, aplicándose en este caso las disposiciones pertinentes sobre las obligaciones con cláusula penal.

**Art. 1564.- Resolución de la compraventa de bienes muebles no entregados.** En la compraventa de bienes muebles no entregados al comprador, si éste no paga el precio, en todo o en parte, ni otorga la garantía a que se hubiere obligado, el

vendedor puede disponer del bien. En tal caso, el contrato queda resuelto de pleno derecho.

**Art. 1565.- Oportunidad de la obligación de recibir el bien.** El comprador está obligado a recibir el bien en el plazo fijado en el contrato, o en el que señalen los usos.

A falta de plazo convenido o de usos diversos, el comprador debe recibir el bien en el momento de la celebración del contrato.

**Art. 1566.- Regulación especial de la compraventa de bienes muebles inscritos.** Los contratos de compraventa a plazos de bienes muebles inscritos en el registro correspondiente se rigen por la ley de la materia.

#### **Capítulo Sexto: Transferencia del riesgo.**

**Art. 1567.- Riesgo en bienes ciertos desde su entrega.** El riesgo de pérdida de bienes ciertos, no imputable a los contratantes, pasa al comprador en el momento de su entrega.

**Art. 1568.- Riesgo en bienes ciertos antes de su entrega.** En el caso del artículo 1567 el riesgo de pérdida pasa al comprador antes de la entrega de los bienes si, encontrándose a su disposición, no los recibe en el momento señalado en el contrato para la entrega.

**Art. 1569.- Transferencia del riesgo en la compraventa por peso, número o medida.** En el caso de compraventa de bienes por peso, número o medida, se aplicará el artículo 1568 si,

encontrándose los bienes a su disposición, el comprador no concurre en el momento señalado en el contrato o determinado por el vendedor para pesarlos, contarlos o medirlos siempre que se encuentren a su disposición.

### **CAPÍTULO NOVENO: Compraventa sobre documentos.**

**Art. 1530.- Entrega del título representativo.** En la compraventa sobre documentos, la entrega del bien queda sustituida por la de su título representativo y por los otros documentos exigidos por el contrato o, en su defecto, por los usos.

**Art. 1581.- Oportunidad y lugar de pago.** El pago del precio debe efectuarse en el momento y en el lugar de entrega de los documentos indicados en el artículo 1580, salvo pacto o uso distinto.

## **1.3 MARCO TEÓRICO**

### **1.3.1 Principio de prioridad excluyente**

Los Principios Jurídicos son fundamentos, los cuales pueden ser de dos clases:

- 1) Principios Generales del Derecho, que son aplicables a todo el derecho y,
- 2) Principios Generales Específicos, que son aplicables a alguna rama del derecho, y éstos últimos se clasifican en:
  - Principios del Derecho Administrativo,
  - Principios del Derecho Procesal Civil y,

- Principios del Derecho Registral, entre otros. A los Principios del Derecho Registral también se les conoce con el nombre de principios registrales y no son los mismos principios que se consagran en otras ramas del derecho.

Tal es así, que a través del estudio de los principios registrales, se puede conocer las características de los sistemas registrales, es decir, que en todos se consagran principios, no los mismos, pero según éstos que se consagren y como se los establezca en el derecho positivo, cada sistema adopta determinados caracteres.

En tal sentido, el autor **TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús (2016)** informa que ***el principio registral de prioridad es de vital importancia en el Sistema Registral Peruano, porque todas las garantías que otorga el mismo están sujetas al tiempo en que se presenta el título solicitando su registración.*** Por este motivo se encuentra establecido en el derecho positivo peruano el Bloqueo (Decreto Ley 18278 y Ley 26481) y la Reserva de denominación o razón social (Reglamento del Registro de Sociedades, artículo 18).

Además, son de vital importancia en la aplicación de este principio registral las medidas cautelares (Código Procesal Civil, artículo 608 y siguientes) y la prórroga de la vigencia del asiento de presentación (Reglamento General de los Registros Públicos, artículo 37). *El principio de prioridad se encuentra consagrado en el aforismo latino prior in tempore, potior in jure (primero en el tiempo mejor en el derecho). Este aforismo es un Principio General*

*del Derecho, es decir, es un aforismo latino aplicable a todo el derecho.*

En las Reglas de Bonifacio III, Libro Sexto de las decretales encontramos como antecedentes del principio registral de prioridad que *qui prior est tempore, potior est jure*, es decir, quien es primero en el tiempo, es mejor en derecho. El principio registral de prioridad opera de dos maneras: para excluir derechos y para determinar el rango entre ellos (preferencia entre varios derechos inscritos: embargos, hipotecas, etc.). Cuando opera en la primera forma se le denomina Principio de prioridad excluyente y cuando opera en la segunda forma se le denomina Principio de Prioridad Preferente. Lo cual se desarrolla en los siguientes títulos de manera separada. En mérito a la fecha del ingreso al Registro se determina el rango hipotecario de las hipotecas (Principio de Prioridad Preferente) y se excluyen unas a otras las dobles ventas realizadas respecto del mismo bien inscribible (Principio de Prioridad Excluyente).

Tal es así, que cuando existe incompatibilidad absoluta, sustancial o excluyente, eficacia excluyente o preferencia excluyente se denomina prioridad excluyente provocando el cierre registral en una determinada partida registral (o en varias partidas registrales), por ejemplo en el caso de la doble compra venta, ya que inscrita una compra venta no es posible inscribir otra del mismo bien efectuada por el mismo propietario.

Cuando existe incompatibilidad relativa o eficacia preferente de la prioridad se denomina prioridad preferente y es necesario tener

en cuenta el rango registral existente entre los derechos registrados y la superioridad de rango existente entre el primer título inscrito y los posteriormente inscritos (por ejemplo la superioridad de rango existente entre la primera hipoteca inscrita respecto de las hipotecas inscritas con posterioridad), ya que en este supuesto no se provoca el cierre registral, porque inscrito el primer título en la partida registral pueden inscribirse otros títulos que pueden ser otras hipotecas o embargos principalmente. (**Ob. Cit.**, pp. 8-9)

Por otro lado, el autor **ROCA SASTRE, Ramón (2014)** precisa que ***el principio de prioridad es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango, a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al registro o lo hubiere sido con posterioridad aunque dicho acto fuese de fecha anterior.*** (pp. 720-721)

De acuerdo con el autor **GATTI, Edmundo (2014)** una de las diferencias fundamentales entre los derechos reales y los personales consiste en que los primeros gozan del *ius preferendi*, o sea, la facultad que tiene el titular de un derecho real de ser preferido en el ejercicio de su derecho con respecto a otro derecho real posterior, de igual o distinto contenido, que recaiga sobre la misma cosa.

Asimismo, agrega que se aplica la máxima romana *prior tempore, potior iure*. Algo muy distinto ocurre en los derechos

personales, ya que, en principio ningún acreedor puede reclamar preferencia alguna en la satisfacción de su crédito, con relación a los acreedores posteriores del mismo deudor. Cuando la norma concede excepcionalmente al acreedor un privilegio, esa preferencia, si a su vez no está conectada con un derecho real de garantía, no depende casi nunca de la fecha del crédito. (p. 70)

De igual modo, el autor **CORNEJO, Américo Atilio (2015)** informa que cuando se trata de hacer efectivo el *ius preferendi* en materia de derechos reales inmobiliarios, en principio, ello se materializa por intermedio del acceso al registro del documento portante de un derecho real. El que primero ingresa desplaza al que ingresa posteriormente. Sin embargo, esto no es absoluto, ya que se va a ver que la prioridad puede retrotraerse, puede ser objeto de negociación, y, es más, la existencia de la necesidad de la tradición para la adquisición de derechos reales y la circunstancia de que el registro da a publicidad títulos y no derechos, puede ser motivo para que el principio general enunciado no se aplique en ciertos casos. (pp. 125-126)

Por otro lado, el autor **ETCHEGARAY, Natalio Pedro (2013)** informa que en términos absolutos, ***la condición de prioridad, entendida como precedencia de una cosa sobre otra, no está necesariamente vinculada al tiempo, dado que puede estarlo con el linaje o con las calidades.*** Sin embargo, la publicidad registral parece ser en esto de lo más republicana, pues desde sus primeras manifestaciones se ha organizado sobre la base de que el mejor derecho es el de quien primero registra. Todos son

iguales, pero el que llega antes es mejor, nos dice el clásico adagio *prior in tempore, potior in iure*.

Naturalmente, este ordenamiento temporal es de absoluta necesidad si se tiene en cuenta que sobre los inmuebles pueden tener asiento, y competir, derecho de distinta naturaleza y extensión, siempre que se trate de derechos compatibles, pues en caso contrario no habrá orden sino desplazamiento liso y llano. Y también mirado desde otro punto de vista, si se tiene presente la cualidad esencial de oponibilidad, que es típica de los derechos reales y que exige un determinado orden para afianzar la seguridad del tráfico jurídico, en el proceso de circulación de los bienes.

En este sentido, pues, y teniendo en cuenta cómo está desenvuelto ***el principio de prioridad***, el cual indica lo siguiente ***el qué establece que la oponibilidad de los actos causales entre sí, respecto de un mismo inmueble, se determina por su ingreso directo o reservado, en el registro.***

Además, agrega que todo el sistema registral ha sido articulado basado en reservas de prioridad progresivas que van naturalmente conformando, o enervando por el transcurso de los respectivos plazos, las correlativas posiciones registrales de los documentos. Desde la reserva de prioridad que implica la certificación, pasando por la del plazo de presentación y terminando por la del plazo de inscripción provisional y su prórroga, hay una armónica organización del tiempo registral que concluye perfecta y equilibradamente (oponibilidad e incompatibilidad) (inscripciones

condicionales) y (prioridad pura y alteración convencional de la prioridad).

También, el análisis del principio de prioridad en la ley debe comprender, de este modo, unas partes claramente diferenciadas: por un lado, la prioridad directa o pura; por el otro, la indirecta o reservada. (pp. 65-66)

De acuerdo con el autor **NÚÑEZ LAGOS, Rafael (2014)** refiere que *la prioridad es la característica primigenia de todo sistema registral*. Por ello, los primeros registros son meramente hipotecarios o de cargas y gravámenes, pues la propiedad se considera un derecho sacrosano que no podía perderse ni ganarse por obra de un mecanismo como el registro. El pensamiento jurídico de la época podía permitirse declarar ineficaces las cargas ocultas, pues el acreedor había sido negligente en resguardar su derecho, y por eso, sólo él debía cargar con las consecuencias. Sin embargo, la adquisición de la propiedad no podía quedar sujeta a un requisito formal, en contra de los titulares inmemoriales, lo que hubiera sido demasiado radical.

Es por eso que, para los registros meramente hipotecarios, lo relevante es evitar la clandestinidad de los gravámenes, asegurar la efectividad real de la hipoteca y fijar la prelación y preferencia de los créditos.

*Además, el principio de prioridad nace como un expediente técnico para graduar créditos, sea en situaciones de concurso o de ejecutar singular, en las que se toma como elemento decisivo la*

*fecha de la publicidad, y se descarta la fecha oculta o clandestina de los documentos en donde constan los créditos. (p. 87)*

Respecto al ***concepto estricto de prioridad***, el autor **ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio (2014)** refiere que el principio dogmático que rige la ordenación de los créditos es la igualdad de los acreedores (*par conditio creditorum*); por eso los privilegios se configuran como excepcionales: su reconocimiento está condicionado a que se encuentren configurados y reconocidos por la ley (tipicidad). La ordenación legal y formal de los privilegios es una exigencia para la perfecta graduación y jerarquización de los créditos en el concurso y la terceraía.

Desde el mismo momento de la declaración del concurso, se sabe cuáles son los acreedores privilegiados y cuál es su lugar en el concurso. También es un principio de orden general en los privilegios, el hecho de que estos deban ser perfectamente cognoscibles (publicidad), aun cuando se reconozcan privilegios excepcionales sin publicidad. *Por medio de la publicidad se preconstituye un rango y una preferencia* el paradigma del rango es el hipotecario. Por medio de la hipoteca, el crédito se realiza sobre el bien hipotecado y puede afectar a los terceros adquirentes. También la anotación preventiva de un crédito (embargo) reserva el rango del crédito, el cual se puede ejercer frente a terceros adquirentes del bien sobre el que se haya anotado el crédito.

Por origen histórico, y por cuestión dogmática, el principio de prioridad registral surge como mecanismo para jerarquizar los créditos y reservar el rango a partir del cual se ubica el crédito con

afectación frente a los terceros en general. Por tal razón, el concepto estricto de prioridad se halla en este ámbito. La interpretación desmesurada de la propiedad registral, que es una idea generalizada, lleva a graves confusiones que complican la solución de los conflictos inmobiliarios. ***En realidad la prioridad tiene un ámbito de aplicación estricto y delimitado por historia y dogmática.*** (pp. 188-192)

Además, agrega el autor que el derecho privado moderno reconoce que, salvo excepciones, el privilegio y rango de los créditos se adquiere por la inscripción, y el conflicto entre ellos se resuelve por la prioridad de la inscripción como mecanismo de jerarquización y graduación de créditos. El acceso al registro se hace, principalmente, de dos fórmulas jurídicas: la hipoteca y la anotación preventiva. De esta forma, la función del registro no es sólo la de garantizar los derechos de los adquirentes de buena fe, o de otorgar rango preferente a la inscripción de la hipoteca, sino además tiene el objetivo de tutelar el crédito mediante la simplificación y racionalización del concurso de los acreedores y del régimen de las tercerías. (**Ob. Cit.**, pp. 200-201)

De igual manera, el autor **GONZÁLES BARRÓN, Gunther (2016)** por el contrario, el concepto "estricto" de prioridad permite clarificar el ámbito de aplicación de los otros principios registrales, tradicionalmente reconocidos por la doctrina y la legislación. La prioridad y la inoponibilidad tienen algún substrato común, pero el criterio estricto de prioridad permite diferenciarlos. La inoponibilidad es una consecuencia que priva de eficacia al acto incompatible frente a otro.

De esta manera, se logra que el acto no-inscrito sea considerado inexistente frente al acto del tercero inscrito, por lo cual este último goza de la protección legal. La inoponibilidad tiene como fin solucionar conflictos entre derechos incompatibles. En cambio, la existencia de actos compatibles entre sí (como son los créditos asegurados con hipotecas o embargos), no se rigen por la existencia de uno frente al otro, pues según su naturaleza todos ellos pueden coexistir, siendo suficiente que los distintos créditos (compatibles) se gradúen entre sí por efecto de la fecha de su inscripción (prioridad). No es que el crédito posterior sea inexistente frente al anterior, simplemente los dos son existentes frente al deudor común, sólo que uno de ellos permitirá al acreedor que cobre con anterioridad. (\*)

Por otro lado, también es necesario diferenciar el principio de prioridad con la presentación del título en el registro, que ordinariamente se denomina "prioridad formal". En efecto, muchos creen que el asiento de presentación "genera prioridad", lo que no es cierto, pues el ingreso de un documento al registro significa el momento temporal a partir del cual una situación jurídica cuenta con la eficacia que el registro produce, cualquiera que esta fuese. Por tanto, la "prioridad formal" no se refiere al concepto técnico o estricto de prioridad, sino a la inscripción y su horizonte temporal.

---

(\*)¿Cuáles son las diferencias entre la oponibilidad y la prioridad? La oponibilidad supone la incidencia efectiva de las situaciones jurídicas en el ámbito de los terceros, y el resultado de esta oponibilidad en el Registro inmobiliario es un determinado orden entre los elementos de la misma situación jurídica. Este orden o graduación, según Pau Pedrón, no es consecuencia del principio de prioridad como normalmente se reconoce, sino consecuencia del principio de oponibilidad. Esta afirmación es correcta, siempre que entendamos que la oponibilidad tiene su ámbito de aplicación en el conflicto entre derechos incompatibles, mientras la prioridad juega un papel para graduar derechos compatibles, básicamente créditos.

Un ejemplo servirá para aclarar el panorama: normalmente se dice que una inscripción "tiene prioridad" desde la fecha del asiento de presentación; pero en este caso se utiliza el término en sentido no-técnico, pues en realidad este momento no determina solo la prioridad, si fuese el caso, sino también la legitimación, la inoponibilidad, la fe pública, etc. No es que se obtenga prioridad, sino que se desencadenan todos los efectos positivos de la inscripción, siempre que el título presentado llegue efectivamente a ser inscrito.

En buena cuenta, se trata del momento cronológico por el que una inscripción existe para el mundo del derecho, esto es, el asiento de presentación constituye la fecha de inicio de la eficacia de una inscripción. Pero esto no significa que la inscripción solo dé lugar a la prioridad, pues, en realidad, causa todos los efectos propios del registro. (**pp. 481-483**)

Además, el autor **ESQUIVEL OVIEDO, Juan Carlos (2013)** que un sector de la doctrina señala que un acreedor hipotecario, aunque sea de segundo rango, tiene prioridad de cobro frente al acreedor embargante; y la razón que se invoca para ello es el Art. 2022 2º párrafo CC. (**pp. 60-61**)

También es cierto que la tesis comentada pudiese encontrar algún apoyo desde una lectura poco cuidadosa del segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil; sin embargo, ello olvida tener en cuenta un dato fundamental: la citada norma sostiene que los conflictos entre derechos reales y derechos obligaciones sobre un

mismo inmueble se resuelven a favor del primer derecho existente (desde el punto de vista cronológico), sin importar la fecha de la inscripción.

En tal sentido, la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil señala claramente que, en el conflicto entre un acreedor embargante y un nuevo propietario, este último prevalece siempre que su adquisición (no importa la fecha del registro) sea anterior a la traba del embargo. Obviamente jamás podrá prevalecer un nuevo propietario si la adquisición del dominio se realiza en forma posterior a la anotación de embargo. En ningún momento se pretende establecer que la hipoteca constituida con posterioridad al embargo, prevalezca sobre este, por cuanto la hipoteca está sujeta a un régimen de registro constitutivo, por lo que es indiferente que el título o negocio jurídico se hubiese constituido con fecha anterior al embargo.

En consecuencia, un embargo inscrito el día 02 de enero de 2012 prevalece siempre sobre una hipoteca constituida el 03 de enero de 2012, en tanto, este segundo derecho nació con posterioridad al embargo, pues solo tiene carácter real con la inscripción. Recuérdese que el derecho real de hipoteca sólo nace con la inscripción en el Registro (Art. 1099-3 C.C.). Por tanto, el conflicto entre los embargos y las hipotecas siempre se dilucida en el ámbito registral, ya que este tipo de derechos sólo existen (con efectos reales) a partir de ese momento. En consecuencia, aun cuando se aplique indebidamente el segundo párrafo del Art. 2022 del Código Civil (pues éste regula el principio de inoponibilidad, y no el de prioridad), esta norma deberá reconducirse a la fecha de

la inscripción, pues en este momento recién ha nacido el derecho real. (\*)

Con relación al ***conflicto de prioridad entre acreedores hipotecarios***, el autor **GONZÁLES BARRÓN, Gunther (2016)** informa que no existe mayor discusión respecto de la prioridad de grado que tienen las diversas hipotecas que recaen sobre un mismo inmueble. En tal caso, evidentemente, la graduación de los créditos se realizará sobre la base de la fecha de inscripción (Art. 2016 C.C.), sin importar si la primera hipoteca inscrita cuenta con título posterior frente a la segunda hipoteca inscrita. Aquí no interesa la antigüedad de los títulos, son la antigüedad de las inscripciones.

En tal sentido, de cada inscripción se toma un número de orden progresivo, que de esta forma determina el grado de la hipoteca.

En cuanto ***al conflicto de prioridad entre el acreedor hipotecario y el acreedor anticrético***, acota que la doctrina nacional cree que la anticrecis es lo mismo que una hipoteca, solo que con posesión del acreedor. Si fuera así, entonces el artículo 2016 CC, sobre la preferencia de la inscripción más antigua, sería suficiente para dirimir el conflicto de prioridad entre ambos. Es decir, si la hipoteca se registró antes que la anticresis, entonces la primera tendría el primer grado en el cobro de su crédito, y sólo el

---

(\*) Nadie discute en nuestra doctrina que la hipoteca es el típico caso de derecho real que nace con la inscripción y, por tanto, ésta tiene carácter constitutivo. La Exposición de Motivos del Código lo reitera expresamente, cuando señala que "*la hipoteca es uno de los pocos supuestos de derecho real que recurre de inscripción como exigencia para su validez. En efecto, ni el derecho de propiedad, ni el usufructo, ni la superficie, ni la prenda con entrega física ni la anticrecis, etc., exigen su acogida por el registro para su nacimiento*": Comisión Revisora del Código Civil. Exposición de Motivos del Código Civil – Hipoteca, separada especial publicada en el diario oficial los días 9 y 12 de noviembre de 1990, p. 11

remante podrá ser utilizado por la segunda. En caso contrario, la anticrecis tendría el primer grado en la preferencia. El conflicto parece resolverse por los cánones normales, y sin mayores inconvenientes. (**Ob. Cit., pp. 484-486**)

Con relación al ***principio de prioridad excluyente***, el autor **TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús (2016)**, informa que para garantizar la aplicación de este principio es importante tener en cuenta la prórroga regulada en el Reglamento General de los Registros Públicos, el bloqueo registral y la reserva de nombre, denominación o razón social.

***Además, el principio registral de prioridad excluyente tiene como finalidad establecer reglas en caso de derechos reales inscritos y no inscritos y sólo puede ser acogido por los sistemas registrales no constitutivos, por qué cuando el sistema registral es constitutivo, no se puede presentar este problema, ya que los derechos reales nacen sólo con la inscripción, y antes de efectuada ésta el derecho real no existe, es decir, en los sistemas registrales constitutivos no existen derechos reales fuera del registro ni aún entre las partes.***

Por otro lado, este principio registral está consagrado para el supuesto de dos derechos reales en conflicto un derecho real inscrito y otro derecho real no inscrito. Este problema no puede presentarse en los Sistemas Registrales Constitutivos, por qué en dichos Sistemas Registrales los derechos reales nacen con la inscripción en el Registro, es decir, este problema no puede

presentarse en los sistemas registrales constitutivos por que en los mismos sólo existen derechos reales inscritos.

Asimismo, en los sistemas registrales constitutivos no existe el problema de realidad registral versus realidad extraregstral, tampoco existe el problema entre derechos reales inscritos versus derechos reales no inscritos, por qué en dichos sistemas registrales no existe el derecho real antes de la inscripción y recién nacen los derechos reales con la inscripción. Como la hipoteca en el Perú, si no está inscrita la hipoteca no existe como derecho real.

De igual modo, este principio registral trae como consecuencia el cierre del registro para cualquier otro título incompatible. Se aplica cuando ya existe un título inscrito y se presenta otro relacionado al mismo inmueble (a la misma partida registral, pero totalmente incompatible con el otro título, digamos la doble venta). Es decir, se aplica de un título inscrito respecto a otro título no inscrito que es incompatible.

***Al principio registral de prioridad excluyente también se le denomina principio registral de impenetrabilidad. (Ob. Cit., pp. 13-14)***

En suma, este principio constituye un "efecto de cierre" del registro que viene a ser "una operación meramente formal y mecánica: el título que llega primero clausura el registro para el ulterior incompatible, sin que este título al cual se cierra el Registro sea, siempre, materialmente ineficaz, ni pierda toda posibilidad de ingresar en aquel.

### 1.3.2 Bien inmueble

Desde el punto de vista amplio y general se entiende por cosa todo lo que nos ofrece o brinda la naturaleza; pero, conceptuado en lo jurídico, dicho vocablo es restringido porque sólo se limita a todo aquello que es susceptible de apropiación y utilización por el hombre. En tal sentido, el autor **ENNECCERUS, Ludwing (2015)** **indica que no son cosas aquello que no es susceptible de apropiación por el hombre, que no está en el comercio de los hombres o sobre lo que no se concibe un derecho de carácter privado, como el aire, el mar. Por consiguiente, el concepto cosa se refiere a todo aquello que está involucrado en el mundo del derecho privado y por ende está dentro del comercio de los hombres, y son desde luego susceptibles de utilidad y aprovechamiento. El mismo autor define las cosas como "aquellas partes de la naturaleza, no libres y dominables, que rodean al hombre, que tiene una sustantividad propia, una denominación especial y un valor en la vida de tráfico, siendo en consecuencia, reconocidos como objetos de derecho independientemente, que las cosas tienen que ser objetos corporales, ser separados y percibidos por los sentidos".**

Además, agrega que en la apreciación clásica, se consideraban los vocablos cosa y bien, como equivalentes, pero es el caso que en los códigos civiles modernos, como el alemán, brasileño, mexicano, español o peruano, adquieren otra connotación jurídica.

Es por eso, que la expresión "cosa" fue utilizada en nuestro Código Civil de 1852, y actualmente la utilizan, entre otros, los Códigos Civiles argentino, colombiano, chileno. Se entiende por "cosa" sólo los objetos corporales, mientras que por "bien" a más de los objetos corporales (tienen utilidad y aprovechamiento económico) a los derechos que son inmateriales. De esta manera el concepto "bien", en el lenguaje jurídico, deviene con la precisión que el derecho real moderno exige. Nuestra legislación civil no utiliza los conceptos "cosa" o "cosas", que resultan, strictu sensu, menos precisos e inadecuados para las nuevas formas de bienes que la ciencia y la tecnología ofrecen. (p. 548)

Asimismo, el autor **CASTAÑEDA, Jorge Eugenio (2014)** informa que *los bienes denotan un concepto más amplio que el de cosas, las cosas son los objetos corporales, los bienes son cosas, derechos reales, obligaciones. En definitiva, se llaman bienes a todos aquellos que conllevan ínsitamente un valor que se traduce en la utilidad destinada a satisfacer las necesidades del hombre, por ejemplo, los vestidos, alimentos, vehículos, los créditos, las acciones en una sociedad anónima, el derecho de autor, etc.* (p. 19)

De igual modo, el autor, **ETCHEGARAY, Natalio Pedro (2013)** sostiene que "*son inmuebles por su naturaleza las cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad: todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre*". Pero no nos dice qué

es un inmueble o cuándo una cosa de las que se encuentran por sí mismas inmovilizadas constituye un inmueble o cuándo una cosa de las que se encuentran por sí mismas inmovilizadas constituye un inmueble y no varios. No nos define, pues, al inmueble como unidad y, por más que busquemos, no hallaremos en él tal definición.

Es por ello, que aunque la ley no define al inmueble, pero definen la parcela diciendo, respectivamente, que es la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseído por una persona o por varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en un plano registrado en el organismo catastral; además, no se tiene un concepto definido de inmueble como unidad, por lo que deberemos elaborarlo a partir de algunas cosas más.

Tal es así, que los inmuebles, al contrario que los muebles, son un todo continuo, pues aun los accidentes geográficos que parecen separarlos también son inmuebles. En los muebles, en cambio, su forma configura sus límites y no pueden salirse de ellos. Por lo tanto, toda la superficie del planeta constituye un inmueble y sus divisiones son convencionales o arbitrarias. En este sentido, la primera gran división de los inmuebles es la que corresponde a los Estados nacionales, cuya delimitación ha generado y genera serios conflictos. Ellos son, es evidente, divisiones políticas. Y también lo son las interiores en provincias, en municipios y dentro de ellas también lo son las que atribuyen determinada extensión a una persona u otra, configurando desde antaño el derecho de propiedad sobre los inmuebles, que no es más que un pequeño poder sobre una extensión territorial determinada, garantizado por el Estado a

quien pueda exhibir una causa jurídica de adquisición, es decir, un título, del que resultarán los límites de su poder territorial, diminuto o muy extenso, según el reparto de los bienes que cada sistema político práctica, con mayor o menos justicia o sin ella. (p. 363)

En armonía con la ley y la doctrina que las cosas al ser apropiables, y por los beneficios y las utilidades que le proporcionan al hombre, son reguladas por el derecho y adquieren la categoría jurídica de bienes, en cuanto tengan dimensión corporal. En tal sentido, el autor **IHERING, Rudolf Von (2016)** indica que "***bien es toda cosa que puede servir de algo, y que el contenido de todo derecho es un bien y el destinatario del derecho es el hombre***"; el mismo jurista escribe, "***que no hay derecho sin utilidad, y que bien y derecho nunca se combater***". (p. 366)

Los derechos patrimoniales interesan los bienes materiales, y también los bienes inmateriales como lo derechos de crédito, o los derechos reales intelectuales, etc. Tal es así, que el autor **PÉREZ LASALA, José Luis (2014)** en la línea del pensamiento patrimonialista y refiriéndose al derecho real de su país (Argentina), acota lo siguiente: *En nuestro derecho se llama cosas a los objetos materiales que pueden tener un valor; pero como un gran sector de la doctrina moderna admite la existencia del derecho real sobre bienes inmateriales (propiedad intelectual), resulta más exacto decir que el objeto de los derechos reales son los bienes, término con el cual se abarca tanto las cosas corporales como las incorporales.* Al respecto nuestro Código Civil (Art. 2093) considera

a las obras intelectuales, artísticas o industriales como derechos reales. (\*) (p. 71)

Además, el autor **GONZÁLEZ LINARES, Nerio (2015)** informa que el concepto de bien es la expresión de mayor amplitud patrimonial, el cual por la gama de bienes que van apareciendo conforme avanza la ciencia y la tecnología, jurídicamente adquiere la necesidad de ser identificado como objeto corporal con valor económico, involucrando a los derechos (bienes inmateriales).

También agrega, que en la Roma antigua existió la consideración de tener conceptualmente equivalentes a la cosa y al bien. En nuestro medio (en el Código de 1852), y en algunas legislaciones (la argentina, colombiana, chilena, etc.), todavía se mantiene el tratamiento de los bienes como cosas o, en todo caso, como sinónimos. En el orden jurídico se dice que, todas las cosas pueden alcanzar a ser bienes, pero no todo bien puede ser cosa; así, el artículo 333 del Código Civil español, expresa: "Todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación se consideran como bienes muebles o inmuebles". El Código francés no utiliza la palabra cosa, sino la de bienes (al igual que el Código Civil Peruano), pero no de manera uniforme, porque cuando se refiere a la propiedad y la posesión emplea la palabra cosa.

Respecto a los elementos del concepto jurídico de bien, el autor lo presenta en dos puntos:

---

(\*) Nuestro ordenamiento jurídico en materia *ius* real, modernamente admite como objeto del derecho de propiedad los derechos intelectuales. Estos derechos por su fuerte contenido patrimonial, pese a denotar cierta inmaterialidad, excepcionalmente son considerados derechos reales por el artículo 2093 del Código Civil Peruano.

1.- Los bienes, en un enfoque amplio, son también inmateriales y gozan de economicidad, es decir, en esta aceptación no solamente se incluyen los derechos patrimoniales, sino también los no patrimoniales (extrapatrimoniales), que no teniendo un valor traducido en lo económico pueden tener la categoría de bien (por ejemplo, la vida, la libertad, el nombre, el honor, etc.), siempre que en un momento dado (por ejemplo, cuando se indemnizan por algún daño sufrido) adquieren economicidad. La intelectualidad, una vez producida y alcanzando su significado económico es objeto de los derechos reales (propiedad intelectual).

2.- El concepto bien incluye jurídicamente el de cosa, cuando ésta tiene valor y utilidad.

Asimismo, los bienes son la esencia (como objeto) de toda relación jurídica patrimonial de naturaleza real (incluso obligacional). Así como las personas son sujetos de derecho, los bienes constituyen los objetos de los derechos y por tanto se extienden a todo el derecho, esto es, el derecho funciona en base a los bienes materiales o inmateriales. En consecuencia, todo derecho se refiere y se dirige a los bienes, sin que tengan que revertir en contra de los mismos bienes.

En suma, el bien en su aceptación estrictamente jurídica es objeto corporal susceptible de valoración y utilidad, y por tanto, es elemento (objeto) indiscutible y esencial de todos los derechos patrimoniales. Conviene aclarar lo siguiente, que en la doctrina como en la gestión, sobre todo en la comparada, se habla de las relaciones reales (que no son relaciones jurídicas reales, sino

relaciones reales), las que tienen como objeto las cosas o los bienes determinados. (pp. 105-107)

Por otro lado, el autor **RAMÍREZ, Eugenio María (2012)** refiere que pueden ser objeto de las relaciones jurídicas tanto los actos de los hombres como los bienes que los bienes son la base de las relaciones sociales que regula el derecho. Se trata de los derechos regulados por los derechos reales como la propiedad, posesión, copropiedad, etc. Por tanto, los bienes son los que se constituyen jurídicamente en el objeto inmediato o directo de los derechos reales, por ende, del mundo *ius* patrimonial, y de manera mediata o indirecta del derecho de obligaciones. (p. 126)

Asimismo, estas aseveraciones son confirmadas por su colega **DE ROGGIERO, Roberto (2014)** al expresar que *los bienes son objeto inmediato en los derechos reales y mediatos en las obligaciones*. En síntesis, se debe concluir esta parte afirmando que los bienes son el objeto y la fuente material de los derechos patrimoniales. (p. 482)

Por otro lado, la autora **ABELLA, Adriana (2014)** refiere que son cosas inmuebles: 1) por su naturaleza; 2) por accesión y 3) por su carácter representativo.

Por otro lado, desde el punto de vista del derecho civil, es decir, desde el que autoriza el ejercicio y alcance de los derechos reales inmobiliarios, y desde el punto de vista registral, que es el tributario, el concepto de inmueble no puede desvincularse del título de propiedad, razón por la cual estamos en condiciones de definir a un

inmueble diciendo que es fracción de tierra cuya individualización resulta de un título de propiedad, por medio de su superficie, medidas o linderos y de cualquier otra referencia que permita determinarlo como una unidad.

Además, la fracción mínima en que puede dividirse un inmueble a efectos catastrales y de uso del suelo, cuyas medidas, superficie y linderos resultan de un plano aprobado por la autoridad de aplicación o de un acto de levantamiento oficial.

Tal es así, que las cosas consideradas en relación con las personas, son personas particulares que tienen el uso y goce de los bienes públicos del Estado o de los Estados, pero estarán sujetas a las disposiciones del Código Civil y a las ordenanzas generales y locales.

De otro lado, son bienes de las municipalidades los que el Estado o los estados han puesto bajo el dominio de las municipalidades y son enajenables en el modo y la forma en que las leyes especiales lo prescriban.

Asimismo, son bienes de la Iglesia los templos y las casas sagradas, corresponden a las respectivas iglesias o parroquias y se sujetan a la regulación. Su enajenación es conforme las normas de la Iglesia Católica y las leyes que rigen el patronato nacional. Los templos de las iglesias disidentes corresponden a las respectivas corporaciones y son enajenados según sus estatutos.

Las cosas que no fuesen del Estado o de los Estados, de las municipalidades o de las iglesias son bienes particulares sin

distinción de las personas que sobre ellas tengan dominio, aunque sean personas jurídicas. (pp. 17-20)

De igual modo, los autores **COLIN, Ambroise y CAPITANT, Henry (2014)** refieren que los inmuebles por naturaleza comprende dos grupos: los fundos y las edificaciones.

- Los fundos (es decir, el suelo) son los inmuebles por excelencia. Comprenden al mismo tiempo el suelo y el subsuelo (salvo en lo concerniente a las minas, que forman un inmueble distinto de la propiedad del suelo).

Del mismo modo, los vegetales, hierbas, árboles y arbustos que están unidos a la tierra por sus raíces, así como las cosechas pendientes y los frutos de los árboles aún no recogidos, son inmuebles, lo cual significa que en tanto que están adheridos al suelo no constituyen bienes separados sino que forman parte integrante del fundo a que están unidos. En cambio toman una individualidad distinta y adquieren inmediatamente el carácter de muebles, desde el momento en que están separados del fundo, aunque no estén recogidos.

Pero estos principios reciben una doble serie de derogaciones:

- A. En primer lugar, los productos de la tierra pueden ser, por anticipación, considerados muebles antes de su separación del suelo, en ciertos casos y desde ciertos puntos de vista.
- B. En cambio, el principio de que las cosechas y los frutos se convierten en muebles por su separación del suelo, recibe una limitación importante por efecto de una disposición. Resulta de este texto que los frutos producidos por un inmueble hipotecado con posterioridad al embargo del inmueble, quedan inmovilizados; esto quiere decir que el

precio que se obtenga por su venta es distribuido, como el del inmueble mismo, por medio del procedimiento del orden y, por consecuencia, entregado con preferencia a los acreedores hipotecarios.

- Las edificaciones son el segundo elemento de la clase de inmuebles por naturaleza. Sin embargo, hay una diferencia notable entre los fundos y las construcciones. Estas se hallan compuestas de materiales muebles, por lo que evidentemente no se convierten en inmuebles más que a consecuencia de su incorporación al suelo. Pero hay que hacer notar que la construcción puede formar una propiedad inmueble con una existencia propia y distinta de la del fundo sobre la cual se eleva.

La expresión edificio empleada comprende, no solamente las construcciones completas, sino también todos los trabajos de albañilería o de hierro edificados en el suelo o sobre el suelo; por ejemplo, una canalización tubular hecha para utilizar la fuerza motriz del agua, una barrera, un túnel, un dique, los tubos de conducción del gas, etc.

Hay que añadir que toda obra de este género es inmueble por el simple hecho de estar adherida al suelo. Importa poco la duración que deba tener. Así, los edificios construidos para una exposición son inmuebles. (**pp. 490-491**)

Por otro lado, la autora **MARIANI DE VIDAL, Marina (2015)** sostiene que las cosas están dentro o fuera del comercio según sean o no transmisibles de un propietario a otro por actos entre vivos. El concepto extra commercium no implica que la cosa no sea

susceptible de ser objeto de derechos patrimoniales. La noción fuera del comercio sólo alude a un aspecto dinámico, o sea la idoneidad para el tráfico jurídico.

También están en el comercio todas las cosas cuya enajenación no fuere expresamente prohibida o dependiente de una autorización pública.

En tal sentido, las cosas están fuera del comercio, o por su inenajenabilidad absoluta o por su inenajenabilidad relativa. Son absolutamente inenajenables: 1) las cosas cuya venta o enajenación fuere expresamente prohibida por la ley; 2) las cosas cuya enajenación se hubiere prohibido por actos entre vivos o disposición de última voluntad, en cuanto este Código permita tales prohibiciones. Son relativamente inenajenables las que necesitan una autorización previa para su enajenación.

Asimismo, son cosas divisibles aquellas que sin ser destruidas enteramente pueden ser divididas en porciones reales, cada una de las cuales forma un todo homogéneo y análogo tanto a las otras partes como a la cosa misma.

Desde luego, no podrán dividirse las cosas cuando ello convierta en antieconómico su uso y aprovechamiento. Las autoridades locales podrán reglamentar, en materia de inmuebles, la superficie mínima de la unidad económica.

Las cosas divisibles son las susceptibles de ser fraccionadas en dos o más partes. La divisibilidad está conectada a criterios materiales y económico-funcionales. La divisibilidad material existe

cuando la cosa puede ser descompuesta en partes homogéneas sin que se aprecie su deterioro. La divisibilidad económico-funcional existe cuando la cosa puede ser dividida en partes que tengan un valor y una utilidad proporcional al todo.

Por otro lado, cada inmueble constituye una unidad básica de registración, de modo que el primer acto registral es el ingreso de un inmueble, como tal, al registro mediante su matriculación. A partir de ella, todas las inscripciones giran en su torno, pues en eso consiste el folio real. Y al matricular el inmueble la ley establece que, simultáneamente, deben consignarse el titular o los titulares del dominio o condominio. Que sin título no hay matriculación, lo que equivale a decir que el concepto de inmueble como unidad autónoma sólo se da cuando hay título de propiedad del cual resultan los elementos de determinación del inmueble. No hay, pues, otra manera de matricular los inmuebles que a partir de los respectivos títulos de propiedad, por lo que es una práctica registral enormemente errónea hacerlo a partir de los planos, por más aprobados que estén. Lo cual no quiere decir, de ningún modo, que deba prescindirse de ellos, si están, se habrán precisado, por la determinación técnica de la mensura, las medidas, la superficie, los linderos y los rumbos del inmueble. Y también, en los casos de división, unificación o anexión de los inmuebles, dispone que las nuevas matrículas que resulten se vincularán con los planos correspondientes. Con lo cual, aunque sin demasiado detalle, coincide con las normas locales que exigen desde antaño plano de mensura para dividir o unificar, anexar o redistribuir inmuebles.

Asimismo en la actualidad, todas las legislaciones locales han establecido normas técnicas tanto para la realización de las mensuras, como para la confección de planos, además de la intervención de profesionales de la agrimensura con competencia para llevarlos a cabo. De ellas puede extraerse, como definición del plano la siguiente: es el documento cartográfico de un inmueble, representado mediante un polígono cerrado, efectuado por un profesional habilitado, bajo normas técnicas y administrativas de mensura, aprobado y registrado en el organismo catastral, o geodésico catastral, correspondiente. **(p. 16)**

Con relación a los bienes inmuebles y muebles, el autor **GONZÁLEZ LINARES, Nerio (2015)** refiere que los bienes corporales se dividen en inmuebles y muebles (artículos 885 y 886 del Código Civil); sin embargo, se dice también que esta clasificación es aplicable tanto a los bienes corporales como a los incorporales. Estos bienes están referidos básicamente a los que se clasifican por su naturaleza, los corporales (muebles e inmuebles). **(p. 210)**

## **1.4 INVESTIGACIONES**

### **1.4.1 Investigaciones Nacionales**

- **Universidad Inca Garcilaso de la Vega**

**Autor:** CHÁVEZ BOJORQUEZ, William – Tesis para optar el Grado de Maestro en Derecho Notarial y Registral.

**Tema:** La incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos,

en el alto índice de medidas cautelares en la Zona Registral IX Sede de Lima. (2016)

**Resumen:** La presente investigación tiene por objetivo determinar la incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos respecto al alto índice de medidas cautelares en la zona registral IX sede de Lima.

Que el segundo párrafo del artículo 2011 del C.C. de alguna manera colisiona con la labor delicada que realizan los registradores públicos al calificar los documentos que se le presentan, existiendo una limitación al principio de legalidad cuando existe un mandato judicial que ordena y ocasiona una inscripción en los asientos registrales de títulos imperfectos o ilegales.

Que algunos jueces civiles vulneran el principio de impenetrabilidad del artículo 2017 del C.C: y el artículo X del TP de RGRP donde se establece que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de igual o de fecha anterior.

Los jueces civiles necesitan información registral en tiempo real sobre los antecedentes registrales antes de emitir mandatos judiciales, de tal manera que se proteja la seguridad jurídica en beneficio de la sociedad.

La población está constituida por Jueces civiles, registradores y abogados con conocimiento del derecho registral a quienes se les aplico un cuestionario, demostrándose la aceptación de las hipótesis, la investigación es de tipo descriptivo comparativo. Es de importancia el aporte de la legislación comparada que se

ha desarrollado y analizado en la presente investigación de las normas de los países de España y Argentina en donde se ha regulado la calificación registral de los documentos judiciales. De esta manera se propone un proyecto de ley para la implementación de una modificatoria al segundo párrafo del artículo 2011 del código civil en donde se brinde las facultades específicas al registrador para la calificación registral de los mandatos judiciales, a fin de no vulnerar los asientos registrales y proteger la seguridad jurídica en beneficio de la sociedad. (p. 4)

- **Pontificia Universidad Católica del Perú**

**Autor:** CORONEL PARDAVÉ, Natalia – Tesis para optar el Grado de Segunda Especialidad en Derecho Registral.

**Tema:** Análisis de los límites a la función de calificación registral a la luz de la Resolución N° 329-2013-SUNARP-TR-A. (2017)

**Resumen:** La calificación es el soporte del sistema registral y, como tal, se debe cumplir con su finalidad, empleando todos los elementos necesarios, generados en nuestro ordenamiento jurídico para que el registrador publicite actos válidos y legítimos. En vista de ello, en el presente artículo se analizan los alcances y límites de la calificación registral que realiza el Tribunal Registral de Arequipa, en torno a la solicitud de cierre de partida registral por renuncia al derecho de propiedad. Dependiendo de la procedencia de los actos que se buscan inscribir, el registrador va a emplear distintos métodos de calificación, es decir, va a obedecer los lineamientos planteados

por las normas tratándose de documentos emanados del fuero judicial o de entidades administrativas. En torno a ello, el problema jurídico que se presenta es el alcance en la calificación que tiene el registrador para poder decidir si algún hecho que se presenta en la realidad y que quiere ingresar al Registro, cabe admitirlo, es decir, si además de realizar el análisis para ser configurado como un acto inscribible, es posible admitirlo en nuestro ordenamiento jurídico por más que en la actualidad no se encuentre regulado, creando derechos sustanciales que, inclusive conllevan a modificaciones de normas con rango de ley.

Tal es el caso de la Resolución que se analiza, pues el Tribunal Registral, admite a la renuncia al derecho de propiedad como una causal de extinción de dicho derecho procediendo a cerrar la partida, realizando un análisis a nivel registral para llegar a la conclusión de que se trata de un acto inscribible y adicionando una causal más al Art. 968 del Código Civil, aceptando a la renuncia al derecho de propiedad como una forma de extinguir la propiedad.

De lo antes mencionado, se debe cuestionar que la calificación registral tenga como consecuencia un pronunciamiento de derecho, es decir, que tenga la potestad de crear un derecho sustancial, como es la renuncia al derecho de propiedad, causal no prevista en el Código Civil. Se requiere delimitar de manera correcta y adecuada el ámbito de aplicación de la calificación por parte del registrador, con la finalidad de no perjudicar al usuario, creando derechos sin medir las consecuencias y los alcances de estos.

Finalmente, es cuestionable que el registrador pueda decidir si con el cierre de la partida registral, existe afectación de derechos a terceros o no, pues debe tener en consideración que existe una realidad registral y otra extraregistral y, es esta última, a la que el registrador no tiene pleno acceso como sí lo podría tener un juez, por lo que dicha afectación se debería analizar también fuera del registro. (pp. 2-3)

- **Universidad Privada Antenor Orrego - Trujillo**

**Autor:** LINO RODRÍGUEZ, Lizeth Beatriz – Tesis para obtener el Título Profesional de Abogado

**Tema:** El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica. (2015)

**Resumen:** Dentro de la legislación peruana encontramos que nuestro Sistema registral es declarativo, donde establece que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. Sin embargo, la sociedad al no tener seguridad y certeza en el momento de celebrar actos o negocios jurídicos sobre bienes inmuebles es donde se genera el gran dilema.

Es por ello que se planteó como problema “¿De qué manera el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios en el Perú 2014?”. Así mismo haciendo uso de la interpretación de la legislación vigente y entrevistas a expertos se llegó a aceptar la

hipótesis de investigación, llegando a la siguiente conclusión:  
El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre  
transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios  
garantiza la seguridad jurídica de los usuarios en el Perú 2014.  
(p. iv)

#### 1.4.2 Investigaciones Internacionales

- **Universidad Regional Autónoma de Los Andes – Ecuador**

**Autor:** GUALPA VÁSQUEZ, Blanca Elisa – Tesis para optar el  
Grado de Magister en Derecho Notarial y Registral.

**Tema:** El Bloqueo de los certificados emitidos por el  
Registrador de la Propiedad y los principios de  
prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad.  
(2014)

**Resumen:** El certificado emitido por el Registrador de la  
Propiedad, es muy utilizado en el tráfico jurídico inmobiliario,  
refleja la situación jurídica del bien inmueble que va a ser objeto  
de constitución, transmisión, modificación o extinción de los  
derechos reales; al no existir normativa jurídica referente al  
plazo de vigencia para dar seguridad a los interesados en un  
negocio jurídico respecto a sus bienes inmuebles se da paso a  
que personas inescrupulosas realicen actos perjudiciales a  
terceras personas, situación problemática que es de actualidad,  
y requiere una solución inmediata; por ello la importancia del  
desarrollo de este trabajo investigativo que consiste en elaborar  
un anteproyecto de la Ley reformativa a la Ley Registral

respecto al Bloqueo Registral de los certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad, que garantice los principios de prioridad registral, seguridad jurídica y legalidad; investigación que se enmarca en lo que respecta la "Protección de los Derechos y Garantías Constitucionales".

Trabajo fundamentado jurídicamente y doctrinariamente en lo que es el sistema registral, el certificado, el bloqueo registral, los principios de prioridad registral, seguridad jurídica y legalidad; más la aplicación de los métodos investigativos como son: inductivo, deductivo, analítico, sintético, histórico y comparado, que han permitido obtener conceptos, hechos y resultados sobre el problema estudiado, reafirmando que con el "bloqueo de los certificados" se garantizarán los principios de prioridad registral, seguridad jurídica y legalidad, confiriendo confianza en los certificados cuya información será clara: segura y precisa; y evitar que se continúe vulnerando los derechos de los ciudadanos. (p. 11)

- **Universidad de Costa Rica**

**Autor:** JIMÉNEZ ROJAS, Carlos Andrés – Tesis para optar el Grado de Licenciado en Derecho.

**Tema:** La garantía de título de propiedad en Costa Rica: Mecanismo alternativo de seguridad patrimonial a favor de un titular de un derecho real sobre un bien inmueble inscrito en el Registro Público de la propiedad inmueble. (2007)

**Resumen:** La garantía de título de propiedad un contrato indemnizatorio por medio del cual una Compañía Emisora de

Garantías de Título de Propiedad, se obliga a indemnizar hasta por el monto máximo de cobertura o a asumir la defensa procesal del título, al titular de un derecho real o derecho real administrativo inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, en caso de que dicho titular-beneficiario sufra una pérdida patrimonial cuantificable, y que su causa sea una situación de hecho o de derecho no expresamente exceptuada de la cobertura de la garantía de título, entre otras razones. Es un contrato atípico, no regulado, que cuenta con características de otros contratos típicos, dentro de los cuáles se encuentra la fianza y el seguro. Inclusive puede llegar a considerarse que se encuentra enmarcada dentro de las pólizas de fidelidad, reguladas por la Ley de Seguro de Fidelidad N° 40 del 30/03/1931, por cuanto protege las relaciones mercantiles y civiles de los particulares (Art. 4), haciendo referencia directa a la garantía de evicción y saneamiento que debe honrarle todo vendedor a comprador.

La garantía de título de propiedad encuentra su antecedente inmediato en el *title insurance* estadounidense, que nace en el año 1968 por medio del caso *Watson vs. Muirhead*.

Cuenta con características que son típicas del contrato de seguro, tales como la solemnidad, bilateralidad, aleatoriedad, onerosidad, buena fe por parte de los contratantes, es de tracto sucesivo, entre otras características. Sin embargo, hay otro serie de elementos que lo diferencian de un contrato de seguro de daños, por cuanto la prima de la garantía de título de propiedad se cancela una única vez, la garantía de título de propiedad presta cobertura sobre situaciones y hechos pasados, la garantía de título de propiedad no es personal (el

análisis de riesgo consiste en el dictamen del título, y lo realiza estudiosos del Derecho). (pp. viii-ix)

## 1.5 MARCO CONCEPTUAL

- **Bien inmueble.** Es aquello que no se puede trasladar a otro lugar.
- **Coexistencia.** Es la situación que se produce cuando un sujeto o una cosa existen a la vez que otro u otra. Coexistir, dicho de otro modo, implica una existencia simultánea.
- **Derechos sucesorios.** Es aquella parte del Derecho privado que regula todo lo relacionado con las sucesiones, el destino de aquellas titularidades y relaciones jurídicas de una persona después de su muerte.
- **Enajenación.** En un sentido jurídico, desde el punto de vista del Derecho Civil; la enajenación implica la transferencia de un derecho real de un patrimonio a otro. La voz enajenación puede ser usada en un modo amplio o en un modo estricto. En un sentido amplio, enajenación implica la transferencia del dominio o cualquier otro derecho real entre dos patrimonios. Mientras que en un sentido estricto, la enajenación se refiere sólo al derecho real de dominio y no a los demás.
- **Inscripción de bien inmueble.-** En el Registro de la Propiedad, se adquieren el dominio y demás derechos reales con seguridad suficiente evitando reivindicaciones. La función básica del Registro no es publicar actos y contratos, sino crear titularidades inatacables en virtud de un acto de poder público.

- **Principio de prioridad excluyente.** No puede hacer la inscripción de un título que es incompatible con otro ya inscrito aunque sea de fecha anterior.
- **Propiedad inmueble.** Se consideran **inmuebles** todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, es decir, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionarles daños, porque forman parte del terreno o están anclados a él. A efectos jurídicos registrales, en algunas legislaciones los buques y las aeronaves tienen consideración semejante a la de los bienes inmuebles.
- **Recaudación de tributos.** Es aquella parte de los ingresos públicos que obtienen las distintas Administraciones públicas a través de la exigencia de los **tributos**, establecidos de forma unilateral por el Estado a consecuencia del poder fiscal que el ordenamiento jurídico le ha conferido.
- **Transmisión de los derechos.** La transmisión de un derecho supone el transferir ese derecho del patrimonio de un sujeto al patrimonio de otro distinto. Cuando se transmite un derecho, éste ingresa en la esfera jurídica de otra persona proviniendo de un anterior titular. La transmisión de derechos es pues una adquisición derivativa (esto es, la adquisición se basa en el anterior titular), frente a las adquisiciones originarias (que son aquéllas que no guardan relación con la titularidad

anterior), pudiendo incluso ser el origen del propio derecho, que antes no existía.

## **CAPÍTULO II**

### **EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES**

#### **2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

##### **2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática**

Al respecto se observa que el principio de prioridad excluyente o impenetrabilidad, solo puede ser acogido por los sistemas registrales no constitutivos, debido a que los derechos reales solamente nacen con la inscripción y es con ello que el titular de derechos debe acreditar la inscripción de su propiedad; es por ello, que cuando existen dos derechos reales en conflicto es decir uno inscrito y el otro no, se evidencia la existencia de problemas por el derecho de propiedad, en cambio no puede presentarse en los

sistemas registrales constitutivos, porque prima el primer derecho de inscripción.

Advertimos que prioritariamente este principio registral impide o cierra la inscripción para cualquier otro título que sea incompatible, es por ello, que prevalece la primera inscripción y a este principio también lo denominamos principio de impenetrabilidad, toda vez que el registro admite y prefiere en cualquier caso a quien inscribió primero su derecho y por ende lo tiene como legítimo y como titular del mismo; es por ello que este principio es muy importante en relación a la transferencia que ofrece para el auténtico titular del bien; evitando de esta manera el abuso del derecho, entre otros.

En este contexto, podemos señalar que efectivamente que el principio de prioridad excluyente prioriza el derecho y el respaldo al que inscribió primero su derecho a nivel de la SUNARP; es por eso la importancia que tiene esta institución, toda vez que con el apoyo tecnológico que tiene actualmente garantiza la seguridad jurídica. Al respecto podemos agregar que este principio se aplica cuando se anota principalmente las medidas cautelares y también los gravámenes, otorgando prioridad a la hipoteca de acuerdo a la antigüedad, pudiendo también inscribir los embargos, entre otros.

Asimismo en lo concerniente a la inscripción del bien inmueble, el mismo que ya se encuentra inmatriculado y por ende tiene número de partida y si proviene de una compraventa legítima será debidamente inscrito como corresponde; para esto el registrador tiene en cuenta el principio de la buena fe y revisará acuciosamente

los documentos como la escritura pública, los partes que han dado lugar a la compraventa, del bien inmueble.

Finalmente, conforme al principio de legalidad que guarda relación con este principio de prioridad excluyente, encontramos que efectivamente existe concordancia entre ambos, con el fin de efectuar debidamente los actos inscribibles conforme a su naturaleza corresponde para satisfacción de los usuarios; es por esta razón que cuando se trata de bienes inmuebles inscritos en la SUNARP lo primero es verificar la inmatriculación, para luego poder cautelar nuestros derechos en calidad de propietarios.

### **2.1.2 Antecedentes Teóricos**

En cuanto al **principio de prioridad excluyente**, el autor **CUSI ARREDONDO, Andrés Eduardo (2014)** informa que el principio de prioridad excluyente, tiene efectos respecto de títulos que son incompatibles con otros ya inscritos, o pendientes de inscripción, pero con asiento de presentación anterior.

De este modo, se produce el cierre registral. Un título que pretende Inscribirse, si es incompatible con otro ya inscrito simplemente no podrá inscribirse. Ahora bien, este cierre registral puede expresarse de distintos modos:

- Si el título está Inscrito, el cierre es definitivo, es decir se rechazará la inscripción del título incompatible.
- Si el título simplemente se ha presentado al registro, el cierre registral, para el título incompatible es condicional, en el sentido de que está condicionado a la inscripción del primer título. SI el

primer título no se inscribe, no se producirá el cierre registral para el segundo y este podrá lograr acceso al Registro.

Este Principio se encuentra normado por el artículo 2017 del Código Civil y el Numeral IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. **(p. 1)**

Con relación al **bien inmueble**, la autora **ALIAGA BLANCO, Luis Eduardo (2012)** informa que un sistema eficiente de "formalización de propiedad"<sup>(\*)</sup> permitirá aumentar el valor de los inmuebles que se encuentran en estado informal. En efecto, actualmente existe una innumerable cantidad de inmuebles que no se encuentran legalmente saneados, este hecho castiga el precio del valor de los inmuebles en perjuicio del beneficio futuro que pueden tener sus propietarios ante futuras ventas. La falta de saneamiento físico-legal de un inmueble puede presentarse por varias causas, desde la falta de regularización del tracto sucesivo de los titulares registrales, cargas o hipotecas no levantadas, actualización de la información registral con la física (linderos, medidas perimétricas, aéreas, fabricas, nomenclatura, etc.), hasta las más simples como errores en los nombres de los titulares registrales o en la numeración y ubicación del predio.

Actualmente el Perú viene experimentando un acelerado aumento en la demanda y construcción de inmuebles, lo cual trajo

---

(\*)Conjunto de acciones de carácter legal, técnico y de difusión que desarrollan los organismos competentes, en materia de saneamiento físico legal, cuyo objeto es enfrentar el problema de la informalidad en los derechos de propiedad urbana mediante el empleo de tecnología moderna y procedimientos simplificados de formalización. Comprende la asunción de competencia, identificación, diagnóstico y reconocimiento de las diversas formas de posesión informal y el proceso de formalización en su etapa integral e individual. – COFOPRI

consigo el aumento acelerado de precios.<sup>(\*)</sup> Esto debido al crecimiento económico que experimenta el país y al hecho que las personas poseen mejores ingresos los cuales están siendo invertidos en el mercado inmobiliario. Asimismo, en los últimos años las entidades financieras han otorgado una gran cantidad de créditos Hipotecarios, obviamente esto producto de lo antes mencionado. Por ejemplo, en Lima metropolitana se han venido desarrollando numerosos proyectos inmobiliarios, en el 2011 el distrito que lideró el mercado inmobiliario fue Santiago de Surco, con 680 proyectos con oferta inmobiliaria residencial y 128 proyectos nuevos han ingresado en el primer trimestre del 2010. **(DIARIO GESTIÓN, p. 4)**

Es evidente que el apogeo del rubro inmobiliario se encuentra focalizado en zonas donde existe una alta cantidad de inmuebles saneados legalmente. Probablemente esto se deba a que los propietarios de dichos predios se encuentran más informados y con mejor posición económica pasa asumir los costos de la regularización y formalización de sus predios con el objetivo de realizar algún negocio inmobiliario. Debido a esto los distritos residenciales de Lima Metropolitana como Surco, San Isidro, La Molina, Miraflores, San Borja, Jesús María Magdalena y otros están

---

<sup>(\*)</sup>La actual fuerza de la demanda inmobiliaria se explica, por un lado, por los mayores ingresos de la población en general, producto de la coyuntura económica, pues el ingreso nacional disponible real creció alrededor del 10 por ciento el año pasado. Esto, a su vez, es potenciado por la expansión de los créditos hipotecarios que, totalizaron ocho mil 934 millones de nuevos soles al cierre del primer semestre de este año (12 por ciento más que lo registrado en julio de 2007). Por el lado de la oferta, se destacó la ejecución de programas estatales como Mi vivienda, Techo Propio y Mi Hogar, los cuales promueven el desarrollo de mega-proyectos habitacionales dirigidos a los sectores socioeconómicos de menores ingresos, en donde precisamente existe la mayor brecha habitacional. Información extraída de la página: <http://blog.casacomprar.com/Blogcc/?p=66>

siendo tugurizados<sup>(\*)</sup> por una avalancha de proyectos de construcción, principalmente de departamentos. (pp. 90-91)

### **2.1.3 Definición del Problema**

#### **Problema principal**

¿En qué medida el principio de prioridad excluyente o impenetrabilidad, tiene implicancias en la inscripción de un bien inmueble a nivel de la SUNARP?

#### **Problemas específicos**

- a.** ¿De qué manera la necesidad de inscripción del bien y transmisión de titularidad de los derechos, incide en la inscripción de bien inmueble en la SUNARP?
- b.** ¿De qué manera la aplicación de prioridad excluyente al estar inscrito dos o más derechos, incide en la limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad?
- c.** ¿En qué medida la imposibilidad de inscripción del título incompatible con otro ya inscrito o pendiente, incide en la ausencia de los instrumentos públicos sobre la atribución de la prioridad excluyente?

---

<sup>(\*)</sup>Esta tugurización a la vez genera aumento en el desplazamiento de particulares especialmente los que poseen movilidad propia, generando congestión automotriz por varias horas para llegar a sus destinos. Es evidente que donde antes existía una casa de 300 m<sup>2</sup> donde vivía una familia con 2 ó 3 autos, ahora existe un edificio de departamentos donde viven 8 familias con 16 autos.

- d. ¿De qué manera la necesidad de aplicación al existir dos derechos incompatibles entre sí, incide como evidencia de restricción del uso y disfrute a la propiedad inmueble?
- e. ¿En qué medida la falta de coexistencia al presentarse derechos incompatibles entre sí, incide en la restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble?
- f. ¿De qué manera al existir derechos incompatibles que provoca el cierre del registro para uno de ellos, incide en la afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado?

## **2.2 FINALIDAD Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **2.2.1 Finalidad**

Fundamentalmente en cuanto a su fin, se encontró que el presente trabajo estuvo encaminado a demostrar la necesidad de la inscripción del bien y la transmisión de la titularidad de los derechos, excluyendo a los posteriores, teniendo un derecho preferente y evidenciando que existe seguridad jurídica.

### **2.2.2 Objetivos General y Específicos**

#### **Objetivo general**

Demostrar si el principio de prioridad excluyente o impenetrabilidad, tiene implicancias en la inscripción de un bien inmueble a nivel de la SUNARP.

### **Objetivos específicos**

- a.** Establecer si la necesidad de inscripción del bien y transmisión de titularidad de los derechos, incide en la inscripción de bien inmueble en la SUNARP.
- b.** Determinar si la aplicación de prioridad excluyente al estar inscrito dos o más derechos, incide en la limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad.
- c.** Establecer si la imposibilidad de inscripción del título incompatible con otro ya inscrito o pendiente, incide en la ausencia de los instrumentos públicos sobre la atribución de la prioridad excluyente.
- d.** Determinar si la necesidad de aplicación al existir dos derechos incompatibles entre sí, incide como evidencia de restricción del uso y disfrute a la propiedad inmueble.
- e.** Determinar si la falta de coexistencia al presentarse derechos incompatibles entre sí, incide en la restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble.
- f.** Precisar si al existir derechos incompatibles que provoca el cierre del registro para uno de ellos, incide en la afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado.

### 2.2.3 Delimitación del Estudio

#### a. Delimitación espacial

El estudio se realizó a nivel del Colegio de Abogados de Lima (CAL).

#### b. Delimitación temporal

El periodo en el cual se llevó a cabo esta investigación comprendió los meses de Enero – Febrero del 2020.

#### c. Delimitación social

En la investigación se aplicaron las técnicas e instrumentos destinados al recojo de información de los Abogados hábiles del CAL.

### 2.2.4 Justificación e Importancia del Estudio

**Justificación.**- Que una de las razones por las cuales se llevó a cabo el estudio, respondió al interés profesional para demostrar la importancia que tiene el principio de prioridad excluyente en cuanto a la inscripción de los bienes inmuebles a nivel de la SUNARP, toda vez que si tomamos en cuenta los alcances de este principio, se ha valorado dos o más derechos, dando prioridad al primero y excluyendo al que no ha probado debidamente su derecho, entre otros.

**Importancia.**- El desarrollo de la investigación contribuyó a demostrar que en cuanto a la inscripción de bienes inmuebles, debe

tenerse en cuenta la necesidad de aplicación de su derecho respectivo que tiene el titular del bien.

## **2.3 HIPÓTESIS Y VARIABLES**

### **2.3.1 Supuestos teóricos**

De acuerdo a la autora **HERNÁNDEZ, Fátima (2014)** refiere que los supuestos teóricos es el conjunto de teorías, escuelas y aportaciones de los pensadores de una ciencia. Es resultado del conocimiento o la información de los progresos teóricos de un área de fenómenos, de las técnicas y de los resultados obtenidos por medio de ellas. (p. 1)

Es por eso, que conforme a la revisión bibliográfica de los diferentes especialistas que han escrito sobre las variables del acto administrativo y gestión hospitalaria, se ha encontrado que existe concordancia entre ambas conceptualizaciones, por lo cual se considera que se cumple a cabalidad con la hipótesis planteada en el estudio y además permitirá demostrar la importancia del tema elegido.

### **2.3.2 Hipótesis Principal y Específicas**

#### **Hipótesis principal**

El principio de prioridad excluyente o impenetrabilidad, tiene implicancias significativas en la inscripción de un bien inmueble a nivel de la SUNARP.

### **Hipótesis específicas**

- a.** La necesidad de inscripción del bien y transmisión de titularidad de los derechos, incide significativamente en la inscripción de bien inmueble en la SUNARP.
- b.** La aplicación de prioridad excluyente al estar inscrito dos o más derechos, incide significativamente en la limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad.
- c.** La imposibilidad de inscripción del título incompatible con otro ya inscrito o pendiente, incide significativamente en la ausencia de los instrumentos públicos sobre la atribución de la prioridad excluyente.
- d.** La necesidad de aplicación al existir dos derechos incompatibles entre sí, incide significativamente como evidencia de restricción del uso y disfrute a la propiedad inmueble.
- e.** La falta de coexistencia al presentarse derechos incompatibles entre sí, incide significativamente en la restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble.
- f.** Al existir derechos incompatibles que provoca el cierre del registro para uno de ellos, incide significativamente en la afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado.

### **2.3.3 Variables e Indicadores**

**Variable independiente****X. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE**Indicadores

- x<sub>1</sub>.- Necesidad de inscripción del bien y transmisión de titularidad de los derechos.
- x<sub>2</sub>.- Aplicación de prioridad excluyente al estar inscrito dos o más derechos.
- x<sub>3</sub>.- Imposibilidad de inscripción del título incompatible con otro ya inscrito o pendiente.
- x<sub>4</sub>.- Necesidad de aplicación al existir dos derechos incompatibles entre sí.
- x<sub>5</sub>.- Falta de coexistencia al presentarse derechos incompatibles entre sí.
- x<sub>6</sub>.- Al existir derechos incompatibles provoca el cierre del registro para uno de ellos.

**Variable dependiente****Y. BIEN INMUEBLE**Indicadores

- y<sub>1</sub>.- Inscripción de bien inmueble en la SUNARP.
- y<sub>2</sub>.- Limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad.
- y<sub>3</sub>.- Ausencia de los instrumentos públicos sobre la atribución de la prioridad excluyente.
- y<sub>4</sub>.- Evidencia restricción del uso y disfrute a la propiedad inmueble.
- y<sub>5</sub>.- Grado de restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble.
- y<sub>6</sub>.- Afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado.

## **CAPÍTULO III**

### **MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS**

#### **3.1 POBLACIÓN Y MUESTRA**

##### **3.1.1 Población**

La población objeto de estudio estuvo conformada por aproximadamente 24,500 abogados colegiados en el Colegio de Abogados de Lima. Información proporcionada por la Oficina de Imagen Institucional del Colegio de Abogados de Lima (CAL) a Enero del 2018.

##### **3.1.2 Muestra**

Para determinar la muestra óptima se utilizará el muestreo aleatorio simple para estimar proporciones para una población conocida cuya fórmula para determinar la muestra óptima es como sigue:

$$\mathbf{Z^2 PQN}$$

$$n = \frac{Z^2 PQ}{e^2 (N-1) + Z^2 PQ}$$

Dónde:

- Z : Valor de la abscisa de la curva normal para una probabilidad del 95% de confianza.
- P : Abogados refirieron que el principio de prioridad excluyente, tiene implicancias en la inscripción de un bien inmueble (se asume P=0.5).
- Q : Abogados refirieron que el principio de prioridad excluyente, no tiene implicancias en la inscripción de un bien inmueble I (**Q = 0.5**, valor asumido debido al desconocimiento de Q)
- e : Margen de error 5%
- N : Población.
- n : Tamaño óptimo de muestra.

Entonces, a un nivel de significancia de 95% y 5% como margen de error **n**:

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5) (0.5) (24,500)}{(0.05)^2 (24,500-1) + (1.96)^2 (0.5) (0.5)}$$

**n = 378** Abogados

La muestra de abogados hábiles del CAL, fue seleccionada de manera aleatoria.

### 3.2 DISEÑO UTILIZADO EN EL ESTUDIO

Tipo	:	Explicativo.
Nivel	:	Aplicado.
Método y diseño	:	Expost facto o retrospectivo.

Se tomó una muestra en la cual:

$$\mathbf{M = Oy(f)Ox}$$

Dónde:

M	=	Muestra
O	=	Observación
f	=	En función de
x	=	Principio de prioridad excluyente.
y	=	Bien inmueble

### **3.3 TÉCNICA E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

#### **Técnicas**

Fue encuesta.

#### **Instrumentos**

Como instrumento de recolección de la información se utilizó el cuestionario que por intermedio de una encuesta conformada por preguntas en su modalidad cerradas se tomaron a la muestra señalada.

### **3.4 PROCESAMIENTO DE DATOS**

Para procesar la información se utilizó los instrumentos siguientes: Un cuestionario de preguntas cerradas, que permitan establecer la situación actual y alternativas de solución a la problemática que se establece en la presente investigación, además se usó el Programa Computacional SPSS (Statistical Package for Social Sciences), del modelo de correlación de Pearson y nivel de confianza del 95%.

## CAPÍTULO IV

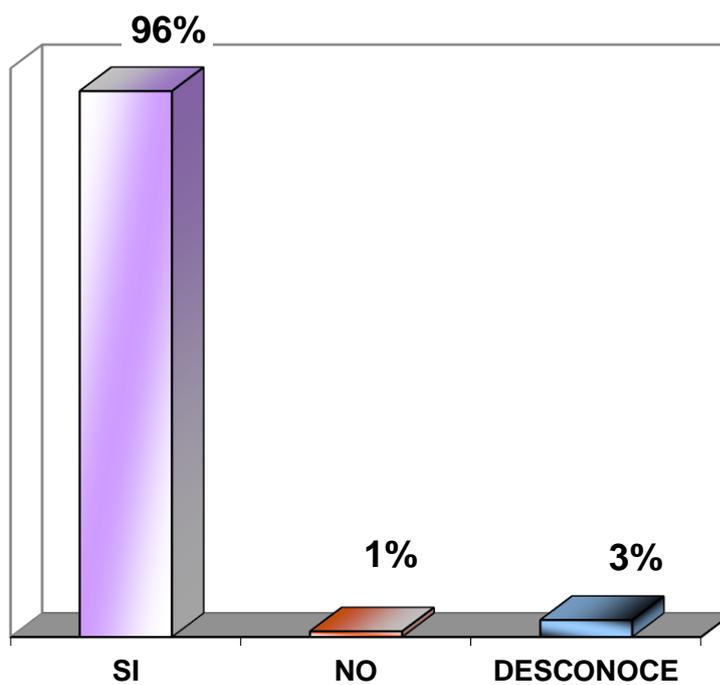
### PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

#### 4.1 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

**Tabla N° 1**

Necesidad de inscripción del bien y transmisión de titularidad de los derechos.

<b>ALTERNATIVAS</b>	<b>fi</b>	<b>%</b>
a) Si	362	96
b) No	4	1
c) Desconoce	12	3
<b>TOTAL</b>	<b>378</b>	<b>100%</b>

**Gráfico No. 1****NECESIDAD DE INSCRIPCIÓN DEL BIEN Y  
TRANSMISIÓN DE TITULARIDAD DE LOS  
DERECHOS**

**Fuente:** Abogados Hábiles del CAL. (Enero - Febrero 2020)

## **INTERPRETACIÓN**

Al observar la información que figura en la tabla, el 96% de los abogados hábiles del CAL tomados en cuenta en la muestra respondieron afirmativamente, es decir, prevalece la necesidad de inscribir un bien a nivel de la SUNARP, en razón que existe transmisión de la titularidad de los derechos, es por eso que se lleva a cabo este procedimiento en dicha institución; en cambio el 3% mencionaron desconocer y el 1% no compartieron los puntos de vista señalados en la primera de las alternativas, arribando al 100%.

Efectivamente de acuerdo a los dispositivos legales establecidos en el Libro Quinto, Título Segundo del Código Civil (C.C.), si existe necesidad de la inscripción del bien inmueble adquirido a fin de formalizar como corresponde la titularidad de los derechos del adquirente, si bien no es obligatorio, es necesario por seguridad jurídica del propietario.

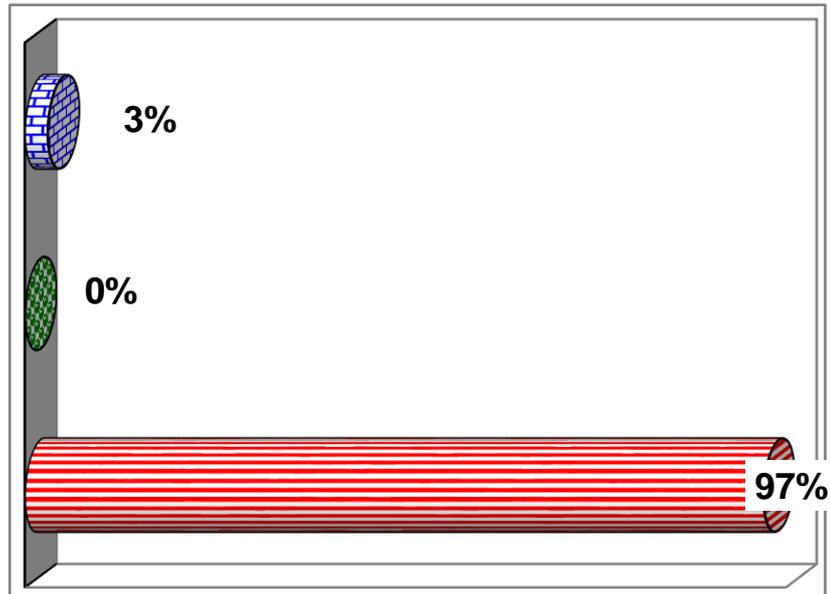
**Tabla N° 2**

Aplica la prioridad excluyente al estar inscrito dos o más derechos.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	366	97
b) No	2	0
c) Desconoce	10	3
<b>TOTAL</b>	<b>378</b>	<b>100%</b>

**Gráfico No. 2**

**APLICA LA PRIORIDAD EXCLUYENTE AL ESTAR INSCRITO DOS O MÁS DERECHOS**



■ SI   ■ NO   ■ DESCONOCE

**Fuente:** Abogados Hábiles del CAL. (Enero - Febrero 2020)

## **INTERPRETACIÓN**

Es evidente que los datos obtenidos como resultado de la técnica aplicada, demuestran que el 97% de los abogados que inclinaron su respuesta afirmativamente, están convencidos que este principio de prioridad excluyente se aplica al estar inscrito dos o más derechos; es por eso que el espíritu de la norma lo contempla en este sentido y el 3% se limitaron en señalar que desconocían sobre este particular, concluyendo de esta manera con el 100% de la muestra.

En efecto si es importante aplicar el principio de prioridad excluyente, a fin de inscribir al primer título que ingreso, esto es, si hay dos o más derechos se inscribirá el primero que ingreso, toda vez que el último es incompatible, salvo el caso cuando exista una duplicidad de partida, pero siempre teniendo presente que al cierre de partidas prevalece el título más antiguo sobre el más reciente.

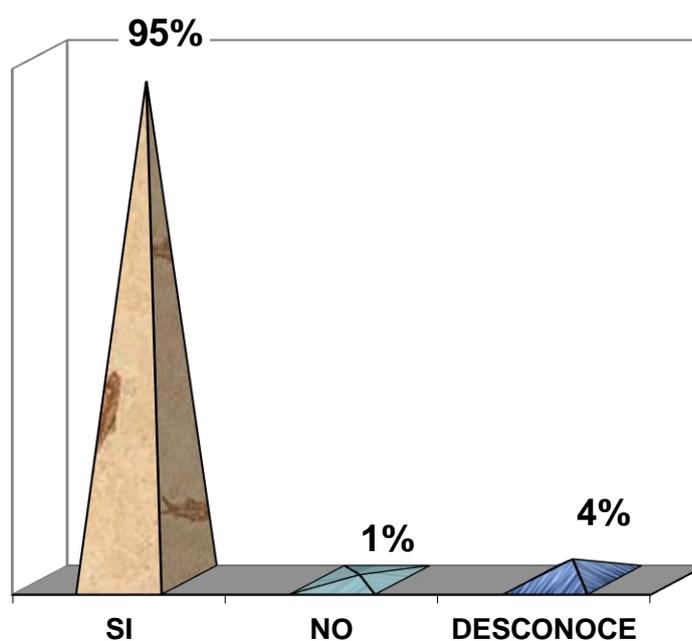
**Tabla N° 3**

Imposibilidad de inscripción del título incompatible con otro ya inscrito o pendiente.

<b>ALTERNATIVAS</b>	<b>fi</b>	<b>%</b>
a) Si	360	95
b) No	5	1
c) Desconoce	13	4
<b>TOTAL</b>	<b>378</b>	<b>100%</b>

**Gráfico No. 3**

**IMPOSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO INCOMPATIBLE CON OTRO YA INSCRITO O PENDIENTE**



**Fuente:** Abogados Hábiles del CAL. (Enero - Febrero 2020)

## **INTERPRETACIÓN**

En lo que respecta a los resultados que aprecian en la parte estadística, es notorio que el 95% de estos profesionales tomados en cuenta en el estudio, son conscientes al señalar que efectivamente, como operadores del derecho, destacan que es imposible a nivel de la SUNARP poder inscribir un título cuando este colisiona con el derecho y que como tal puede estar inscrito y/o pendiente de hacerlo; mientras el 4% expresaron desconocer y el 1% tuvieron puntos de vista que difieren con el grupo más significativo, sumando el 100%.

Efectivamente si existen casos en los cuales hay imposibilidad de inscripción del título incompatible con otro ya inscrito o pendiente, dado como ya se ha explicado en el párrafo anterior, hay prevalencia del primero y en su caso se tendrá que recurrir al órgano jurisdiccional para que determine por sentencia judicial firme al verdadero propietario.

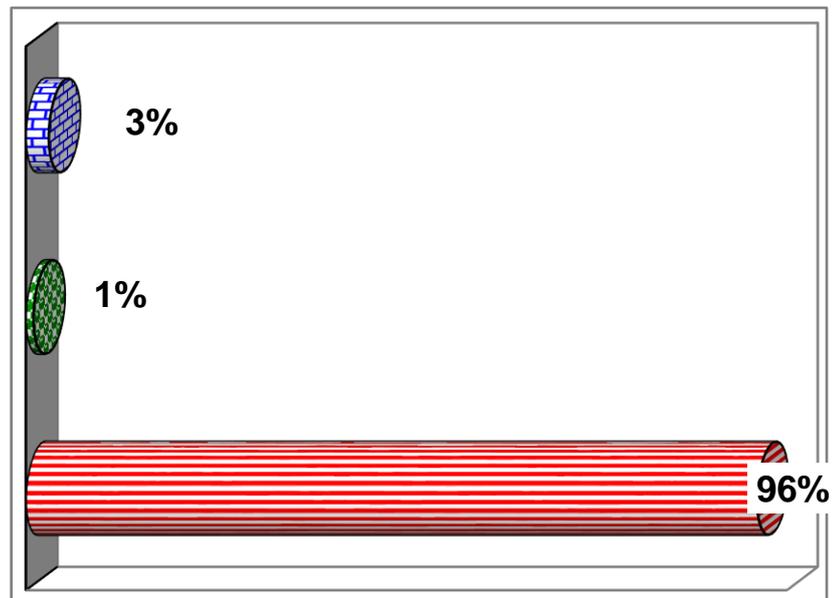
**Tabla N° 4**

Aplicación de este principio al existir dos derechos incompatibles entre sí, es coherente.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	365	96
b) No	3	1
c) Desconoce	10	3
<b>TOTAL</b>	<b>378</b>	<b>100%</b>

**Gráfico No. 4**

**APLICACIÓN DE ESTE PRINCIPIO AL EXISTIR DOS DERECHOS INCOMPATIBLES ENTRE SÍ, ES COHERENTE**



■ SI   ■ NO   ■ DESCONOCE

**Fuente:** Abogados Hábiles del CAL. (Enero - Febrero 2020)

## **INTERPRETACIÓN**

No cabe duda que los abogados, como profesionales en el campo del Derecho y conocedores del alcance que tiene la legislación civil y registral, inclinaron su decisión en un promedio del 96% que la aplicación del principio de prioridad excluyente y que muchos también lo relacionan en algo con el de impenetrabilidad, refieren que es coherente por los alcances que tiene; en cambio el 3% se ubicaron en que desconocían y el 1% no estuvieron de acuerdo con la mayoría, llegando al 100%.

Efectivamente este principio si es coherente, toda vez que se busca anteponer la seguridad jurídica y generar confianza para que se realice en forma normal el tráfico comercial entre los intervinientes de un acto jurídico lícito.

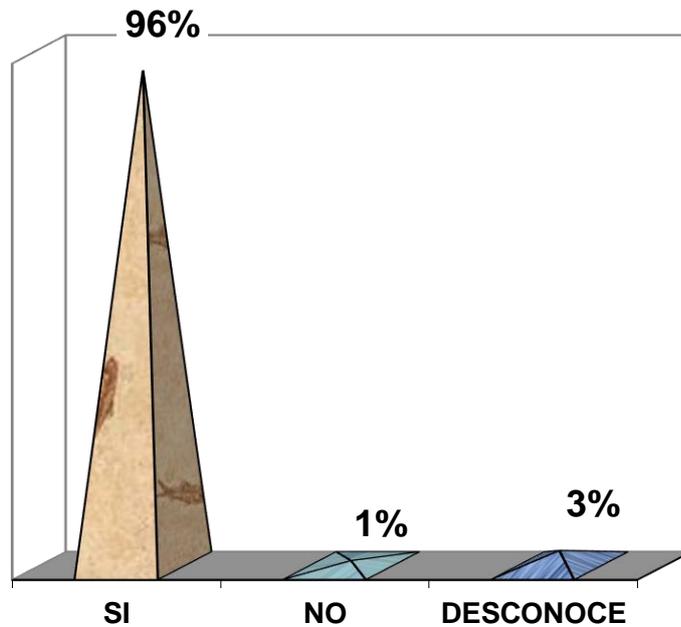
**Tabla N° 5**

Utilización del principio se debe al no existir coherencia al momento de ofrecer derechos incompatibles entre sí.

<b>ALTERNATIVAS</b>	<b>fi</b>	<b>%</b>
a) Si	363	96
b) No	3	1
c) Desconoce	12	3
<b>TOTAL</b>	<b>378</b>	<b>100%</b>

**Gráfico No. 5**

**UTILIZACIÓN DEL PRINCIPIO SE DEBE AL NO EXISTIR COHERENCIA AL MOMENTO DE OFRECER DERECHOS INCOMPATIBLES ENTRE SÍ**



**Fuente:** Abogados Hábiles del CAL. (Enero - Febrero 2020)

## **INTERPRETACIÓN**

Es notorio que los abogados a quienes se aplicó esta técnica para el acopio de información respondieron en la primera de las opciones en un promedio del 96%, es decir, para ellos la prioridad excluyente se aplica cuando observan que existe colisión en la legislación, es por eso que en la parte registral se considera que se presentan derechos incompatibles entre sí; de igual forma el 3% expresaron desconocer y el 1% tuvieron una posición diferente al de la mayoría, terminando con el 100% de la muestra.

En efecto para la aplicación del principio de prioridad excluyente, se debe tener presente que al ofrecer derechos incompatibles, es imposible para el registrador avalar la inscripción de un título incompatible con otro que no es coherente, por lo que se debe optar por rechazarlo, para que no genere inseguridad en los usuarios.

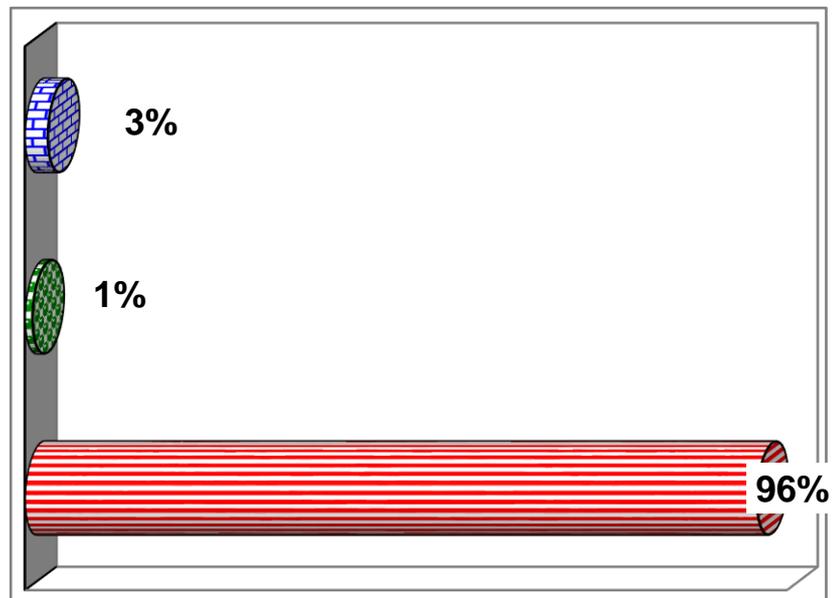
**Tabla N° 6**

Al existir derechos incompatibles provoca el cierre del registro para uno de ellos.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	361	96
b) No	4	1
c) Desconoce	13	3
<b>TOTAL</b>	<b>378</b>	<b>100%</b>

**Gráfico No. 6**

**AL EXISTIR DERECHOS INCOMPATIBLES  
PROVOCA EL CIERRE DEL REGISTRO PARA  
UNO DE ELLOS**



■ SI   ■ NO   ■ DESCONOCE

**Fuente:** Abogados Hábiles del CAL. (Enero - Febrero 2020)

## **INTERPRETACIÓN**

Cabe destacar que en la tabla resalta el 96% de los operadores del Derecho que respondieron afirmativamente, es decir, que según sus puntos de vista, cuando se presentan derechos incompatibles, por lógica se da el cierre del registro para uno de ellos, evidenciando así que el registrador, conocedor de sus funciones, consideran poco prudencial que esto se revierta, toda vez que la legislación es bastante clara sobre este particular; mientras el 3% mantiene la tendencia en desconocer y el 1% no estuvieron conformes con lo opinado en la opción "a", arribando al 100%.

Efectivamente al existir derechos incompatibles es evidente el cierre para el registro de uno de ellos, porque solo debe publicitarse los títulos que cumplan con la legalidad y la formalidad que conocen los registradores públicos, no pudiendo inscribir otro título que no cumpla la formalidad establecida.

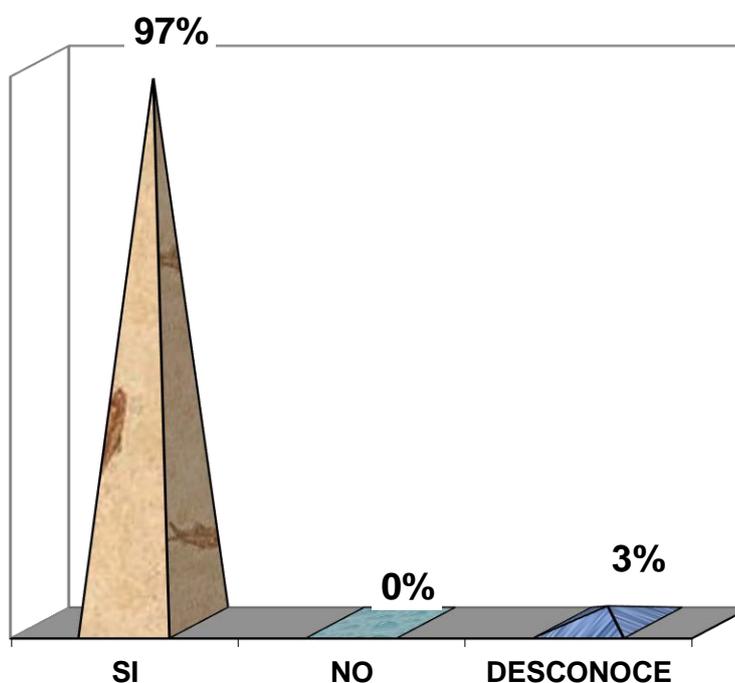
**Tabla N° 7**

Aplicación del principio de prioridad excluyente, es importante.

<b>ALTERNATIVAS</b>	<b>fi</b>	<b>%</b>
a) Si	367	97
b) No	0	0
c) Desconoce	11	3
<b>TOTAL</b>	<b>378</b>	<b>100%</b>

**Gráfico No. 7**

**APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE, ES IMPORTANTE**



**Fuente:** Abogados Hábiles del CAL. (Enero - Febrero 2020)

## **INTERPRETACIÓN**

Tal como se precisa en la interrogante, efectivamente es importante la aplicación de este principio, es por eso que el 97% de los abogados tomaron en cuenta la respuesta afirmativa, debido a la preponderancia que debe primar en la inscripción al transferir un bien inmueble; es por eso que los responsables en la parte registral a nivel de la SUNARP, existe la acuciosidad para determinar la legalidad y legitimación, entre otros y el 3% indicaron desconocer, totalizando el 100% de la muestra.

En efecto la aplicación del principio de prioridad excluyente si es importante, dado que permite depurar títulos que no merecen escribirse por ser incompatibles con los antecedentes registrales y no reunir los requisitos legales antes referidos y además porque este principio permite garantizar la seguridad jurídica que tanto necesitamos.

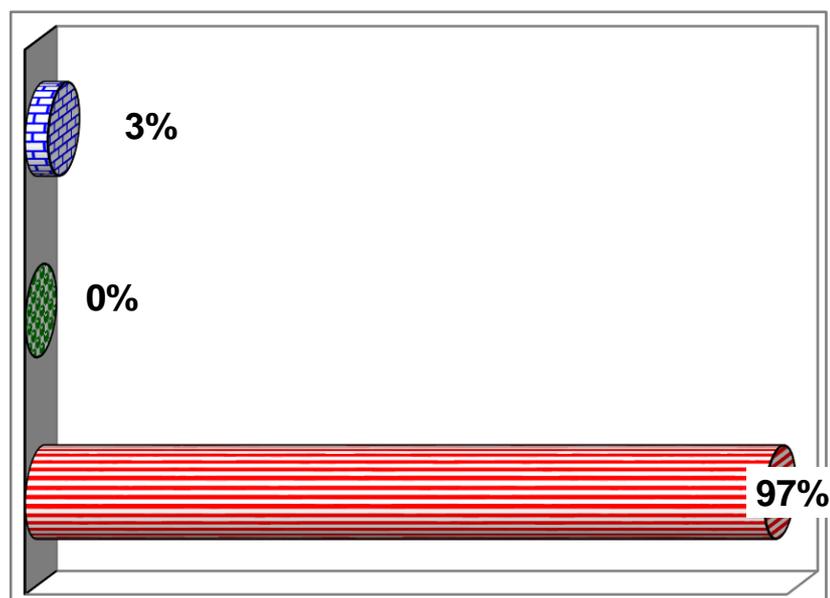
**Tabla N° 8**

La inscripción de bien inmueble en la SUNARP, es necesaria.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	368	97
b) No	0	0
c) Desconoce	10	3
<b>TOTAL</b>	<b>378</b>	<b>100%</b>

**Gráfico No. 8**

**LA INSCRIPCIÓN DE BIEN INMUEBLE EN LA  
SUNARP, ES NECESARIA**



■ SI    ■ NO    ■ DESCONOCE

**Fuente:** Abogados Hábiles del CAL. (Enero - Febrero 2020)

## **INTERPRETACIÓN**

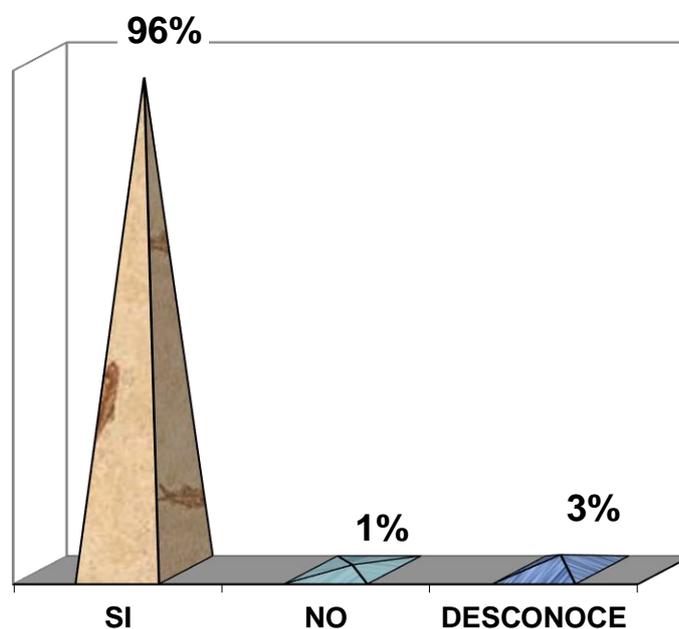
Tal como se presenta la información que visualizamos en la tabla, el 97% de los profesionales que fueron consultados, respondieron que efectivamente, cuando se tiene un bien inmueble, de acuerdo a la ley, debe inscribirse en la SUNARP, lo cual le da las garantías y la seguridad jurídica con dicha inscripción; es por ello que la cultura del ciudadano debe buscar estos objetivos y el 3% expresaron desconocer, culminando con el 100%.

Efectivamente por seguridad jurídica si es necesaria la inscripción de bien inmueble en la SUNARP, y así conocemos quien es el legítimo propietario del inmueble y evitamos realizar investigaciones infructuosas, que no nos garantizan o no nos dan certeza de que determinado posesionario sea propietario.

**Tabla N° 9**

Limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad.

<b>ALTERNATIVAS</b>	<b>fi</b>	<b>%</b>
a) Si	362	96
b) No	4	1
c) Desconoce	12	3
<b>TOTAL</b>	<b>378</b>	<b>100%</b>

**Gráfico No. 9****LIMITADA FACULTAD SOBRE LA ENAJENACIÓN DE LA PROPIEDAD****Fuente:** Abogados Hábiles del CAL. (Enero - Febrero 2020)

## **INTERPRETACIÓN**

Es meritorio señalar que los alcances de la interrogante permitieron que los que respondieron afirmativamente, conocen en un promedio del 96% que la enajenación de la propiedad no es dable en cuanto a su transferencia cuando carece de una inscripción correspondiente; en cambio el 3% indicaron desconocer y el 1% no compartieron la apreciación de la mayoría, sumando el 100% y donde destaca fundamentalmente que quien proceda fuera de los alcances de la ley, está limitado de esta facultad.

En efecto si existe limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad, con el fin de garantizar la seguridad jurídica advirtiendo que es una limitada justificación, sobre todo cuando son mayores de edad, evitando así también títulos incompatibles que puedan confundir y causar perjuicios a los usuarios.

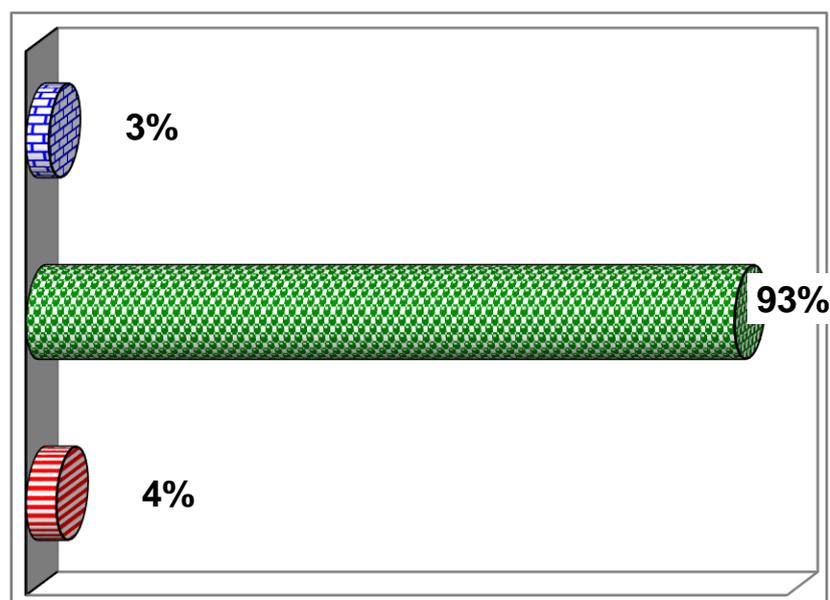
**Tabla N° 10**

Existe ausencia de los instrumentos públicos sobre la atribución de la prioridad excluyente.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	17	4
b) No	351	93
c) Desconoce	10	3
<b>TOTAL</b>	<b>378</b>	<b>100%</b>

**Gráfico No. 10**

**EXISTE AUSENCIA DE LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS SOBRE LA ATRIBUCIÓN DE LA PRIORIDAD EXCLUYENTE**



■ SI   ■ NO   ■ DESCONOCE

**Fuente:** Abogados Hábiles del CAL. (Enero - Febrero 2020)

## **INTERPRETACIÓN**

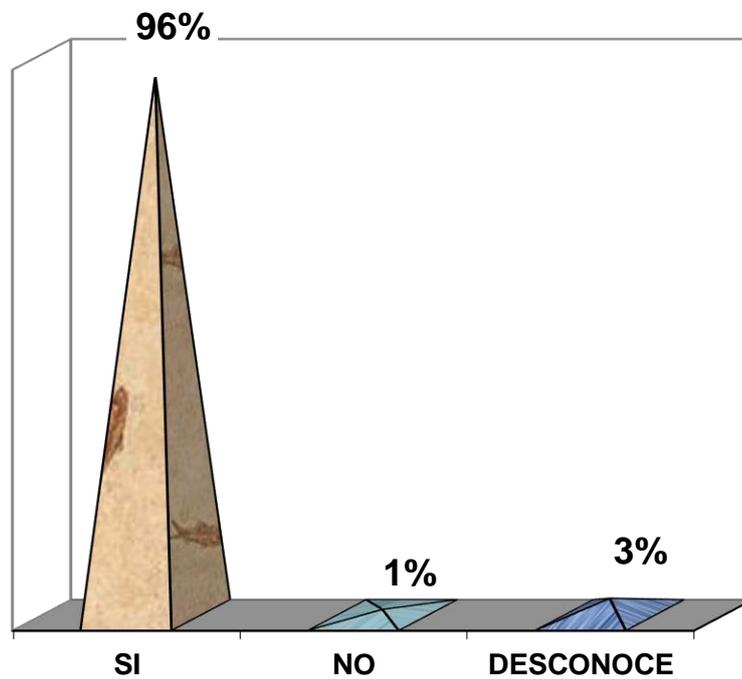
Como conocedores del derecho, quienes respondieron en la segunda de las opciones en un promedio del 93%, no comparten la idea que cuando existe ausencia de dichos instrumentos públicos prevalece la atribución de la propiedad excluyente y el registrador tiene que proceder de acuerdo a ley, es por eso que la percepción de seguridad jurídica existe en esta institución que es la SUNARP; mientras el 4% fueron los únicos que respondieron afirmativamente y el 3% restante lo hicieron en la última de las alternativas, llegando al 100%.

Al respecto debo afirmar que no existe ausencia de instrumentos públicos, dado que los mismos han sido redactados por Notarios públicos y éstos deben tener las características adecuadas para que ingresen a los registros públicos, es decir, debe ser un acto jurídico plenamente realizado, que se encuentre debidamente en dicho instrumento que se pretende inscribir y que sea compatible con los antecedentes registrales.

**Tabla N° 11**

Evidencia sobre restricción del uso y disfrute a la propiedad inmueble.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	361	96
b) No	5	1
c) Desconoce	12	3
<b>TOTAL</b>	<b>378</b>	<b>100%</b>

**Gráfico No. 11****EVIDENCIA SOBRE RESTRICCIÓN DEL USO Y DISFRUTE A LA PROPIEDAD INMUEBLE****Fuente:** Abogados Hábiles del CAL. (Enero - Febrero 2020)

## **INTERPRETACIÓN**

Dada la percepción de seguridad jurídica que prevalece en la SUNARP, es evidente que quienes no cumplan con el espíritu de la ley, tendrán sus posibilidades restringidas en lo concerniente al uso y disfrute de una propiedad inmueble conforme corresponde (96%); en cambio el 3% mencionaron desconocer y el 1% tuvieron su apreciación contraria al de la mayoría, es por ello que los abogados, conocedores de esta situación, enmarcan la parte funcional en los alcances de la norma.

Efectivamente el estar en posesión constante del uso y disfrute de la propiedad inmueble, ocasionaría restricciones, dado que, al no producirse la inscripción del título incompatible, se evitaría que el adquirente perjudicado legalmente pueda ejercer su derecho al uso y disfrute.

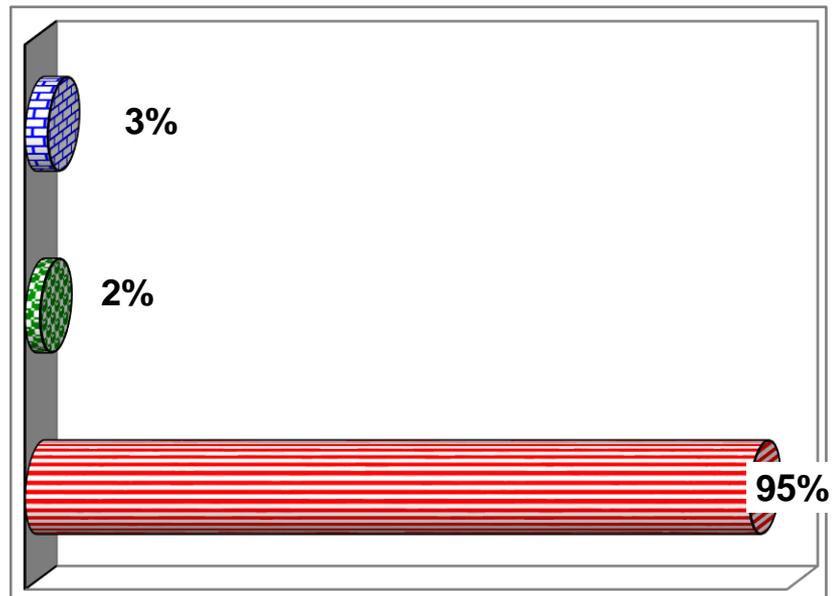
**Tabla N° 12**

Existe restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	361	95
b) No	6	2
c) Desconoce	11	3
<b>TOTAL</b>	<b>378</b>	<b>100%</b>

**Gráfico No. 12**

**EXISTE RESTRICCIÓN DE LOS DERECHOS  
SUCESORIOS A LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE**



■ SI    ■ NO    ■ DESCONOCE

**Fuente:** Abogados Hábiles del CAL. (Enero - Febrero 2020)

## **INTERPRETACIÓN**

Tal como lo expresan en un promedio del 95%, quienes eligieron la primera de las alternativas, son conocedores que efectivamente existe restricción de estos derechos en cuanto a la propiedad del inmueble, debido que no se encuentra conforme lo señalado en un bien debidamente registrado, con las implicancias jurídicas que todos conocemos; mientras el 3% indicaron desconocer y el 2% no estuvieron de acuerdo con las apreciaciones del grupo mayoritario, llegando así al 100%.

En efecto si existe la restricción de los derechos hereditarios, cuando no se ha efectuado la inscripción del dominio del inmueble y no se ha inscrito por incompatibilidad del título por la aplicación del principio de propiedad excluyente cuando subsiste uno de los cónyuges y tiene el uso y disfrute del inmueble.

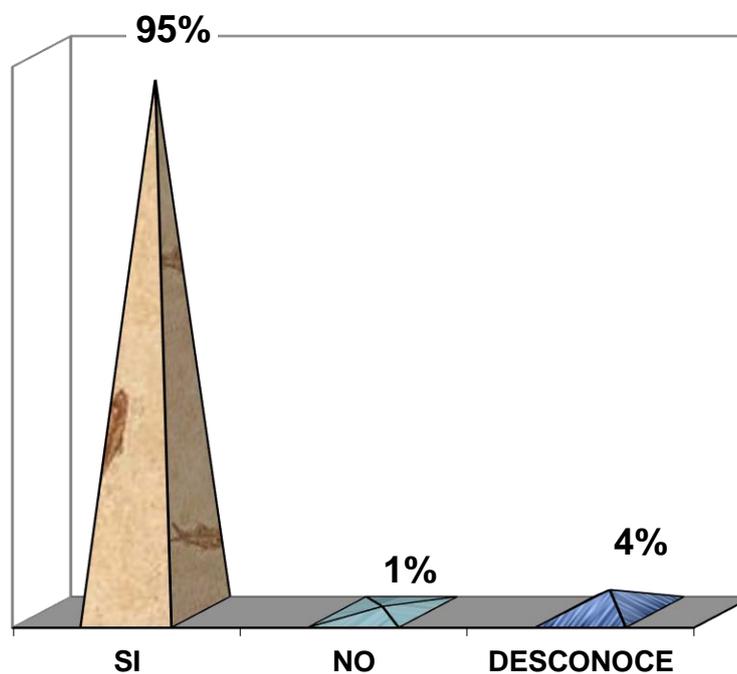
**Tabla N° 13**

Afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado.

<b>ALTERNATIVAS</b>	<b>fi</b>	<b>%</b>
a) Si	360	95
b) No	5	1
c) Desconoce	13	4
<b>TOTAL</b>	<b>378</b>	<b>100%</b>

**Gráfico No. 13**

**AFECTACIÓN DE LA RECAUDACIÓN DE  
TRIBUTOS A FAVOR DEL ESTADO**



**Fuente:** Abogados Hábiles del CAL. (Enero - Febrero 2020)

## **INTERPRETACIÓN**

De otro lado, al revisar la información en la tabla, encontramos que el 97% de los abogados hábiles del CAL considerados como parte del estudio, respondieron que efectivamente es coherente la inscripción de los bienes inmuebles en la SUNARP, toda vez que garantiza la propiedad y demuestra que existe seguridad jurídica y que ninguna persona puede sorprender a los registradores, con el fin de verse favorecidos; demostrándose así que en esta institución existe coherencia en cuanto a los procedimientos y en la aplicación de la legislación correspondiente; mientras el 3% complementario ubicaron su opinión señalando desconocer, arribando de esta manera al 100%.

En efecto si existe afectación de recaudación de tributos, debido a consecuencias derivadas de la aplicación del principio de prioridad excluyente, toda vez que si hay dos títulos incompatibles de compraventa, uno de ellos se inscribe y el otro no, por existir incompatibilidad y la venta del inmueble como precio de venta mayor respecto al título inscrito, con lo que se perdería de recaudar el Estado pago de impuesto a la renta y alcabala.

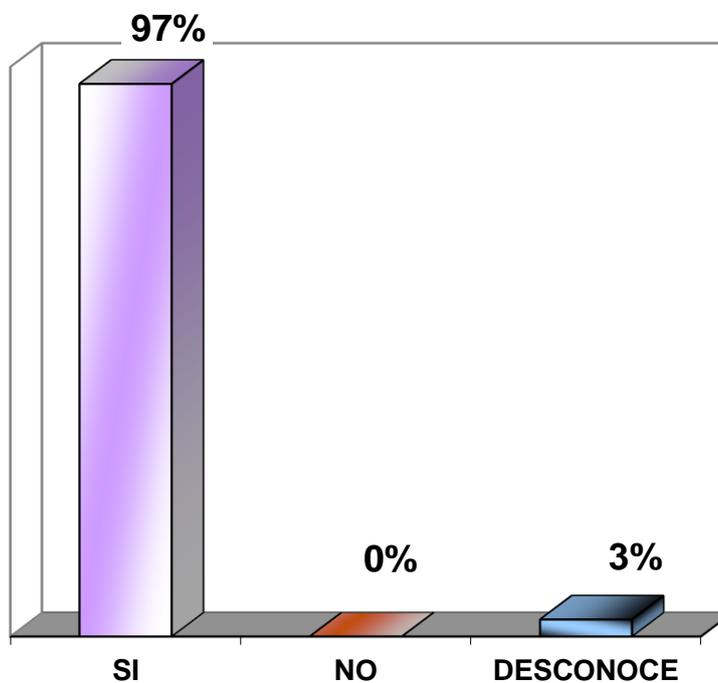
**Tabla N° 14**

Inscripción de los bienes inmuebles inscritos a nivel de la SUNARP, es coherente.

<b>ALTERNATIVAS</b>	<b>fi</b>	<b>%</b>
d) Si	367	97
e) No	0	0
f) Desconoce	11	3
<b>TOTAL</b>	<b>378</b>	<b>100%</b>

**Gráfico No. 14**

**INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES  
INSCRITOS A NIVEL DE LA SUNARP**



**Fuente:** Abogados Hábiles del CAL. (Enero - Febrero 2020)

## **INTERPRETACIÓN**

Efectivamente si considero coherente la inscripción de los inmuebles a nivel de la SUNARP, ya que con dicha inscripción en los registros de los bienes inmuebles, se garantiza la seguridad jurídica y se previene el tráfico patrimonial de dichos bienes, que se ha venido dando en los últimos años.

#### 4.1 CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

La prueba de hipótesis se probará con el estadístico Ji Cuadrado corregida por Yates, porque el 20% de las celdas que contienen las frecuencias esperadas de las tablas presentadas son menores a cinco (5), obligando a combinar las celdas adyacentes de las frecuencias observadas de cada una de las *tablas (3x3) para finalmente obtener una tabla 2x2*.

$$\chi^2 = \frac{(|ad - bc| - n/2)^2 n}{(a+b)(c+d)(a+c)(b+d)}$$

Dónde:

a= Celda, primera columna, primera fila

b= Celda, segunda columna, primera fila

c= Celda, primera columna, segunda fila

d= Celda, segunda columna, segunda fila

Por otro lado, rechazar la hipótesis nula ( $H_0$ ), si el valor calculado de  $\chi^2$  es mayor o igual a 3.8416, valor obtenido cuando  $\chi^2$  sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con  $(2-1)(2-1) = 1$  grado de libertad y un nivel de significancia de 0.05.

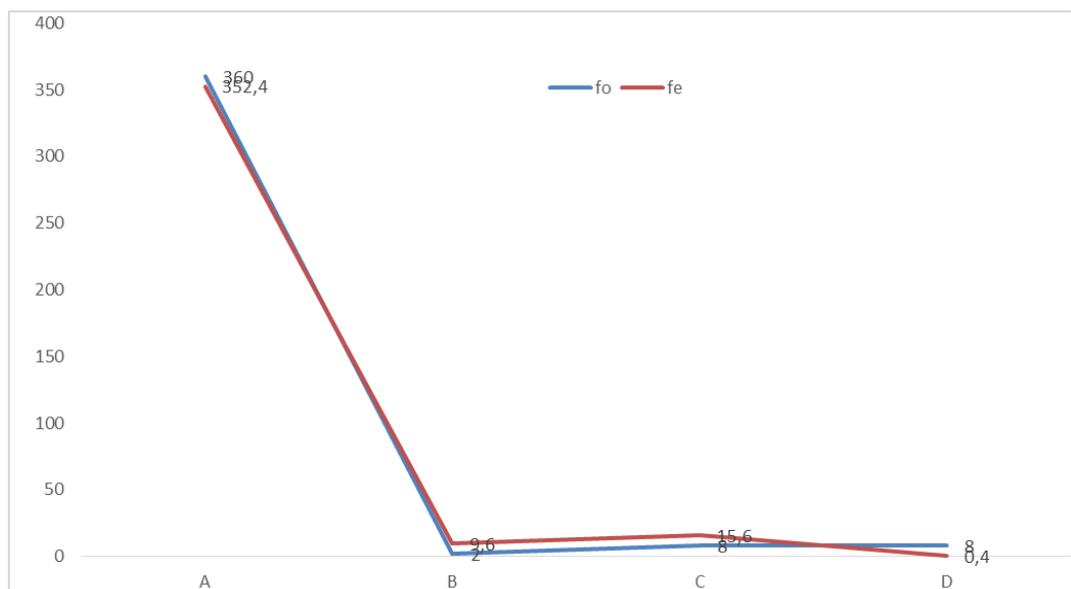
##### **Hipótesis a:**

$H_0$ : La necesidad de inscripción del bien y transmisión de titularidad de los derechos, no incide significativamente en la inscripción de bien inmueble en la SUNARP.

$H_1$ : La necesidad de inscripción del bien y transmisión de titularidad de los derechos, incide significativamente en la inscripción de bien inmueble en la SUNARP.

Existe necesidad de inscripción del bien y transmisión de titularidad de los derechos	Existe inscripción de bien inmueble en la SUNARP			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	360	0	2	362
No	3	0	1	4
Desconoce	5	0	7	12
Total	368	0	10	378

Gráfico de frecuencias observadas y esperadas:



Al desarrollar la prueba de hipótesis se obtuvo  $\chi^2 = 126.90 > 3.8416$ ,  
 Sig.=  $1.95E-29 < 0.05$ . Rechazar  $H_0$ .

Se concluye que, la necesidad de inscripción del bien y transmisión de titularidad de los derechos, incide significativamente en la inscripción de bien inmueble en la SUNARP.

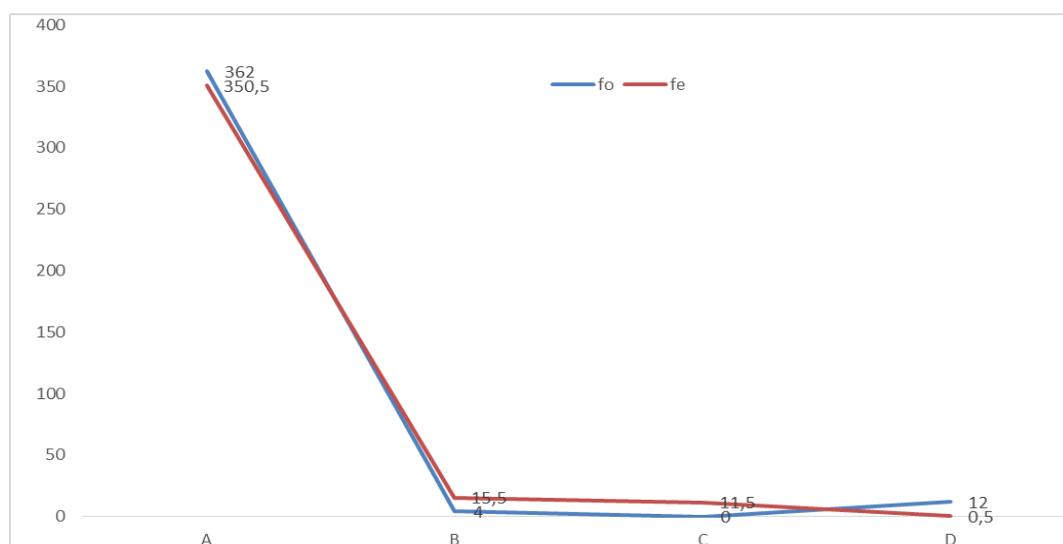
**Hipótesis b:**

H<sub>0</sub>: La aplicación de prioridad excluyente al estar inscrito dos o más derechos, no incide significativamente en la limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad.

H<sub>1</sub>: La aplicación de prioridad excluyente al estar inscrito dos o más derechos, incide significativamente en la limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad.

Existe aplicación de prioridad excluyente	Existe limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad			Total
	Si	No	Desconoce	
<b>Si</b>	362	2	2	366
<b>No</b>	0	1	1	2
<b>Desconoce</b>	0	1	9	10
Total	362	4	12	378

Gráfico de frecuencias observadas y esperadas:



Al desarrollar la prueba de hipótesis se obtuvo  $\chi^2 = 256.53 > 3.8416$ , Sig.= 9.78E-58 < 0.05. Rechazar  $H_0$ .

Se concluye que, la aplicación de prioridad excluyente al estar inscrito dos o más derechos, incide significativamente en la limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad.

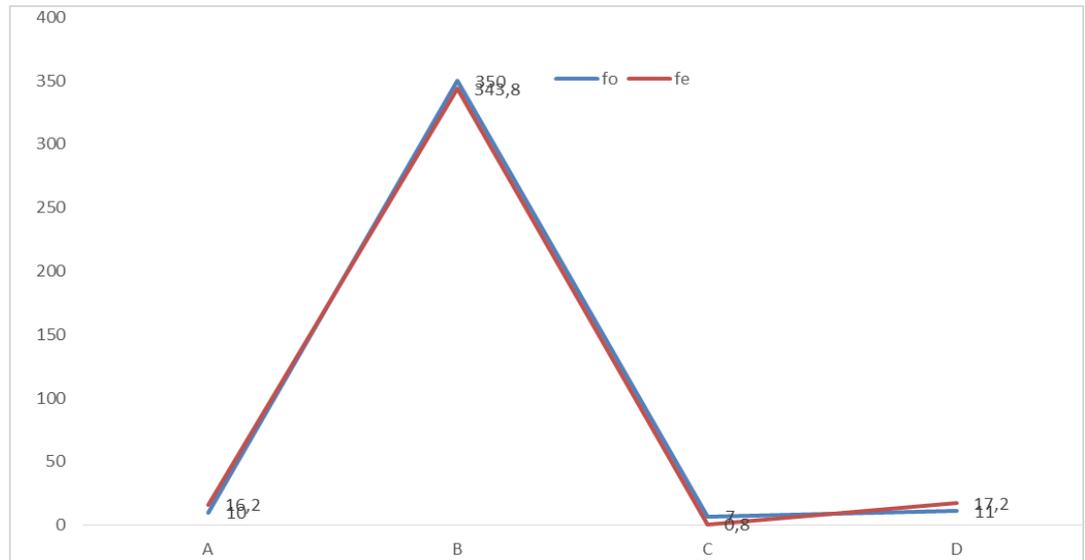
### Hipótesis c:

$H_0$ : La imposibilidad de inscripción del título incompatible con otro ya inscrito o pendiente, no incide significativamente en la ausencia de los instrumentos públicos sobre la atribución de la prioridad excluyente.

$H_1$ : La imposibilidad de inscripción del título incompatible con otro ya inscrito o pendiente, incide significativamente en la ausencia de los instrumentos públicos sobre la atribución de la prioridad excluyente.

<b>Existe imposibilidad de inscripción del título incompatible con otro ya inscrito o pendiente</b>	<b>Garantiza la ausencia de los instrumentos públicos sobre la atribución de la prioridad excluyente</b>			<b>Total</b>
	Si	No	Desconoce	
<b>Si</b>	10	346	4	360
<b>No</b>	2	2	1	5
<b>Desconoce</b>	5	3	5	13
<b>Total</b>	17	351	10	378

Gráfico de frecuencias observadas y esperadas:



Al desarrollar la prueba de hipótesis se obtuvo  $\chi^2 = 43.98 > 3.8416$ , Sig. =  $3.32E-11 < 0.05$ . Rechazar  $H_0$ .

Se concluye que, la imposibilidad de inscripción del título incompatible con otro ya inscrito o pendiente, incide significativamente en la ausencia de los instrumentos públicos sobre la atribución de la prioridad excluyente.

### Hipótesis d:

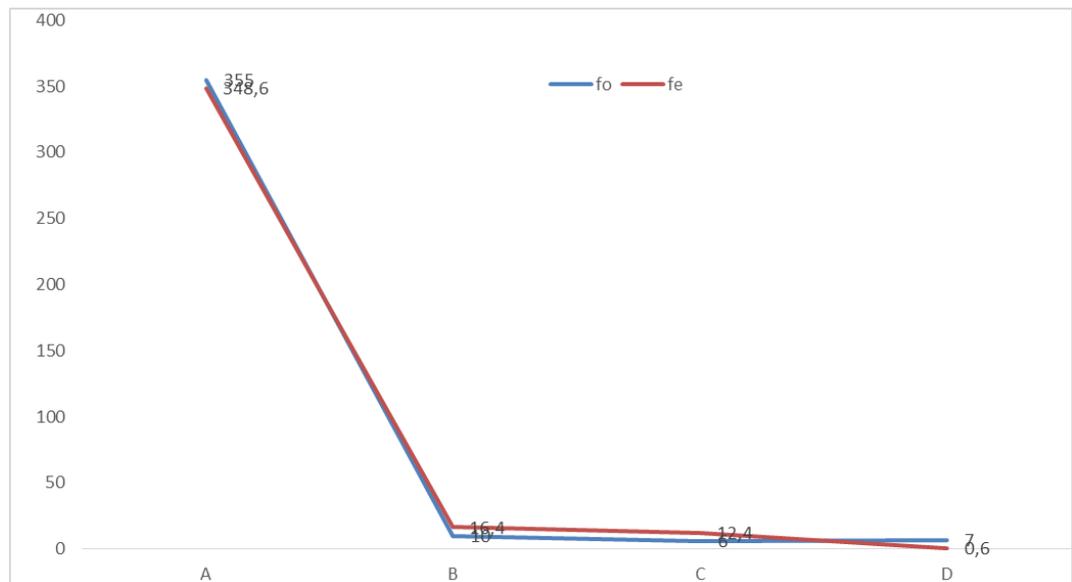
$H_0$ : La necesidad de aplicación al existir dos derechos incompatibles entre sí, no incide significativamente como evidencia de restricción del uso y disfrute a la propiedad inmueble.

$H_1$ : La necesidad de aplicación al existir dos derechos incompatibles entre sí, incide significativamente como evidencia de restricción del uso y disfrute a la propiedad inmueble.

Existe necesidad de	Existe evidencia de restricción	Total
---------------------	---------------------------------	-------

aplicación al existir dos derechos incompatibles entre sí	del uso y disfrute a la propiedad inmueble			
	Si	No	Desconoce	
<b>Si</b>	355	1	9	365
<b>No</b>	1	1	1	3
<b>Desconoce</b>	5	3	2	10
Total	361	5	12	378

Gráfico de frecuencias observadas y esperadas:



Al desarrollar la prueba de hipótesis se obtuvo  $\chi^2 = 64.90 > 3.8416$ ,  
Sig.= 7.88E-16 < 0.05. Rechazar  $H_0$ .

Se concluye que, la necesidad de aplicación al existir dos derechos incompatibles entre sí, incide significativamente como evidencia de restricción del uso y disfrute a la propiedad inmueble.

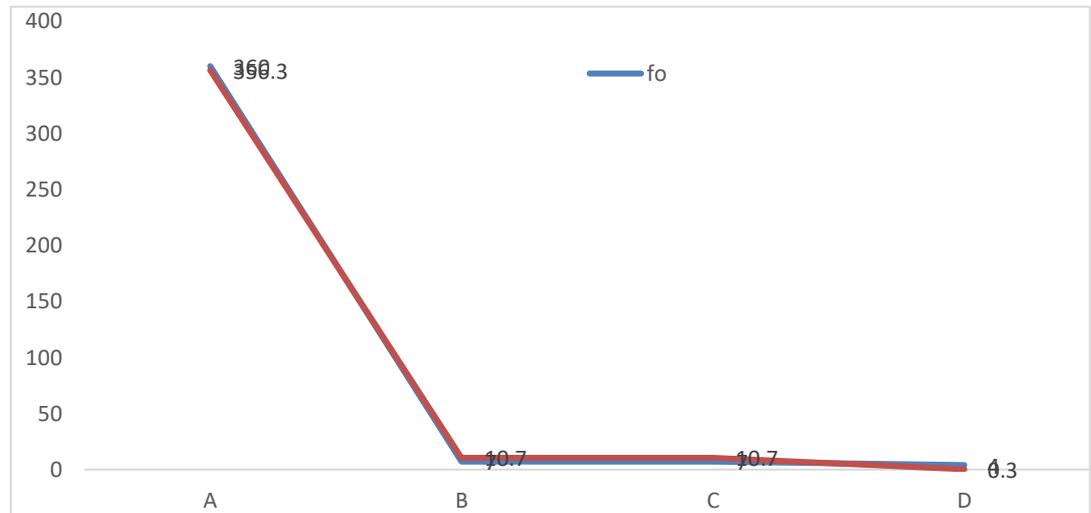
**Hipótesis e:**

$H_0$ : La falta de coexistencia al presentarse derechos incompatibles entre sí, no incide significativamente en la restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble.

$H_1$ : La falta de coexistencia al presentarse derechos incompatibles entre sí, incide significativamente en la restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble.

<b>Falta de coexistencia al presentarse derechos incompatibles entre sí</b>	<b>Existe restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble</b>			<b>Total</b>
	Si	No	Desconoce	
<b>Si</b>	352	3	8	363
<b>No</b>	2	0	1	3
<b>Desconoce</b>	7	3	2	12
Total	361	6	11	378

Gráfico de frecuencias observadas y esperadas:



Al desarrollar la prueba de hipótesis se obtuvo  $\chi^2 = 37.63 > 3.8416$ ,  
 Sig.=  $8.53E-10 < 0.05$ . Rechazar  $H_0$ .

Se concluye que, la falta de coexistencia al presentarse derechos incompatibles entre sí, incide significativamente en la restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble.

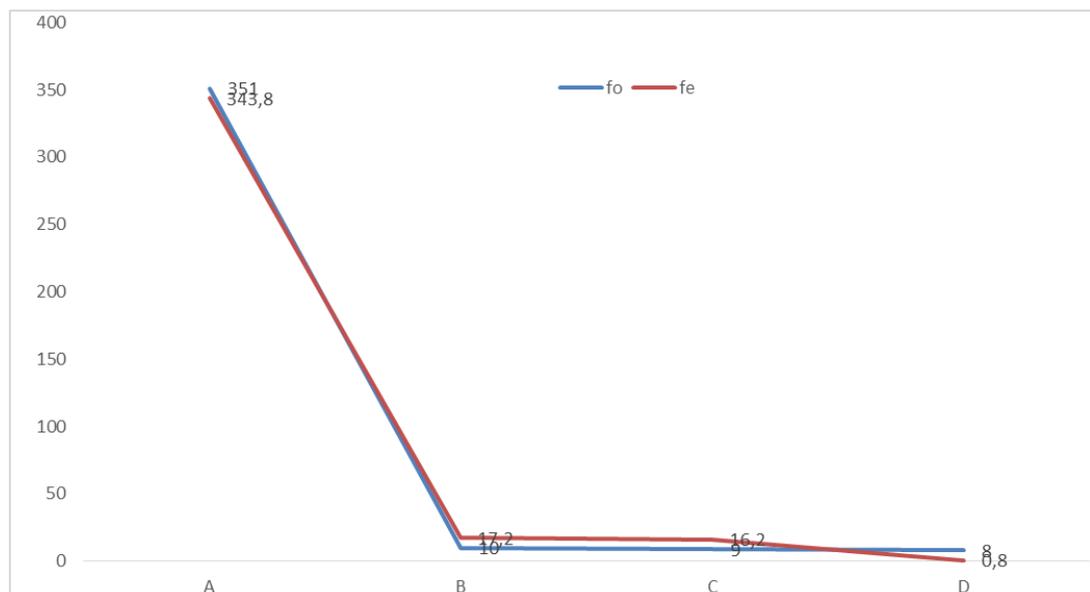
### Hipótesis f:

$H_0$ : Al existir derechos incompatibles que provoca el cierre del registro para uno de ellos, no incide significativamente en la afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado.

H<sub>1</sub>: Al existir derechos incompatibles que provoca el cierre del registro para uno de ellos, incide significativamente en la afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado.

Existe derechos incompatibles que provoca el cierre del registro para uno de ellos	Existe afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	351	1	9	361
No	0	3	1	4
Desconoce	9	1	3	13
Total	360	5	13	378

Gráfico de frecuencias observadas y esperadas:



Al desarrollar la prueba de hipótesis se obtuvo  $\chi^2 = 60.79 > 3.8416$ , Sig. =  $6.34E-15 < 0.05$ . Rechazar H<sub>0</sub>.

Se concluye que, al existir derechos incompatibles que provoca el cierre del registro para uno de ellos, incide significativamente en la afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado.

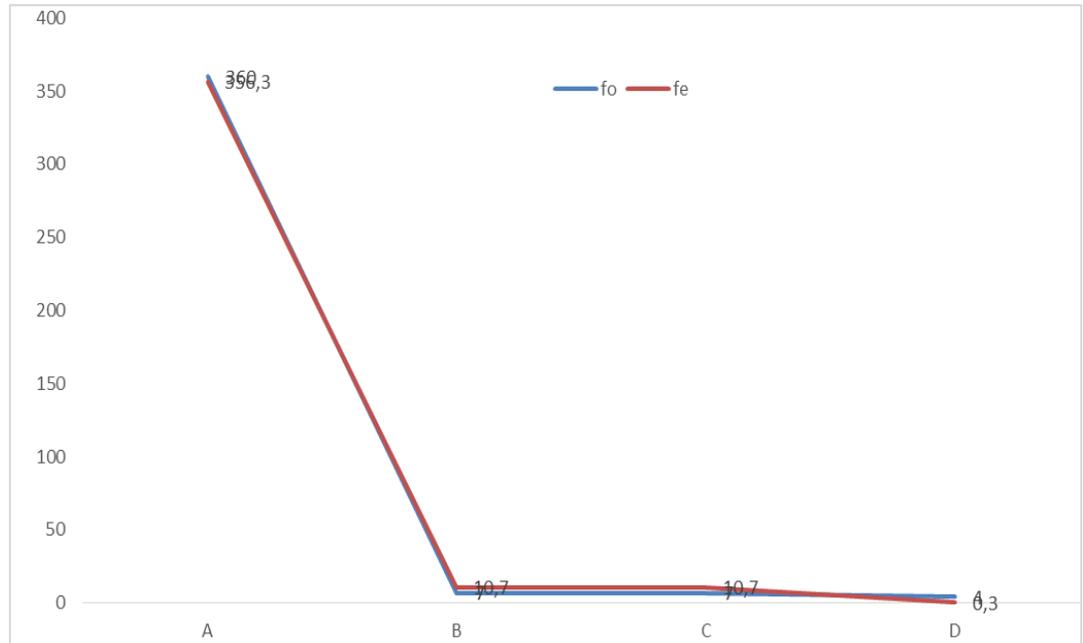
### **Hipótesis General:**

H<sub>0</sub>: El principio de prioridad excluyente o impenetrabilidad, no tiene implicancias significativas en la inscripción de un bien inmueble a nivel de la SUNARP.

H<sub>1</sub>: El principio de prioridad excluyente o impenetrabilidad, tiene implicancias significativas en la inscripción de un bien inmueble a nivel de la SUNARP.

<b>Existe el principio de prioridad excluyente o impenetrabilidad</b>	<b>Existe inscripción de un bien inmueble a nivel de la SUNARP</b>			<b>Total</b>
	Si	No	Desconoce	
<b>Si</b>	360	0	7	367
<b>No</b>	0	0	0	0
<b>Desconoce</b>	7	0	4	11
Total	367	0	11	378

Gráfico de las frecuencias observadas y esperadas:



Al desarrollar la prueba de hipótesis se obtuvo  $\chi^2 = 33.51 > 3.8416$ , Sig.=  $7.09E-09 < 0.05$ . Rechazar Ho.

Se concluye que, el principio de prioridad excluyente o impenetrabilidad, tiene implicancias significativas en la inscripción de un bien inmueble a nivel

de la SUNARP.

## 4.2 DISCUSIÓN

Es importante destacar en esta parte de la investigación, que los estudios realizados sobre este principio registrar de la prioridad excluyente y que muchos estudiosos lo reconocen como de impenetrabilidad, da a entender que en las instituciones como la SUNART, debe transparentar a los ciudadanos que existe seguridad jurídica, debido que la normatividad se aplica conforme al espíritu de la ley y que el sistema implementado para estos fines, así lo garantiza.

Tal como lo señala la doctrina, este principio puede darse como preferente o excluyente, la legislación civil así lo establece y que muchas veces algunos estudiosos que han profundizado en esta realidad, señalan que es igual y otros discrepan en sus alcances con el de impenetrabilidad; desde luego en cuanto a lo excluyente, el código correspondiente esclarece que no se puede inscribir, algo que ya lo está, así sea de fecha anterior y que en base a este sustento excluye a otra, evitando llegar a la publicidad.

En este contexto, al revisar si existe investigaciones en las universidades peruanas, podemos señalar con claridad que estudios realizados sobre este principio, es poco lo encontrado en el Perú y que de igual forma se repite esta tendencia en otros países; es así que en esta auscultación bibliográfica, se encontró que **CUEVA HUACHA, Ernesto Enjelberto (2013)**, buscando alcanzar el grado de Doctor en Ciencias, trató el tema de: "El mejor derecho de propiedad dentro del proceso de reivindicación", buscando sustentar este proceso reivindicativo y donde se aplican los

principios registrales, acotados anteriormente que el registrador los toma en cuenta en este caso.

Por otra parte, en esta revisión de estudios similares o vinculados a la parte registral, **LARIOS MANAY, Carlos (2015)**, sustentó la tesis de Maestría con Mención en Derecho Civil, tratando: "La función calificadora del registrador público frente a la inscripción de un mandato judicial"; donde destaca en los registros públicos, cumplen un papel trascendente y que dicha inscripción, es donde el profesional que lo revisa aplica la legislación correspondiente y donde debe prevalecer la legalidad y donde se cautela la intangibilidad del documento, al momento de los asientos correspondientes , etc.

De igual forma en un trabajo efectuado por **ORTIZ PASCO, Jorge Antonio Martín y otros (2017)**, a nivel de esta Facultad de Derecho, efectuó un minucioso estudio titulado: "Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales", donde analizó estos principios que se toman en cuenta a nivel de la SUNART, señalando que el Código Civil en los artículos correspondientes, es claro y donde se ve los alcances que tienen y se toman en cuenta en esta institución donde prevalece la legalidad, transparencia y seguridad jurídica, entre otros.

Estos principios tratados a nivel de las universidades peruanas; también se buscó conocer, si a nivel internacional se habían tratado en otros centros superiores, ubicando que al respecto existían tesis, donde se había visto la parte funcional de instituciones similares a los registros públicos peruanos; tal es el caso de **CALDERÓN MACHADO, Liliana Ninoska y otros (2013)**, en la defensa de su título en el campo del derecho: "¿Declaratividad o constitutividad de los registros públicos y mercantiles de

Nicaragua, de conformidad con la Ley 698?" – 2013, en Nicaragua; donde reconocen que en este país prevalece la publicidad y la transparencia en lo jurídico, existe seguridad y está garantizado tanto la defensa como la legitimación de lo inscrito y publicado.

Por otra parte, en una universidad del Ecuador se ubicó el trabajo bajo con el nombre de "El bloqueo de los certificados emitidos por el registrador de la propiedad y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad", realizado por **GUALPA VÁSQUEZ, Blanca Elisa (2014)** – Maestría en Derecho Registral y Notarial, donde establece que en el caso del profesional a cargo del registro de propiedad, es conocedor de su trabajo; sin embargo, con el fin de enriquecer la legislación registral, planteo el mejoramiento de la ley correspondiente, buscando prevalezca la seguridad jurídica.

Esta situación relacionada con la parte registral, permito encontrar en la Universidad San Carlos de Guatemala, en la tesis "Los principios registrales en relación a los derechos y garantías constitucionales de las personas en el procedimiento registral Guatemalteco", efectuado por **MACAL, Sofía (2017)**, buscando alcanzar un grado académico, investigo sobre estos principios acotados en el título, donde establece que en el país se cumple a cabalidad y se respetan los derechos de las personas y que en el análisis correspondiente, se encuentra que existe certeza de su cumplimiento, lo cual fortalece que la aplicabilidad de la norma es coherente y está enmarcada en el ámbito constitucional, dando las garantías tanto a la persona humana como jurídica. (p. 58)

De lo expuesto en los párrafos anteriores se encuentra que, tanto en el país como a nivel internacional, existen principios rectores que deben cumplirse,

razón que da la seguridad jurídica y que las instituciones como es el caso de la SUNART en el Perú, prevalece la legitimidad, transparencia, publicidad, entre otros; por lo cual, en la revisión de estas investigaciones efectuadas y tomadas en cuenta, son una muestra de la aplicabilidad de la esencia de la normatividad registral.

Además encontramos en la minuciosidad de esta investigación, que las conceptualizaciones que figuran en la parte teórica, respaldan lo realizado en el trabajo de campo; estableciendo también, que la hipótesis general que se formuló, demuestra que el principio de prioridad excluyente es aplicado por los registradores en la inscripción de un bien inmueble, motivo por el cual fue aceptada y finalmente, dicho estudio contribuye en establecer en el Perú, existen instituciones sólidas en la transparencia de sus actos y que estos dan, la seguridad jurídica que tanto requieren los usuarios, entre otros.

## **CAPÍTULO V**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **5.1 CONCLUSIONES**

- 5.1.1** Los datos obtenidos como producto del estudio y posteriormente puestos a prueba, permitió establecer que la necesidad de inscripción del bien y transmisión de titularidad de los derechos, incide significativamente en la inscripción de bien inmueble en la SUNARP.
  
- 5.1.2** Los datos puestos a prueba permitieron determinar que la aplicación de prioridad excluyente al estar inscrito dos o más derechos, incide significativamente en la limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad.

- 5.1.3** Los datos obtenidos permitieron establecer a través de la prueba de hipótesis respectiva que la imposibilidad de inscripción del título incompatible con otro ya inscrito o pendiente, incide significativamente en la ausencia de los instrumentos públicos sobre la atribución de la prioridad excluyente.
- 5.1.4** Se ha determinado que la necesidad de aplicación al existir dos derechos incompatibles entre sí, incide significativamente como evidencia de restricción del uso y disfrute a la propiedad inmueble.
- 5.1.5** El análisis de los datos obtenidos y posteriormente contrastados permitieron determinar que la falta de coexistencia al presentarse derechos incompatibles entre sí, incide significativamente en la restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble.
- 5.1.6** El análisis de los datos permito precisar que, al existir derechos incompatibles que provoca el cierre del registro para uno de ellos, incide significativamente en la afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado.
- 5.1.7** 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.

## **5.2 RECOMENDACIONES**

- 5.2.1** Que, siendo este principio muy importante, dado que permite proteger al titular que se encuentra registrado y le brinda seguridad jurídica, ya que sin este principio se dejaría la puerta abierta para

que se realicen otras inscripciones y surjan mayores conflictos judiciales, por lo que es necesario, exigir la formalización adecuada y así brindar un servicio de publicidad registral como corresponde a la naturaleza del registro.

- 5.2.2** Es necesario tener presente la prioridad en la inscripción de un bien inmueble a nivel de la SUNARP, dado que es, como institución, la que proporciona la protección registral de la propiedad, razón por la cual es importante difundir esta necesidad inmediata de priorizar la inscripción cuando se adquiere una propiedad.
- 5.2.3** Conociendo que la seguridad jurídica debe estar garantizada en el ordenamiento de la norma y en el potencial humano que labora en la organización, por su idoneidad, valores y transparencia que debe existir; es por eso que las personas naturales y jurídicas tienen garantizados sus derechos en la SUNARP, motivo por el cual es obligación de inscribir un bien inmueble.
- 5.2.4** Es importante que conociendo la importancia que tiene la SUNARP como parte de la seguridad jurídica en el país, es pertinente que a nivel del Estado debe dársele el apoyo en cuanto a los recursos que requiere para su funcionamiento, como también brindarle la seguridad necesaria al potencial humano que labora en dicha institución.

# B I B L I O G R A F Í A

## Referencias bibliográficas:

1. ABELLA, Adriana (2014). **Derecho Inmobiliario Registral**, Buenos Aires-Argentina. Editorial Zavalía, Primera Edición.
2. ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, José Antonio (2014). **Curso de Derecho de Obligaciones**, Madrid-España. Editorial Civitas, Tomo I.
3. CASTAÑEDA, Jorge Eugenio (2014). **Los Derechos Reales**, España. Editorial Castrillón Silva.
4. COLIN, Ambroise y Henry, CAPITANT (2014). **Derecho Civil. Bienes, Patrimonio y Derechos Reales**, México. Editorial Jurídica Universitaria, Volumen 2.
5. CORNEJO, Américo Atilio (2015). **Derecho Registral**, Buenos Aires-Argentina. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo de Palma, Segunda Edición, Actualizada.
6. CUADROS VILLENA, Ferdinand (2014). **Derechos Reales**, Lima-Perú. Editorial Justicia y Derecho.
7. DE ROGGIERO, Roberto (2014). **Instituciones de Derecho Civil**, Editorial, Volumen 1, Cuarta Edición.
8. ENNECCERUS, Ludwing (2015). **Derecho Civil-Parte General**, Barcelona-España. Editorial Bosch.
9. ESQUIVEL OVIEDO, Juan Carlos (2013). **Vulneración de los Principios De Prioridad, Legitimación y Fé Pública Registral en la Adjudicación de un Inmueble Embargado**, Lima-Perú. Editorial Gaceta Jurídica, N° 31.
10. ETCHEGARAY, Natalio Pedro (2013). **Función Notarial. Derecho Registral Inmobiliario**, Buenos Aires-Argentina. Editorial Astrea, Tomo 2.
11. GATTI, Edmundo (2014). **Teoría General de los Derechos Reales**, Buenos Aires-Argentina. Editorial Abeledo-Perrot.

12. GONZÁLEZ LINARES, Nerio (2015). **Tratado de Derechos Reales**, Lima-Perú. Editorial Rodhas.
13. IHERING, Rudolf Von (2016). **El Espíritu del Derecho Romano**, Madrid-España. Editorial Marcial Pons-Ediciones Jurídicas y Sociales.
14. MARIANI DE VIDAL, Marina (2015). **Derechos Reales**, Buenos Aires-Argentina. Editorial Zavalía, Tomo 1.
15. NÚÑEZ LAGOS, Rafael (2014). **El Registro de Propiedad Español**, Buenos Aires-Argentina. Editorial Acta del I Congreso del Notariado Latino.
16. PÉREZ LASALA, José Luis (2014). **Derechos Reales y Derechos de Crédito**, Buenos Aires-Argentina. Editorial Depalma.
17. ROCA SASTRE, Ramón (2014). **Derecho Hipotecario**, Lima-Perú. Editorial Grijley, Tomo I.

#### **Referencias electrónicas:**

18. ALIAGA BLANCO, Luis Eduardo (2012). **La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú**, Lima-Perú. Tesis de la Pontificia Universidad Católica del Perú y extraída de la web: [http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/ALIAGA\\_BLANCO\\_LUIS\\_DESNATURALIZACION\\_REGISTRO.pdf?sequence=1](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/ALIAGA_BLANCO_LUIS_DESNATURALIZACION_REGISTRO.pdf?sequence=1).
19. CHÁVEZ BOJORQUEZ, William (2016). **La incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos, en el alto índice de medidas cautelares en la zona registral IX Sede de Lima**, Lima-Perú. Tesis de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega y publicado de la web: [http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/592/T\\_M.DERE.NOT.REGIS\\_43383066\\_CHAVEZ\\_BOJORQUEZ\\_WILLIAM%20CLODOMIRO.pdf?sequence=1](http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/592/T_M.DERE.NOT.REGIS_43383066_CHAVEZ_BOJORQUEZ_WILLIAM%20CLODOMIRO.pdf?sequence=1).
20. CORONEL PARDAVÉ, Natalia (2017). **Análisis de los límites a la función de calificación registral a la luz de la resolución N° 329-2013-SUNARP-TR-A**, Lima-Perú. Tesis de la Pontificia Universidad Católica del Perú y extraído de la web: [http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/8581/CORONEL\\_NATALIA\\_calificacion%20registral.pdf?sequence=1](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/8581/CORONEL_NATALIA_calificacion%20registral.pdf?sequence=1).

21. CUSI ARREDONDO, Andrés Eduardo (2014). **Los Principios Registrales (Derecho Registral). Principio de Prioridad Excluyente**, Lima-Perú. Extraído de la página web: <http://andrescusi.blogspot.pe/2014/02/los-principios-registrales-derecho.html>.
22. GUALPA VÁSQUEZ, Blanca Elisa (2014). **El bloqueo de los certificados emitidos por el registrador de la propiedad y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad**, Ambato-Ecuador. Tesis de la Universidad Regional Autónoma de Los Andes y extraído de la web: <http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/917/1/TUAMDNR010-2015.pdf>.
23. HERNÁNDEZ, Fátima (2014). **Supuestos Teóricos**, extraído de la página web: <https://prezi.com/cyysul487tg1/establecimiento-de-supuestos-teoricos/>.
24. JIMÉNEZ ROJAS, Carlos Andrés (2007). **La Garantía de Título de Propiedad en Costa Rica: Mecanismo alternativo de seguridad patrimonial a favor de un titular de un derecho real sobre un bien inmueble inscrito en el registro público de la propiedad inmueble**, Costa Rica. Tesis de la Universidad de Costa Rica y extraída de la web: <http://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080/jspui/bitstream/123456789/1451/1/28079.pdf>.
25. LINO RODRÍGUEZ, Lizeth Beatriz. **El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica**, Trujillo-Perú. Tesis de la Universidad Privada Antenor Orrego y Extraído de la web: [http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/906/1/LINO\\_LIZETH\\_ESTABLECIMIENTO\\_CHARACTER\\_CONSTITUTIVO.pdf](http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/906/1/LINO_LIZETH_ESTABLECIMIENTO_CHARACTER_CONSTITUTIVO.pdf).
26. TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús (2016). **Principios Registrales**, Lima-Perú. Extraído de la página web: <http://www.derechoycambiosocial.com/revista009/principios%20registrales.htm>.
27. MACAL, Sofía. (2017) **LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO**, extraída de la web:

<http://www.postgrados.cunoc.edu.gt/tesis/9567fdc4de8ce04e0a16e9aa4635b9b184e59a2d.pdf>

28. GUALPA VÁSQUEZ, Blanca Elisa (2014) **EL BLOQUEO DE LOS CERTIFICADOS EMITIDOS POR EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y LOS PRINCIPIOS DE PRIORIDAD REGISTRAL, LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA LEGALIDAD**, extraída de la web: <http://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/917>
29. CALDERÓN MACHADO, Iliana Ninoska y otros. (2013) **¿DECLARATIVIDAD O CONSTITUTIVIDAD DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Y MERCANTILES DE NICARAGUA, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 698?**, extraída de la web: <http://repositorio.cnu.edu.ni/index.php/Record/RepoUNANL3237>
30. ORTIZ PASCO, Jorge Antonio Martin y otros. (2017) **ANÁLISIS DOCTRINARIO, LEGAL Y DE RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL EN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES**, extraída de la web: [https://www.usmp.edu.pe/derecho/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](https://www.usmp.edu.pe/derecho/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf)
31. LARIOS MANAY, Carlos. (2015) **LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR PÚBLICO FRENTE A LA INSCRIPCIÓN DE UN MANDATO JUDICIAL**, extraído de la web: <http://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/UNPRG/7370/BC-126%20LARIOS%20MANAY.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
32. CUEVA HUACHA, Ernesto Enjelberto. (2013) **EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD DENTRO DEL PROCESO DE REIVINDICACIÓN**, extraída de la web: <http://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/UNC/2089/TESIS%20DOCUMENTADO%20CUEVA%20HUACCHA%20ERNESTO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

**ANEXOS**

## ANEXO N° 1

### MATRIZ DE CONSISTENCIA

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

AUTOR : **GARCÍA ROJAS, Yvan Leyvis.**

DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	CLASIFICACIÓN DE VARIABLES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	METODOLOGÍA	POBLACIÓN Y MUESTRA	INSTRUMENTO
Problema principal	Objetivo general	Hipótesis principal					
¿En qué medida el principio de prioridad excluyente o impenetrabilidad, tiene implicancias en la inscripción de un bien inmueble a nivel de la SUNARP?	Demostrar si el principio de prioridad excluyente o impenetrabilidad, tiene implicancias en la inscripción de un bien inmueble a nivel de la SUNARP.	El principio de prioridad excluyente o impenetrabilidad, tiene implicancias significativas en la inscripción de un bien inmueble a nivel de la SUNARP.	<b>Variable independiente X. Principio de prioridad excluyente</b>	x1.- Necesidad de inscripción del bien y transmisión de titularidad de los derechos.	<b>Tipo:</b> Explicativo  <b>Nivel:</b> Aplicativo  <b>Método y Diseño:</b> Ex post facto o retrospectivo	<b>Población:</b> A nivel del Colegio de Abogados de Lima.  <b>Muestra:</b> 378 Abogados hábiles del CAL.  Muestreo aleatorio simple, como fuente del muestreo probabilístico	Para el estudio se utilizó la encuesta.
Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicos					
<b>a.</b> ¿De qué manera la necesidad de inscripción del bien y transmisión de titularidad de los derechos, incide en la inscripción de bien inmueble en la SUNARP?  <b>b.</b> ¿De qué manera la aplicación de prioridad excluyente al estar inscrito dos o más derechos, incide en la limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad?	<b>a.</b> Establecer si la necesidad de inscripción del bien y transmisión de titularidad de los derechos, incide en la inscripción de bien inmueble en la SUNARP.  <b>b.</b> Determinar si la aplicación de prioridad excluyente al estar inscrito dos o más derechos, incide en la limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad.	<b>a.</b> La necesidad de inscripción del bien y transmisión de titularidad de los derechos, incide significativamente en la inscripción de bien inmueble en la SUNARP.  <b>b.</b> La aplicación de prioridad excluyente al estar inscrito dos o más derechos, incide significativamente en la limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad.		x2.- Aplicación de prioridad excluyente al estar inscrito dos o más derechos.  x3.- Imposibilidad de inscripción del título incompatible con otro ya inscrito o pendiente.  x4.- Necesidad de aplicación al existir dos derechos incompatibles entre sí.  x5.- Falta de coexistencia al presentarse derechos incompatibles entre sí.			

<p><b>c.</b> ¿En qué medida la imposibilidad de inscripción del título incompatible con otro ya inscrito o pendiente, incide en la ausencia de los instrumentos públicos sobre la atribución de la prioridad excluyente?</p> <p><b>d.</b> ¿De qué manera la necesidad de aplicación al existir dos derechos incompatibles entre sí, incide como evidencia de restricción del uso y disfrute a la propiedad inmueble?</p> <p><b>e.</b> ¿En qué medida la falta de coexistencia al presentarse derechos incompatibles entre sí, incide en la restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble?</p> <p><b>f.</b> ¿De qué manera al existir derechos incompatibles que provoca el cierre del registro para uno de ellos, incide en la afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado?</p>	<p><b>c.</b> Establecer si la imposibilidad de inscripción del título incompatible con otro ya inscrito o pendiente, incide en la ausencia de los instrumentos públicos sobre la atribución de la prioridad excluyente.</p> <p><b>d.</b> Determinar si la necesidad de aplicación al existir dos derechos incompatibles entre sí, incide como evidencia de restricción del uso y disfrute a la propiedad inmueble.</p> <p><b>e.</b> Determinar si la falta de coexistencia al presentarse derechos incompatibles entre sí, incide en la restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble.</p> <p><b>f.</b> Precisar si al existir derechos incompatibles que provoca el cierre del registro para uno de ellos, incide en la afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado</p>	<p><b>c.</b> La imposibilidad de inscripción del título incompatible con otro ya inscrito o pendiente, incide significativamente en la ausencia de los instrumentos públicos sobre la atribución de la prioridad excluyente.</p> <p><b>d.</b> La necesidad de aplicación al existir dos derechos incompatibles entre sí, incide significativamente como evidencia de restricción del uso y disfrute a la propiedad inmueble.</p> <p><b>e.</b> La falta de coexistencia al presentarse derechos incompatibles entre sí, incide significativamente en la restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble.</p> <p><b>f.</b> Al existir derechos incompatibles que provoca el cierre del registro para uno de ellos, incide significativamente en la afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado.</p>	<p><b>Variable Independiente</b> <b>Y. Inscripción de Bien inmueble</b></p>	<p>x6.- Al existir derechos incompatibles provoca el cierre del registro para uno de ellos.</p> <p>y1.- Inscripción de bien inmueble en la SUNARP.</p> <p>y2.- Limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad.</p> <p>y3.- Ausencia de los instrumentos públicos sobre la atribución de la prioridad excluyente.</p> <p>y4.- Evidencia restricción del uso y disfrute a la propiedad inmueble.</p> <p>y5.- Grado de restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble.</p> <p>y6.- Afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado.</p>			
--	---	--	---	--	--	--	--



## ANEXO N° 2

### ENCUESTA

#### INSTRUCCIONES:

La encuesta, tiene por finalidad recoger información sobre la investigación titulada: **“EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE O IMPENETRABILIDAD Y SUS IMPLICANCIAS EN LA INSCRIPCIÓN DE UN BIEN INMUEBLE A NIVEL DE LA SUNARP”**, la misma que está compuesta por un conjunto de preguntas, donde luego de leer dicha interrogante debe elegir la alternativa que considere correcta, marcando para tal fin con un aspa (X). Se le recuerda, que esta técnica es anónima, se agradece su participación.

**1. ¿En su opinión existe necesidad de inscripción del bien y transmisión de titularidad de los derechos?**

- a) Si ( )
- b) No ( )
- c) Desconoce ( )

Justifique su respuesta:

.....  
.....  
.....

**2. ¿En este principio se aplica la prioridad excluyente al estar inscrito dos o más derechos?**

- a) Si ( )
- b) No ( )
- c) Desconoce ( )

Justifique su respuesta:

.....  
.....  
.....

**3. ¿Existe imposibilidad de inscripción del título incompatible con otro ya inscrito o pendiente?**

- a) Si ( )
- b) No ( )
- c) Desconoce ( )

Justifique su respuesta:

.....  
.....  
.....

**4. ¿Es coherente la aplicación de este principio al existir dos derechos incompatibles entre sí?**

- a) Si ( )
- b) No ( )
- c) Desconoce ( )

Justifique su respuesta:

.....  
.....  
.....

**5. ¿Para Usted la utilización del principio se debe al no existir coherencia al momento de ofrecer derechos incompatibles entre sí?**

- a) Si ( )
- b) No ( )
- c) Desconoce ( )

Justifique su respuesta:

.....  
.....  
.....

**6. ¿En su opinión al existir derechos incompatibles provoca el cierre del registro para uno de ellos?**

- a) Si ( )
- b) No ( )
- c) Desconoce ( )

Justifique su respuesta:

.....  
.....  
.....

**7. ¿Para Usted es importante la aplicación del principio de prioridad excluyente?**

- a) Si ( )
- b) No ( )
- c) Desconoce ( )

Justifique su respuesta:

.....  
.....  
.....

**8. ¿Considera Usted necesaria la inscripción de bien inmueble en la SUNARP?**

- a) Si ( )

b) No ( )

c) Desconoce ( )

Justifique su respuesta:

.....  
.....

**9. ¿Aprecia Usted limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad?**

a) Si ( )

b) No ( )

c) Desconoce ( )

Justifique su respuesta:

.....  
.....

**10. ¿En su opinión existe ausencia de los instrumentos públicos sobre la atribución de la prioridad excluyente?**

a) Si ( )

b) No ( )

c) Desconoce ( )

Justifique su respuesta:

.....  
.....

**11. ¿Existe evidencia sobre restricción del uso y disfrute a la propiedad inmueble?**

a) Si ( )

b) No ( )

c) Desconoce ( )

Justifique su respuesta:

.....  
.....

**12. ¿En su opinión existe restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble?**

a) Si ( )

b) No ( )

c) Desconoce ( )

Justifique su respuesta:

.....  
.....

.....

**13. ¿Existe afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado?**

- a) Si ( )
- b) No ( )
- c) Desconoce ( )

Justifique su respuesta:

.....  
.....  
.....

**14. ¿Considera coherente la inscripción de los bienes inmuebles inscritos a nivel de la SUNARP?**

- a) Si ( )
- b) No ( )
- c) Desconoce ( )

Justifique su respuesta:

.....  
.....  
.....

## ANEXO N° 3

### FICHA DE VALIDACIÓN

#### I. DATOS GENERALES:

1.1 APELLIDOS Y NOMBRES : .....

1.2 GRADO ACADÉMICO : .....

1.3 INSTITUCIÓN QUE LABORA : .....

1.4 TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN : .....

1.5 AUTOR DEL INSTRUMENTO : .....

1.6 MAESTRÍA : .....

1.7 CRITERIO DE APLICABILIDAD : .....

a) De 01 a 09: (No válido, reformular)      b) De 10 a 12: (No válido, modificar)

c) De 12 a 15: (Válido, mejorar)            d) De 15 a 18: Válido, precisar

c) De 18 a 20: (Válido, aplicar)

#### II. ASPECTOS A EVALUAR:

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS CUALITATIVOS CUANTITATIVOS	Deficiente	Regular	Bueno	Muy Bueno	Excelente
		(01 - 09)	(10 - 12)	(12 - 15)	(15 - 18)	(18 - 20)
		01	02	03	04	05
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado.					
2. OBJETIVIDAD	Esta formulado con conductas observables.					
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y la tecnología.					
4. ORGANIZACIÓN	Existe organización y lógica.					
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar los aspectos de estudio.					
7. CONSISTENCIA	Basado en el aspecto teórico científico y del tema de estudio.					
8. COHERENCIA	Entre las variables, dimensiones y variables.					
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito del estudio.					
10. CONVENIENCIA	Genera nuevas pautas para la investigación y construcción de teorías.					
SUB TOTAL						
TOTAL						

VALORACIÓN CUANTITATIVA (total x 0.4) : .....

VALORACIÓN CUALITATIVA : .....

OPINIÓN DE APLICABILIDAD : .....

Lugar y fecha: .....

.....  
Firma y Post Firma del experto  
DNI N° .....