



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

**EL CRITERIO DE POSESIÓN Y SU RELACIÓN CON LAS ACREENCIAS SOBRE
BIENES INMUEBLES EN LOS JUZGADOS CIVILES DE MALA - 2020**

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el grado académico de Maestro en Derecho Civil y Comercial

Autor:

Zavala Martínez, Javier Eduardo

Asesor:

Vigil Farias, José

ORCID: 0000-0003-2851-476X

Jurado:

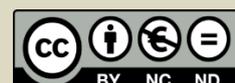
Morales Vega Oscar Rolando

Martínez Letona, Pedro Antonio

Mendoza La Rosa, Carlos Alfonso

Lima - Perú

2024



Reporte de Análisis de Similitud

Archivo:

[1A_ZAVALA MARTINEZ JAVIER EDUARDO MAESTRÍA 2022.docx](#)

Fecha del Análisis:

22/11/2022

Analizado por:

Astete Llerena, Johnny Tomas

Correo del analista:

jastete@unfv.edu.pe

Porcentaje:

16 %

Título:

EL CRITERIO DE POSESIÓN Y SU RELACIÓN CON LAS ACRENCIAS SOBRE BIENES INMUEBLES EN LOS JUZGADOS CIVILES DE MALA - 2020

Enlace:

<https://secure.arkund.com/old/view/143554887-460445-327935#>



DRA. MIRIAM LILIANA FLORES CORONADO
JEFA DE GRADOS Y GESTIÓN DEL EGRESADO



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

EL CRITERIO DE POSESIÓN Y SU RELACIÓN CON LAS ACREENCIAS SOBRE BIENES INMUEBLES EN LOS JUZGADOS CIVILES DE MALA - 2020

Línea de investigación:

Procesos Jurídicos y Resolución de Conflictos

Tesis para optar el Grado Académico de
Maestro en Derecho Civil y Comercial

Autor:

Zavala Martínez, Javier Eduardo

Asesor:

Vigil Farias, José

ORCID: 0000-0003-2851-476 X

Jurado:

Morales Vega Oscar Rolando

Martínez Letona, Pedro Antonio

Mendoza La Rosa, Carlos Alfonso

Lima - Perú

2024

Dedicatoria

A la memoria de mi padre que está en el cielo y mi madre presente en la tierra, ya que ellos son el soporte de mi vida y es por ellos que procuro ser un mejor profesional. También a la memoria de mi hermana Carmen quien siempre me alentó en todos mis proyectos.

Agradecimiento

En primer lugar, a Dios por darme fortaleza para lograr mis metas y a mi madre ya que durante toda mi vida ha sido quien me ha impulsado a ser una mejor persona.

Índice

Resumen	IX
Abstract.....	X
I. INTRODUCCIÓN	11
1.1. Planteamiento del problema	12
1.2. Descripción problemática.....	13
1.3. Formulación del problema.....	15
<i>1.3.1. Problema general</i>	15
<i>1.3.2. Problemas específicos</i>	15
1.4. Antecedentes de la Investigación	16
<i>1.4.1. Antecedentes nacionales</i>	16
<i>1.4.2. Antecedentes internacionales</i>	17
1.5. Justificación de la Investigación	18
1.6. Limitaciones de la investigación	19
1.7. Objetivos de la investigación.....	19
<i>1.7.1. Objetivo general</i>	19
<i>1.7.2. Objetivos específicos</i>	20
1.8. Hipótesis de la investigación	20
<i>1.8.1. Hipótesis general</i>	20
<i>1.8.2. Hipótesis específicas</i>	20
II. MARCO TEÓRICO.....	21
2.1. Bases Teóricas	21
<i>2.1.1. Derechos Reales</i>	21
2.1.1. Clasificación	22
<i>2.1.2. La posesión</i>	23
2.1.2.1. Posesión precaria	27
2.1.2.2. Posesión pacífica.....	28
2.1.2.3. Posesión continua.....	29
2.1.2.4. Posesión pública.....	29

2.1.3. <i>Derecho de Propiedad</i>	30
2.1.4. <i>El acto Jurídico</i>	35
2.1.5. <i>El Contrato</i>	39
2.1.6. <i>Regulación de la concurrencia de acreedores sobre bien inmueble</i>	43
2.1.6.1. <i>La prioridad en el tiempo de la inscripción</i>	45
2.1.6.2. <i>La inscripción del contrato traslativo de inmueble</i>	47
2.1.6.3. <i>Ineficacia del contrato traslativo de inmueble no inscrito</i>	48
2.1.7. <i>Seguridad Jurídica</i>	51
2.1.8. <i>Transmisión de la Propiedad Inmueble en el Perú</i>	53
2.1.9. <i>La ineficacia real probatoria del principio consensual</i>	55
2.1.9.1. <i>La forma probatoria en la transferencia de inmuebles</i>	55
2.1.10. <i>La Compraventa como contrato Ad Probationem</i>	61
2.1.11. <i>Transmisión de inmuebles en el Derecho Comparado</i>	63
2.1.11.1. <i>Derecho alemán</i>	63
2.1.11.2. <i>Derecho argentino</i>	64
2.1.11.3. <i>Derecho francés</i>	65
2.1.11.4. <i>Derecho suizo</i>	65
2.1.11.5. <i>Derecho español</i>	65
2.2. <i>Marco conceptual</i>	66
III. MÉTODO	68
3.1 <i>Tipo de investigación</i>	68
3.2. <i>Población y muestra</i>	68
3.2.1. <i>Población</i>	68
3.2.2. <i>Muestra</i>	69
3.3. <i>Operacionalización de variables</i>	70
3.4. <i>Instrumentos</i>	72
3.5. <i>Procedimientos</i>	72
3.6. <i>Análisis de datos</i>	73
IV. RESULTADOS	74
4.1. <i>Resultados de la investigación</i>	74

4.2. Análisis e interpretación de resultados	75
V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	88
VI. CONCLUSIONES	90
VII. RECOMENDACIONES.....	92
VIII. REFERENCIAS	93
Anexo A. Ficha de Encuesta.....	97
Anexo B: Matriz de consistencia.....	101

Índice de tabla

Tabla 1: Matriz de operacionalización de las variables.....	70
Tabla 2: El derecho de propiedad es fundamental para la estabilidad de la seguridad jurídica y la convivencia social	79
Tabla 3: El sistema registral declarativo que rige en nuestro país es un factor determinante en la estafa patrimonial	80
Tabla 4: En la actualidad la mayoría de personas no recurren a la inscripción en los registros públicos porque considera que su costo es elevado	81
Tabla 5: Seguridad jurídica en el artículo 979 del Código Civil referido a que la sola enajenación establece la titularidad sobre un inmueble.....	82
Tabla 6: Criterio de inscripción registral en la concurrencia de acreedores sobre un bien inmuebles	83
Tabla 7: Severa informalidad que hace que la cesión de derechos	84
Tabla 8: Criterio de primero en el tiempo en la celebración de un contrato	85
Tabla 9: La posesión es una cuestión de hecho que en nuestra realidad	86
Tabla 10: Si la posesión carece de ser continua, pacífica y pública.....	87
Tabla 11: La doble venta ilegal de inmuebles se ve favorecida por la normativa.....	88
Tabla 12: En la actualidad gran parte de la población tiene un predio a base del contrato privado y la posesión	89
Tabla 13: Quien tuvo título de propiedad y posesión del inmueble debería tener derecho preferente	90
Tabla 14: La posesión debe ser el segundo criterio de oponibilidad	91

Índice de figuras

Figura 1: Porcentaje de percepción de la pregunta 1	75
Figura 2: Porcentaje de percepción de la pregunta 2	76
Figura 3: Porcentaje de percepción de la pregunta 3	77
Figura 4: Porcentaje de percepción de la pregunta 4	78
Figura 5: Porcentaje de percepción de la pregunta 5	79
Figura 6: Porcentaje de percepción de la pregunta 6	80
Figura 7: Porcentaje de percepción de la pregunta 7	81
Figura 8: Porcentaje de percepción de la pregunta 8	82
Figura 9: Porcentaje de percepción de la pregunta 9	83
Figura 10: Porcentaje de percepción de la pregunta 10	84
Figura 11: Porcentaje de percepción de la pregunta 11	85
Figura 12: Porcentaje de percepción de la pregunta 12	86
Figura 13: Porcentaje de percepción de la pregunta 13	87

Resumen

El presente trabajo de investigación titulado “El criterio de posesión y su relación con las acreencias sobre bienes inmuebles en los Juzgados civiles de Mala – 2020”, es de real importancia de estudio, puesto que trata una problemática actual y que afecta directamente a la convivencia social sana puesto que afecta al derecho de propiedad. Se ha planteado como objetivo general el determinar de qué manera el criterio de posesión se relaciona con la acreencia de bienes inmuebles. Por consiguiente, se ha seleccionado que el estudio será realizado bajo el enfoque cuantitativo, con un tipo de investigación básico-descriptivo, no experimental, en donde nuestra población será un total de 50 persona conformado por jueces, secretarios y abogados. Por último, la investigación llevo a concluir que el criterio de posesión debe ser tomado en cuenta como un criterio de oponibilidad en la concurrencia de acreedores de un bien mueble como un derecho preferente por sobre quien adquirió por contrato privado en el tiempo, es decir, debe ser el segundo criterio, ya que este es más acorde a al principio de seguridad jurídica y a la justicia social vista en nuestra realidad, lo expuesto significaría un aporte al derecho de propiedad dentro de la convivencia social.

Palabras Claves: Posesión, Propiedad, Acreencia, Doble venta inmobiliaria, sistema registral, Criterios de oponibilidad, Concurrencia de acreedores.

Abstract

The research aims to: Determine how the possession criterion is related to the credit of real estate. Method: We can find that our thesis applied, with a Descriptive - Correlational level of research, with a quantitative approach. The selected population was made up of a total of 50 individuals, divided into judges specialized in Civil Law, court clerks and trial lawyers. Results: Therefore, a demonstration of the results that arose from the surveys carried out is made, where an analysis of the graphs and statistics can be carried out as a result of each question, followed by the ratification of the proposed objectives. Conclusions: The investigation was able to conclude that possession is considered a right, and is therefore susceptible to alienation, taking into account that it can be found together with the property right, but also taking into account that the same acts of ownership that qualify a person as a possessor does not grant ownership. Despite this, we can express that possession is essential in the exercise of the right to property, trying to contextualize it to the scenario of the credit of a real estate.

Keywords: Possession, Property, Credit, Double real estate sale, registry system, Opposability criteria, Concurrence of creditors.

I. INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad ha sufrido bastante inestabilidad debido al sistema registral declarativo que impera en nuestro país, pues el ordenamiento considera que la sola enajenación de un bien inmueble otorga la titularidad, sin tener la obligación de que se registre en los registros públicos, pasa que muchos individuos consideran que los costos notariales son elevados y como la norma no es imperante optan por seguir el camino de la informalidad, cultura bastante arraigada nacionalmente.

Considerando ello, la estafa por doble venta inmobiliaria es recurrente que haya un concurso por la acreencia de ese bien, en donde varias personas con un contrato privado, buscan que se les otorgue el mejor derecho o derecho preferente que les otorgue la propiedad. El primer capítulo de la tesis, buscará describir con claridad este hecho, para posteriormente formular el problema, plantear los objetivos y establecer la hipótesis.

Asimismo, el Capítulo II, planteara a las diferentes instituciones jurídicas que ayudaran teóricamente a nuestra investigación para su entendimiento, vista en la jurisprudencia y el derecho comparado. Teniendo en cuenta que nuestra postura es una modificación en los expuesto como criterios de oponibilidad. El capítulo III, establecer la metodología seleccionada, así como los instrumentos utilizados para la recolección de información.

Por último, se tendrá a los resultados mediante gráficos, su necesaria discusión y aporte a la postura de nuestra tesis. Así también como las conclusiones y recomendaciones que pudimos alcanzar finalmente.

1.1. Planteamiento del problema

En la actualidad la importancia del derecho de propiedad en las personas se ha vuelto fundamental en la convicción por proponerse un proyecto de vida estable e idóneo. Es así que, el derecho de propiedad se entiende como una situación jurídica subjetiva, reconocida erga omnes, que otorga facultad a un titular para que goce y disponga sobre un bien libremente, con las limitaciones que la legislación pueda establecer.

Al mencionar ello, nos damos cuenta que el derecho de propiedad que se tiene sobre un bien, otorga un conjunto de atribuciones, pero así también obligaciones. Es así, que las personas buscan con esmero el poder tener un conjunto de bienes, sobre todo los de carácter inmobiliario, que le otorguen ser titulares puesto que se ven beneficiados de poder tener una vivienda o establecer relaciones jurídicas por medio de ese bien, que le produzcan compensaciones económicas significativas.

Sabiendo esto, en nuestro contexto nacional, la venta de propiedades inmobiliarias es uno de los hechos jurídicos más rentables, rigiéndose generalmente por contrato privado que se celebra entre dos partes (contratos de compra venta), viéndose también figuras como la donación, la prescripción adquisitiva y otras formas de enajenación. El artículo 979° del Código Civil establece que: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario". Esto nos lleva a determinar que el sistema registral en el Perú, es el declarativo, ya que no es de imperativa obligación la inscripción en los Registros Públicos del predio, ya que la sola enajenación ofrece la titularidad.

El sistema registral declarativo supone que la relación que se ha celebrado entre dos partes (en el contrato de compraventa) y de buena fe, sea el único medio que acredite el derecho de propiedad, pero se considera que este sistema carece totalmente de

seguridad jurídica, puesto que el reconocimiento del titular no sería erga omnes, ya que el Perú vive bajo un plano de informalidad bastante agravado y la mayoría de compradores no llegan a inscribir su predio en los Registros Públicos por los elevados costos que podrían significar.

Este hecho ha ocasionado una modalidad de estafa bastante concurrente, configurado en una doble venta de propiedad ocasionando un conflicto jurídico. La doble venta es entendida como el escenario en que una cosa es vendida por el mismo dueño, pero a diferentes compradores, o también cuando un vendedor no es dueño y vende una cosa ajena, configurando un caso de criminalidad del patrimonio, y no solo afectando el derecho de propiedad de un ajeno, sino causando un conflicto jurídico entre quienes suponen son titulares, únicamente por la enajenación.

1.2. Descripción problemática

En ese sentido, podemos prever un escenario de bastante acontecer en el país, ya que se el sistema declarativo afianza este hecho, y es que, desde nuestro criterio, debemos estar bajo el sistema registral constitutivo, este sistema otorga la titularidad de un bien inmueble con la obligación de que esté inscrito en los Registros Públicos, a pesar de no ser el objetivo de nuestra investigación, podemos deducir que una de las causales del problema expuesto se debe a los descrito.

Nuestro Código Civil (en adelante CC) regula en su libro VI – Las Obligaciones, en su sección primera – Obligaciones de Dar-, art. 1135° sobre la concurrencia de acreedores de un bien inmueble, de la siguiente manera:

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

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

Es aquí donde evidenciamos el llamado derecho preferente o mejor derecho de propiedad, dentro del contexto de una concurrencia de acreedores consecuente del conflicto jurídico de la doble venta de bien inmueble.

La disputa que se ocasione por esta parte es por la titularidad y el derecho de propiedad, que como expusimos líneas arriba es importante para cualquier sujeto de derecho. De lo visto en la normativa se pueden identificar a los dos criterios de oponibilidad establecidos por el ordenamiento, es decir, a donde debe apuntar el derecho preferente en estos casos:

1. La inscripción en los Registros Públicos.
2. Primero en el tiempo, primero en el derecho.

Ambos bajo la condición de que se haya celebrado bajo la figura de buena fe, y en el orden situado.

Al poder observar que nuestra realidad actual es que no se da la inscripción en los Registros Públicos, el primer criterio de oponibilidad es insuficiente en la protección del derecho de propiedad, y por consiguiente consideramos que el segundo criterio, debería ser reemplazado, ya que debemos detenernos en lo ocurre en la realidad viendo que el contrato efectuado debe estar acompañado de la entrega del bien inmueble, ejerciendo el derecho de posesión, que involucra la ocupación y la realización de actos de disposición.

Pasa que, en muchos lugares, por la falta de economía o el simple desconocimiento, personas que han estado ocupando por un determinado tiempo una propiedad con un título de enajenación, se bien afectados por quien celebró un contrato con anterioridad, pero nunca se le entregó el bien, ni ejerció algún acto de posesión.

La presente investigación plantea que se debe establecer a la posesión como un criterio de oponibilidad, basándonos en que el derecho preferente debe buscar la protección del derecho de propiedad, siendo la mejor forma el título en buena fe y los actos de posesión. El establecer a la posesión como segundo criterio de oponibilidad en la concurrencia de acreedores es un mecanismo consecuente con la realidad, pues la norma real debe ser acorde a lo expuesto, lo cual permitiría una circulación plena de los bienes sin interferencia de ningún tipo.

1.3. Formulación del problema

Conforme a lo narrado en la descripción problemática, la investigación propondrá resolver a las siguientes incógnitas:

1.3.1. Problema general

- ¿De qué manera el criterio de posesión se relaciona con la acreencia de bienes inmuebles?

1.3.2. Problemas específicos

- ¿De qué manera la enajenación y posesión sobre un bien inmueble se relacionan con el mejor derecho frente al contrato privado?
- ¿De qué manera la posesión continua, pacífica y pública determinan el mejor derecho sobre quien adquirió por contrato privado?
- ¿De qué manera la posesión debe determinarse como un criterio de oponibilidad en la concurrencia de acreedores sobre un bien inmueble?

1.4. Antecedentes de la Investigación

1.4.1. Antecedentes nacionales

La tesis realizada por Rojas (2021) con el título “La Decisión del Juez Civil en el caso de conflictos de Doble venta de la Propiedad, en la ciudad de Huancayo, 2018”, con el fin de poder obtener el grado de Título Profesional de Abogado, trabajo presentado ante la Universidad Peruana de los Andes, planteándose como objetivo general determinar de qué manera los jueces civiles deben resolver en casos de conflictos de doble venta de la propiedad, en la ciudad de Huancayo, 2018. La metodología seleccionada se basó en una investigación de nivel descriptivo, utilizando una muestra de 45 abogados especializados en Derecho Civil. Se pudo llegar a la conclusión de que los jueces civiles deben resolver favoreciendo al adquirente que inscribe el bien inmueble en casos de doble venta en el caso de la concurrencia de diversos acreedores, a partir de los criterios registrales que se emplean para la resolución de este tipo de conflictos. Así también, se pudo cotejar que la jurisprudencia está dividida amparando por un lado la defensa de los terceros registrales y por otro la protección del adquirente que posee el bien a través de figuras jurídicas poco usadas en nuestro ordenamiento jurídico para estos casos. Con lo cual se afirma que no basta la información que los Registros Públicos brindan para declarar propietarios a quienes alegan la buena fe, pues si la 86 propiedad permite la seguridad del goce de los bienes entonces el fundamento que se le atribuye es la posesión aun cuando la inscripción no obre en los Registros Públicos.

La tesis realizada por Díaz (2017) de tituló “Contradicciones entre el Derecho Preferente y Derecho de Propiedad en Compraventa de Bienes Inmuebles en el Juzgado Civil de Tingo María 2010 – 2012”, para optar con la obtención del Título Profesional de Abogada, ante la Universidad de Huánuco, planteándose como objetivo general de la investigación determinar las contradicciones que existen en el Derecho preferente

Derecho de la propiedad en compraventa de bienes inmuebles en el juzgado civil de Tingo María 2010 – 2012. La metodología seleccionada se basó en el método descriptivo y explicativo, con un tipo de investigación jurídico social cuantitativa, utilizando una muestra de 10 expedientes civiles sobre derecho preferente. Se pudo llegar a la conclusión de que existe conflicto de intereses porque se han registrado la doble venta de un bien inmueble, esta situación se genera porque no es exigible la obligatoriedad de inscribir las compras ventas de terrenos en los registros públicos; por lo que el 80% no cuentan con inscripción en la SUNARP o simplemente ante los registros públicos de bienes inmuebles; esta razón administrativa crea problemas que motivan evaluar el derecho preferente. En consecuencia, se registra la concurrencia de acreedores, se tiene los resultados de que el 20% de expedientes se encuentran con derechos inscritos, el 40% cuentan con título de fecha antigua y el otro 40% acreedor con título. No se le está permitiendo a la SUNARP cumplir su función principal del registro de propiedad inmueble, los resultados nos demuestran que no existe la seguridad jurídica.

1.4.2. Antecedentes internacionales

La tesis doctoral de Alterini (2017) titulada “La Tradición De Inmuebles Y La Paz Social”, ante la Universidad Austral – Buenos Aires, Argentina, planteándose como objetivo general demostrar la conveniencia del mantenimiento de la tradición como modo de transmisión de derechos reales inmobiliarios que se ejercen por la posesión, pues coadyuva a la paz social. La metodología seleccionada se basó en el método analítico – sintético. La investigación llegó a concluir que es conveniente el mantenimiento de la tradición como modo suficiente para transmitir derechos reales inmobiliarios que se ejercen por la posesión, pues contribuye a la paz social, elemento constitutivo del bien común. La concurrencia de varios acreedores que reclaman la misma cosa se rige por las siguientes reglas: 1) Prima el derecho de quien publicitó suficientemente esa transmisión

con anterioridad, ya sea registralmente, o por vía del estado de hecho derivado de la tradición, con independencia de la fecha de su título, pues los restantes acreedores no podrían ser calificados como de buena fe, porque conocieron o debieron conocer esa realidad registral o posesoria. 2) Si ninguno de los acreedores alcanzó a publicitar por vía registral o posesoria la pretendida adquisición, primará el derecho de quien tiene el título de fecha anterior. 3) Los acreedores de buena fe frustrados puedan accionar contra el deudor y contra los acreedores de mala fe por el daño sufrido.

La tesis elaborada por Cortés (2019) quien le puso como título “Defectos y Riesgos del Sistema Registral Inmobiliario Chileno y el Seguro de Títulos”, a fin de optar por la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, ante la Universidad de Chile, planteándose como objetivo general analizar la naturaleza y pertinencia del seguro de títulos en nuestro sistema registral inmobiliario, sus virtudes, defectos y el alcance del seguro sobre los riesgos jurídicos asociados a la adquisición de un inmueble. La metodología empleada será el tipo de investigación analítica. La tesis pudo llegar a la conclusión de que el sistema registral inmobiliario ha logrado gran solidez y coherencia, entregando una base bastante sólida a las operaciones inmobiliarias, sin perjuicio de sus defectos, según lo señalado en el presente trabajo, la mayoría de las operaciones llegan a buen término, y gozan de los beneficios de nuestra inscripción de “propiedad”.

1.5. Justificación de la Investigación

Justificación teórica

El presente trabajo de investigación, se justifica en la necesidad de investigar la problemática que existe en la concurrencia de acreedores producto del conflicto jurídico de la doble venta o duplicidad de título de propiedad; toda vez que encontramos

deficiencias al momento de tener que establecer los criterios de oponibilidad acordes a la realidad.

Justificación práctica

El presente proyecto se justifica de manera que busca desarrollar el marco metodológico para lo cual debo reafirmar que utilizaremos los métodos, técnicas e instrumentos de investigación más adecuados que permiten llegar a resultados verdaderos y precisos en el desarrollo de la investigación.

Justificación social

Existen graves deficiencias al momento de tener que determinar el derecho preferente o mejor derecho en la concurrencia de acreedores por un bien inmueble, puesto que solo se contempla primero al registro y segundo a quien ejerció primero en el tiempo un acto jurídico que le título; pero pasa que estos criterios no son mecanismos acordes a lo que pasa contextualmente, pues hay quienes tiene un título de compraventa y han realizado actos de posesión anteriores a otros, debiendo tomarse a la posesión como un criterio de oponibilidad más que la fecha cierta de la celebración del contrato.

1.6. Limitaciones de la investigación

Durante el desarrollo de este trabajo de investigación no hemos encontrado limitaciones de naturaleza tecnológica, económica y escasez de información que impidan la correcta conclusión de este estudio.

1.7. Objetivos de la investigación

1.7.1. Objetivo general

- Determinar de qué manera el criterio de posesión se relaciona con la acreencia de bienes inmuebles.

1.7.2. Objetivos específicos

Los objetivos específicos, trazados en la presente investigación, demostrarán que:

- Determinar de qué manera la enajenación y posesión de un bien inmueble se relacionan con el mejor derecho frente al contrato privado.
- Analizar cómo es que la posesión continua, pacífica y pública determinan el mejor derecho sobre quien adquirió por contrato privado.
- Establecer de qué manera la posesión debe determinarse como un criterio de oponibilidad en la concurrencia de acreedores sobre un bien inmueble.

1.8. Hipótesis de la investigación

1.8.1. Hipótesis general

- Es necesario que el criterio de posesión se relacione con la acreencia de bienes inmuebles.

1.8.2. Hipótesis específicas

- Es posible que la enajenación y la posesión de un bien inmueble se encuentren relacionados con el mejor derecho frente al contrato privado.
- Es posible que la posesión continua, pacífica y pública determinen el mejor derecho sobre quien adquirió por contrato privado.
- Es necesario que la posesión deba determinarse como un criterio de oponibilidad en la concurrencia de acreedores sobre un bien inmueble.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Bases Teóricas

2.1.1. *Derechos Reales*

Los derechos reales son considerados o denominados un señorío inmediato sobre algo se hace valer erga omnes, es decir, es susceptible de hacerse valer contra otro. Esto se debe a que los seres humanos están inherentemente capacitados para poseer y disfrutar, sin embargo, es relevante que exista una legislación al respecto, pues no se puede decir que existen bienes para todas las personas.

Por derecho real se entiende que es aquel derecho que posee todo sujeto para tener posesión y disfrute de sus bienes, entonces se supone una relación entre una persona y su bien (una cosa). Pero, un número ilimitado de bienes en esta situación haría inexistente al conflicto de la apropiación de los bienes entre partes (aunque no en la situación de conflicto de un determinado bien), a pesar de ello, el ser humano en cuanto las estimaciones materiales que quiere poseer se ve limitado por la cantidad de bienes existentes, de ahí la necesidad de una normativa de regulación en la atribución de los bienes.

En referencia a Avendaño (2002) sobre la naturaleza de los derechos reales explica que:

Los derechos reales son los mismos que en el derecho romano, lo que se refiere a que existen algunas novedades como la propiedad horizontal y multipropiedad; También agregó que algunos derechos reales en el Perú, como la enfiteusis, ya no existen. El mismo artículo también destaca que en los últimos años han surgido nuevos derechos reales, como la escritura fiduciaria y el crédito hipotecario negociable. (p. 11)

Por otro lado, Espinoza y Ternera (2006) el concepto tradicional de los Derechos Reales se basa en el concepto de patrimonio, que generalmente se refiere a todas las relaciones jurídicas que pueden ser valoradas en dinero. Su titular no tiene un solo Derecho a todos los derechos; esa persona tiene tantos derechos como relaciones incluidas en el Patrimonio. (p. 119)

Para Torres (2006) señala que el derecho real es el poder jurídico, directo e inmediato, un derecho real es un poder jurídico directo e inmediato de un sujeto sobre los bienes que le pertenecen para satisfacer sus intereses económicos, un poder para obedecer los bienes, de modo que puede luchar contra todos (erga omnes). (p. 51)

En cuanto a la naturaleza de los derechos reales, establecer primero que estos pueden ser originarios o derivados, tendrán carácter originario cuando una persona ejerza un poder jurídico sobre un bien que tiene un titular y se encuentre con este por primera vez, por ejemplo, como señala nuestro Código Civil, establece que existen cosas que no pertenecen a nadie, como las rocas, que pueden ser adquiridas por personas que las recoja; tendrá un carácter derivado cuando se ejerza el poder jurídico sobre una cosa que se encuentra como parte del comercio social, y que reciba un valor para su adquisición, tales como una casa, vestimenta, motocicleta, entre otros.

2.1.1. Clasificación

A. Según el titular de los Bienes sobre los cuales recae:

1. Derechos Reales sobre Bienes Propios:
 - Derecho de Propiedad
 - Derecho de Copropiedad
2. Derechos Reales sobre Bienes Ajenos:
 - Derecho de posesión - Derecho de usufructo

- Derecho de servidumbre
- Derecho de uso
- Derecho de habitación
- Derecho de superficie

B. Por su importancia con la relación jurídica:

- a. Derechos Reales Principales: Son aquellos derechos que tienen una vida autónoma e independiente y por tanto no requieren de otros derechos:

- Derecho de Propiedad
- Derecho de uso
- Derecho de posesión

- b. Derechos Reales Accesorios: Estos necesitan de otro Derecho real para poder surgir:

- Ley de Garantía Mobiliaria
- Hipoteca
- Retención
- Anticresis

C. Según los Bienes en que recae:

- a. Los Derechos Reales Inmobiliarios; recaen en Bienes inmuebles.
- b. Los Derechos Reales Mobiliarios; recaen sobre Bienes muebles.

2.1.2. La posesión

La posesión se considera como un derecho, y es por consiguiente susceptible de enajenación. He aquí la razón para que en este caso pueda transferir el verdadero y originario poseedor el derecho de posesión al que ejerce por él la propiedad, y que, según lo manifestado, no podría ser considerado como poseedor. Así, pues, además de la posesión originaria que descansa en la detentación y el animus domini, existe una

posesión derivada que se funda en la posesión originaria de otra. En efecto, el animus possidendi por el que debería entenderse en la posesión originaria el animus domini, se dirige en la posesión derivada al jus possessionis, transmitido por el que tenía la posesión.

Solo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio. Poseer en concepto de dueño no es poseer creyéndose dueño, debido a que la creencia determina la buena o mala fe y es claro que son dos cosas distintas. De este modo la posesión en concepto de dueño sería una posesión amparada por una voluntad dominical o por un animus domini.

En opinión de Messineo (1954) afirma que, la posesión, entonces, es una institución muy antigua, que se refiere al poder real que el hombre ejerce sobre las cosas porque sus ideas no pueden separarse de la idea misma del sujeto, porque nadie no ejerce poder efectivo sobre algunas cosas. (p. 202)

En jurista Lama (2015) manifiesta que:

La posesión admitida en el derecho civil es una de las cuestiones más difíciles del derecho. Dicho esto, la posesión en nuestro país permite al poseedor gozar, disfrutar y usar sus bienes, de la misma forma le permite su aprovechamiento económico. En lenguaje católico, la posesión está incluida en los destinos generales de los bienes. (p. 36)

De acuerdo con Savigny (1845) postula que:

La posesión en un aspecto material, requiere condiciones para ser posesión con relevancia jurídica y no mera tenencia. En ese sentido, radica el principal aporte de la teoría subjetiva, para lo cual, la posesión exigía de corpus y animus: el

corpus se refiere a la relación del sujeto con la cosa, mientras que el animus se refiere a la voluntad de poseer. (pp. 5-10)

La posesión es considerada un derecho, y por ende es irascible de enajenación. De aquí parte la razón para que se pueda transferir el originario poseedor el derecho de posesión al que ejerce la propiedad por él, entonces, conforme lo señalado, no podría ser considerado como poseedor. En ese sentido, además de la posesión originaria que descansa en la detentación y el animus domini, existe una posesión derivada que se funda en la posesión originaria de otra. En efecto, el animus possidendi por el que debería entenderse en la posesión originaria el animus domini, va en dirección a la posesión derivada al jus possessionis, transmitido por el que tenía la posesión. (Savigny, 1845, p. 62)

Además, Díez-Picazo (2008) expresa que:

“Existe propiedad cuando el poseedor se comporta de acuerdo con el patrón o norma de conducta dominical y cuando el sentido objetivo y razonable que resulta del acto hace ver a los demás que el poseedor es el dueño. Por tanto, el poseedor en el concepto de propietario será la persona que manifiestamente realiza el acto de poseer el objeto, de lo cual se puede inferir objetivamente que es considerado por los demás como propietario de la misma”. (p. 643)

De acuerdo con Ihering (1892) establece que:

“La posesión debe definirse en términos de su utilidad práctica, es decir, la razón por la cual está prescrita por la ley: por lo tanto, el interés de propiedad determina la protección de los derechos de propiedad y con ello el concepto de propiedad, cuando se conceden razones prácticas del primer derecho, el jurisconsulto debe llamar posesión el estado de la cosa”. (p. 189)

Para determinar ante las condiciones legales exteriores de la posesión, o del corpus, si hay posesión o tenencia, en materia de posesión derivada, lo decisivo, en mi concepto, aunque sea en contra del sentimiento y de la intención de las partes, no es la diversidad de la voluntad de poseer, sino la naturaleza de la relación existente; la causa possessionis o el momento causal de la posesión, como yo la llamo. (Ihering, 1892, p. 8)

Para que la protección posesoria adquiriera una realidad práctica, el demandante debe estar dispensado de probar que es poseedor y no tenedor, para lo cual hay un doble camino. De un lado, el del procedimiento que formula una presunción de posesión, y que se armoniza muy bien con el sostenimiento de la doctrina reinante. De otro lado, el del aspecto material del derecho, que tiene por condición la sustitución de esta doctrina por la que yo he formulado, y según la cual, los hechos que excepcionalmente reducen la relación posesoria al rango de mera tenencia, deben considerarse como elementos subjetivos de las condiciones legales de la posesión, es decir, como obstáculos a la posesión, cuya prueba incumbe, según las reglas generales al adversario. (Ihering, 1892, pp. 152-153)

Por otro lado, Díez-Picazo y Gullón (1997) sostienen que:

La posesión no sería más que una emanación del derecho que se tiene sobre una cosa. Pero la posesión adquiere una relevancia jurídica propia precisamente porque el ordenamiento jurídico contempla aquel señorío o poder de hecho sobre la cosa desvinculado del derecho. Se fija en la situación jurídica (por los efectos que le atribuye) en la que aparece una persona en una relación fáctica con la cosa. La posesión sería la cara visible de una moneda cuya otra cara estaría representada por el derecho de donde emana aquella posesión. El ordenamiento jurídico, al contemplar la posesión, centra su atención en la cara visible, sin averiguar si la

moneda tiene efectivamente otra cara (el derecho) o se halla en blanco (se posee sin derecho alguno de donde provenga nuestra posesión). (p. 97)

La posesión debe ser considerada como el poder o señorío de hecho que una persona ejerce, con ganancia personal, sobre los bienes para el uso económico y la satisfacción de sus necesidades; Se considera propietario a la persona que, aun cediendo los bienes a otro, obra o se comporta de la misma manera que el propietario usando o disfrutando de los bienes. (Lama, 2008, p. 141)

2.1.2.1. Posesión precaria

Según Lama (2010) señala sobre la posesión precaria que:

El art. 911 del Código Civil, define la posesión precaria como la que se ejerce sin título alguno o el que se tenía feneció, expresa de modo claro e incontrovertible el ejercicio de una posesión contraria a derecho, en consecuencia debe ser entendida como una posesión ilegítima de mala fe, de tal manera que le resulte aplicable también las sanciones previstas en los art. 909 y 910 del mismo cuerpo legal, y que llegado el momento se le pueda obligar al pago de los frutos, percibidos o dejados de percibir, así como a la indemnización por los daños causados al bien. Señalar que el poseedor precario no es un poseedor ilegítimo de mala fe, implicaría exonerarlo de tales obligaciones, lo cual no resultaría justo ni equitativo para quienes ejercen la titularidad del bien. (p. 90)

Del mismo modo, explica a quienes se les considera como poseedores precarios, a) a quien, con o sin violencia, accede físicamente al bien en forma directa, sin autorización de su titular o propietario; b) quien, por cualquier razón, habiendo accedido al bien con anuencia de su propietario o titular del derecho o quien haga sus veces, o permanecido en él con su aquiescencia, no lo entrega al primer requerimiento; c) quien,

habiendo tenido posesión legítima en virtud de un título válido, éste fenece por cualquier causa; d) quien accedió al bien en virtud de un título jurídicamente inexistente; entre otros. (Lama, 2010, p. 90)

2.1.2.2. Posesión pacífica

Se configura cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de las cosas.

Posesión pacífica, entonces es la posesión libre o exenta de violencia, ello implica que tanto la adquisición como la continuidad o continuación de la posesión deben fundarse en la no utilización de la fuerza o violencia, por ello la pacificidad se entiende como lo opuesto a la violencia.

Citando a Ramírez (2016) nos dice que:

La posesión pacífica es lo contrario de la posesión violenta y por lo tanto la cesación de la violencia transforma la posesión en pacífica. El requisito de la posesión, se vincula con la necesidad de que no haya sido violenta en su origen, como también que no haya sido conservada por medios violentos; sin embargo, puede haberse adquirido con violencia al comienzo, pero si luego se transforma en pacífica, a partir del momento de esa conversión se contará el tiempo para usucapir. (pp. 96-97)

Por su parte Berastain (2003) añade que:

La posesión debe ser exenta de violencia física y moral, pero en caso de existir actos de violencia una vez que hayan terminado, recién en ese momento se puede considerar que exista posesión pacífica que vale para prescribir; expresa, con

cierto sarcasmo, que la existencia de procesos judiciales previo entre las partes o con terceros no afecta la posesión pacífica (podrá ser causal de interrupción del plazo para prescribir), pero existe jurisprudencia en contra, criticable por cierto, ya que los procesos son la forma más pacífica de resolver los conflictos. (p. 183)

2.1.2.3. Posesión continua

Es la que se ejerce sin interrupciones, sin lagunas, ésta posesión es la que se ejercita sin solución de continuidad en el tiempo, es decir, que no tenga interrupciones o vacíos o intermitencias, empero, no es necesario que la posesión se ejerza 30 permanentemente, en todos los momentos (art. 904° C.C.), ni tampoco personalmente, es la llamada *continuatio possessionis*, toda vez que se considerará también posesión continua cuando se produzca la interrupción por privación del goce del bien (interrupción natural) o también por la citación con la demanda (interrupción civil).

Para el Código Civil, la posesión será también continua: a) Cuando, habiendo interrupción, ésta no sea mayor a un año. Esta se fundamenta en el principio de anualidad interdictal, o sea en el plazo de un año que tiene el poseedor perjudicado o despojado para interponer un interdicto, o incluso para rechazar los que se promuevan contra él (art. 921° C.C.); y, b) Cuando, a pesar de que la interrupción dure más de un año, la posesión resulta restituida por sentencia que así lo declara (art. 953°). En síntesis, habrá posesión continua; a) Cuando ella se tiene o ejerce sin interrupción, b) Cuando la interrupción es menor de un año, o c) Cuando durante más de un año, ésta le es restituida por sentencia.

2.1.2.4. Posesión pública

La posesión es pública cuando se exterioriza el hecho de la tenencia y el concepto en que se posee durante todo el tiempo previsto para que se consume la usucapión, de manera que el titular del derecho que se está usucapiendo tenga la posibilidad de conocer

y de interrumpir la usucapión. Por eso la posesión que consiste en actos furtivos u ocultos no es apta para usucapir.

De acuerdo con García (2006) señala que:

Que la posesión sea pública, para que pueda ser apta a los efectos de la usucapión, no significa que deba ser conocida por todos los sujetos de la sociedad, sino que debe tratarse de una posesión de cuya existencia pueda enterarse cualquier persona empleando una diligencia normal, dentro de los límites y de conformidad con las características normales de la utilización de las cosas. Por publicidad debe entenderse exteriorización normal del uso de la cosa o del ejercicio del derecho; se trata de una exteriorización frente a la sociedad en general, y no exclusivamente respecto del perjudicado. (p. 199)

2.1.3. Derecho de Propiedad

La propiedad ha evolucionado desde la perspectiva individualista-liberal hacia una social, que se somete desde su propio interior a una sola serie de limitaciones y restricciones en orden al bien común. Por ello, la propiedad no solo tutela un interés individual, sino también distintos bienes colectivos. Una propiedad basada o justificada solo en la autonomía del titular pondría en peligro otros fines valiosos, en tanto la aspiración de la sociedad es que todos los individuos dispongan del quantum de propiedad necesaria para llevar a cabo una existencia autónoma.

En el Perú, la propiedad se encuentra también regulada por la Constitución Política, en el artículo 2.16 está enumerado como derecho fundamental, también se encuentra desarrollada en el Título III de la Constitución que desarrolla el régimen económico, es importante mencionar el artículo 70° por cuanto declara al derecho de propiedad como inviolable.

El derecho de propiedad es enunciado en nuestro sistema en el artículo 923 del Código Civil como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Como quiera que esta definición legal se centra más bien en la descripción de las facultades que confiere el derecho de propiedad, una definición que creemos más apropiada es la que señala que la propiedad es el derecho que establece una plena asignación de un bien a una persona y que, por tanto, le permite proceder a voluntad con ella (potestad positiva) y excluir a los demás de su aprovechamiento (potestad negativa). (Westermann, 2011, pp. 184-184)

La Propiedad se define como el derecho o facultad de poseer algo que es objeto dentro del marco jurídico aplicable. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

Con palabras de Vidal (2011) postula que:

Para poder hablar del Derecho de Propiedad, antes debemos de saber que, el Derecho Real es aquel tipo de poder que posee un individuo en relación a un objeto de manera directa e inmediata, es así que se puede decir que lo constituyen los bienes y que el derecho real está vinculado al derecho de propiedad y todo lo que se le atribuya. (p. 5)

Según Castillo & Osterling (2000) estudiar el origen del derecho de propiedad, nos permite asegurar que este derecho surge ante la necesidad del hombre, dado que se hace indispensable que él consiga vestirse y alimentarse y, ya que tiene derecho a cosas básicas para su vivencia y para su entretenimiento. Ningún ser humano habría cosechado, sembrado ni edificado si los dominios no se hubiesen separado, y si cada individuo no hubiera permanecido confiado de ostentar pacífica y públicamente su dominio.

De acuerdo con Gonzáles (2010):

La propiedad se obtiene por medio de tiempo de ejercicio que tiene la posesión, de esta manera se demuestra la ambigüedad para obtener por medio de la usucapión extraordinario cuando se ciñe a una posesión, continua, publica pacífica, y que jactan por el tracto de tiempo y debe tener un plazo de 10 años posesorios y no es necesario de ningún requisito aparte ya que la ley. (p. 60)

En ese sentido, Barzel (1989) afirma que el derecho de propiedad respecto a un bien corresponde al poderío que tienen los sujetos para consumir, adquirir ingresos y disponer de un bien.

Silva (2019) pudo concluir que:

Las afectaciones son directas al derecho de propiedad, que le corresponde al arrendador sobre su bien inmueble, la acción de reivindicación y restitución del bien le pertenece al arrendador y prueba de ello tiene un contrato de arrendamiento, que celebró con el arrendatario (p. 15)

Hedeman (1955) postula que la propiedad se materializa usualmente en el aprovechamiento del bien por su titular, pero se concreta como derecho en el momento de la agresión exterior, en la posibilidad de excluir a los demás. Esto no es un atributo característico de la propiedad, ya que se afirma que "todo derecho se galvaniza por su violación". (p. 14)

A juicio de López (2014) establece que:

“El Derecho de Propiedad es aquel Derecho subjetivo que permite a su titular extraer la más amplia utilidad económica de su objeto que el Ordenamiento permita; la Propiedad marca la situación de más intensas posibilidades de satisfacción del interés de un titular sobre un determinado Bien, aunque debemos apresurarnos a decir que en todo tiempo y lugar esas posibilidades han sido

siempre limitadas por las normas, aunque la extensión y profundidad de las limitaciones han sido muy variables. Pese a que no sea absolutamente ilimitado, vemos en el Derecho de Propiedad el más pleno posible: ello es lo que quieren decir frases provenientes del Derecho Romano, plena in re potestas”. (p. 24)

En ese sentido, Fernández (2013) postula que:

De acuerdo a nuestro ordenamiento se prevé la posibilidad de tener diferentes subtipos o modalidades del derecho de propiedad. Si bien existen clasificaciones de la propiedad desde puntos de vista filosóficos, políticos, económicos, etc. nos centraremos en aquellas modalidades de la propiedad que tienen relevancia jurídica, especialmente en nuestro ordenamiento, al tener de una u otra manera reconocimiento a nivel legal. (p. 36)

En ese sentido, Gonzáles (2005) afirma que la propiedad es definida como un señorío pleno (jurídico) sobre cualquier objeto externo de valor económico y susceptible de dominación. En buena cuenta, esta institución responde al natural sentimiento humano de apropiación de los objetos de la naturaleza, lo cual conlleva en el propietario un “tener”, pero que simultáneamente se manifiesta en un “excluir” a los terceros.

Este sentimiento profundamente arraigado del ser humano por apropiarse de las cosas u objetos que lo rodean tiene como propósito satisfacer sus necesidades y lograr el pleno desarrollo de su personalidad. El hombre se sirve de las cosas y de los objetos de la naturaleza para satisfacer sus necesidades y lograr su desarrollo individual. La pertenencia de los bienes no se agota en el ámbito patrimonial o económico, sino que guarda una estrecha relación con la libertad individual y con la dignidad de la persona. (Gonzáles, 2005)

Por su parte, Valdez (2003) añade que usar es servirse del bien. Usa el automóvil quien se traslada con el de un lugar a otro. Usa la casa quien vive en ella. Disfrutar es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades. Hay frutos naturales, que provienen del bien sin intervención humana, frutos industriales, en cuya percepción interviene el hombre, y frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir, un contrato. Disponer es prescindir del bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecario; otro, finalmente, es abandonarlo o destruirlo.

La disposición es la facultad de transferir la propiedad, la facultad de disponer no deriva del derecho de propiedad sino de la relación de titularidad o pertenencia. La reivindicación no es propiamente un atributo sino el ejercicio de la persecutoriedad, que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real. El poseedor, el usufructuario, el acreedor hipotecario, todos pueden perseguir el bien sobre el cuál recae su derecho. No nos parece entonces que la reivindicación deba ser colocada en el mismo nivel que los otros atributos, los cuáles, en conjunto, configuran un derecho pleno y absoluto. Ningún otro derecho real confiere a su titular todos estos derechos. (Valdez, 2003)

Asimismo, Gonzáles (2018) indica que la noción actual de propiedad no puede leerse solo con las normas codificadas, sino en concordancia con la Constitución. En tal sentido, la norma fundamental, mediante una fórmula genérica “garantiza la propiedad privada”, pero ello, contando la historia y sistemática de la institución, permite deducir tres reglas de gran importancia:

- El propietario tiene derecho absoluto al disfrute del bien mismo, frente al Estado o los terceros, pero no puede suplirse por una compensación económica, salvo en el caso de expropiación.
- El que es propietario del bien, viene hacer el que tiene más derecho que a cualquier otra persona, por lo que ninguna autoridad puede privarlo de dicho derecho.
- El que es propietario de un bien, goza del derecho a un respaldo jurídico, eso quiere decir que nadie puede desalojarlo sin razón alguna y, por ende, dejarlo en total abandono.

2.1.4. El acto Jurídico

El artículo 140 del código civil nos dice que, el acto jurídico es toda manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar y extinguir relaciones jurídicas, para su validez requiere que el sujeto de derecho goce de plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley, asimismo que el objeto sea física y jurídicamente posible, que el fin sea lícito, y finalmente cumpla con la observancia de la norma prescrita bajo sanción de nulidad.

En la misma línea, podemos deducir que, el acto jurídico puede ser considerado como un hecho jurídico, humano, voluntario y lícito que produce efectos jurídicos regulados por ley, dicho esto, un hecho es todo lo que acaece en el mundo exterior, y jurídico es aquello que acaece en el mundo exterior importante para el sistema jurídico.

Asimismo, Valdecasas (1983) desde un criterio amplio afirma que:

El acto jurídico, son aquellos actos humanos conscientes y voluntarios, por la cual el derecho atribuye efectos jurídicos. No obstante, no se considera acto jurídico a todo aquel acto realizado en estado de inconsciencia (por ejemplo,

durante el sueño o bajo el efecto de una sustancia ilícita) o involuntariamente, como los movimientos reflejos del cuerpo o los causados por una fuerza física ajena (vis absoluta), por ejemplo, en una votación cuando otro levanta el brazo por ti. (p. 315)

En ese sentido Vidal (2009) considera que:

Todo acto jurídico inicia con la manifestación de voluntad, con la finalidad de crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas, esto quiere decir, por un lado, la voluntad entre las partes es la generadora del acto jurídico, y, por otro lado, las personas por su propia voluntad no pueden modificar relaciones o hechos jurídicos establecidos por ley. Cuando hablamos de voluntad nos referimos a lo estipulado en el artículo 140° del Código Civil, la doctrina nacional señala que, la voluntad es aquel acto jurídico donde un sujeto actúa como un sujeto de derecho y por eso el acto jurídico repercute sobre toda clase de relaciones jurídicas sean patrimoniales o extrapatrimoniales, derechos reales, sucesorios, de familia o personalísimos. (pp. 390-393)

El acto jurídico se distingue del negocio jurídico, por tal motivo, que este último es una especie del acto jurídico, la cual tiene como característica una declaración de voluntad, mientras que el acto jurídico presenta un concepto más amplio que abarca los hechos voluntarios, de manera lícita o ilícita. (De Trazegnies, 2006)

El acto jurídico es aquel hecho humano realizado voluntariamente, lícito o ilícito, del cual surgen efectos jurídicos. Razón por la que considera que nuestro Código Civil no regula la figura de acto jurídico, sino de negocio jurídico. Refiriendo que: "El negocio jurídico se configura cuando uno o varios sujetos declaran su voluntad, a efectos de autorregular sus propios intereses, creando un precepto (entendido como regla de

conducta), que normará las relaciones o situaciones jurídicas que se han creado, modificado o extinguido. (Espinoza, 2010)

El jurista italiano Messineo (1979) señala que:

El acto jurídico es un instrumento ofrecido por el ordenamiento jurídico, mediante el cual el sujeto genera efectos dentro de los límites establecidos por ley, referidos a sus intereses, en el campo de las relaciones jurídicas. Gracias al acto jurídico, el hombre inicia relaciones jurídicas, tales como el intercambio de bienes o servicios, convivir socialmente, poner en práctica toda su actividad creadora que le permita satisfacer sus necesidades y exigencias. (p. 447)

En ese sentido conceptual, Scognamiglio (2004) explica que la noción de acto jurídico puede entenderse, como mínimo, en dos sentidos bien distintos. Muy latamente, se habla del acto jurídico por abstracción de las múltiples conductas humanas relevantes para el derecho, y para denominar, por lo tanto, todo comportamiento positivo u omisivo que producen efectos jurídicos. Se trata entonces de una categoría de alcance general inserta en el ámbito de otra que es mucho más amplia: la de los hechos jurídicos.

Por su parte, Zannoni (1986) sostiene que:

Todo acto jurídico presupone a sujetos puestos en relación a un objeto en razón de determinados fines jurídicamente considerados. De tal modo, el negocio jurídico tiene estos tres presupuestos –en el sentido etimológico- sin los cuales carecería de materia propia: no se concibe acto jurídico sin la intervención de, al menos, un sujeto, que no verse sobre un objeto en razón de una causa jurídicamente relevante (o trascendente). Los presupuestos del acto jurídico pertenecen al mundo del ser y solo trascienden con significación específica al ámbito del deber ser, cuando determinan una regulación de intereses atribuyendo

deberes y derechos que son el contenido, del precepto de autonomía privada. (p. 59)

Un sector de la doctrina distingue entre elementos, presupuestos y requisitos del acto jurídico. Los elementos, son todo aquello que conforma el acto o negocio jurídico; los elementos comunes a todo acto son: la manifestación de la voluntad y la causa o finalidad. Los presupuestos, son todo aquello que es necesario que preexista para que pueda celebrarse el acto jurídico, los presupuestos comunes a todo acto jurídico son: el sujeto, objeto y la causa; no se concibe el acto jurídico sin la intervención de, al menos, un sujeto, que no verse sobre un objeto en razón de una causa jurídica relevante (o trascendente). Los requisitos, son las condiciones que deben cumplir los elementos y los presupuestos. (Torres, 2007, p. 114)

Según Rómulo (2002):

La ineficacia del negocio jurídico es la calificación negativa por parte del ordenamiento jurídico respecto a un comportamiento humano que evidencia intereses no merecedores de tutela. El negocio no produce efectos jurídicos por dos situaciones: la primera, por la confrontación entre la norma jurídica que establece el tipo de negocio, y por eso todos los elementos que conciernen a su estructura, y el supuesto de hecho concreto colocado por las partes; la segunda es la confrontación entre la norma o las normas que determinan los efectos del tipo de negocio hipotético y la idoneidad del supuesto de hecho concreto para poder ser atribuido por esos efectos. (p. 245)

Queda claro que el acto jurídico, es aquella actuación libre de la persona en la que se toma en cuenta su voluntad. Dándose la variación de una realidad concreta, la cual

tiene su base en una actividad querida por el sujeto, a la que el Derecho enmarca como admitida (acto lícito) o como reprobada (acto ilícito). (Ruiz, 1980, p. 13)

Teniendo en cuenta a Espinoza (2008), analiza que:

todo acto jurídico es un hecho jurídico voluntario, lícito, con manifestación de la voluntad y efectos jurídicos. Del mismo modo, enuncia que según la doctrina nacional se puede diferenciar, al negocio jurídico del acto jurídico por tres puntos, ya que muchos doctrinarios expresan que el concepto de acto jurídico debe ser atribuido al negocio.” Por consiguiente, la primera diferencia versa en que el presupuesto de los negocios jurídicos es la declaración o manifestación de la voluntad. Lo cual no ocurre en todos los actos jurídicos ni en actos ilícitos por negligencia. (pp. 33-34)

2.1.5. El Contrato

En principio, un contrato se considera una combinación de la voluntad entre las partes, creando ciertos derechos y obligaciones para las partes, de igual forma, es un tipo de acto jurídico, pues se entiende que todo acto jurídico no tiene por qué ser un contrato, ya que se basa en el principio de autonomía de la voluntad, en cuanto permite a las partes del contrato hacer libremente lo que estimen conveniente, siempre que no estén obligadas por circunstancias prohibidas por la ley.

Por consiguiente, López (1985) añade que:

De hecho, una de las principales funciones que atribuimos hoy a los contratos es la de ser una herramienta para organizar y pronosticar nuestro futuro. Pero en sociedades incapaces de abstracción conceptual, los individuos no pueden separar presente y futuro, por lo que el contrato, más que un lazo de interés

primordialmente económico, es una alianza, integral y mística; un cambio de estatus, similar al parentesco. (p. 123)

Como el artículo 1351° de CC de 1984 establece que el contrato es el acuerdo de dos o más partes de crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. El contenido de este artículo es prácticamente el mismo que plantea la primera parte del artículo 140° del CC, por lo que siendo el contrato una especie del acto jurídico, excepto en lo que atañe al carácter patrimonial, existe una repetición que pudo obviarse mediante la correspondiente remisión, pero conservando el carácter patrimonial del primero.

La esencia del concepto de contrato se da como un mecanismo para crear obligaciones. Por lo tanto, comenzaremos el análisis entendiendo que los contratos son fuentes de obligaciones y, por lo tanto, es relevante responder a la pregunta de por qué son vinculantes. Estas respuestas varían ampliamente y también dependen del contexto histórico específico. Creemos que su análisis nos permitirá acercarnos a diferentes enfoques adoptados por la institución del contrato.

Un contrato es un mecanismo hecho por el hombre para crear obligaciones, por eso requiere el cumplimiento de un contrato, es decir, su obligación. Los contratos son vistos como medios para lograr beneficios personales o sociales, como la felicidad de las partes o el rendimiento económico.

Según Morales (2014), añade que:

El efecto obligacional implica que el contrato exige del deudor ciertos deberes de conducta (la prestación), que pueden consistir en dar, hacer o no hacer alguna cosa (la prestación). Esta construcción, aunque pueda parecer bastante clara, se critica por ser limitada, pues sólo contempla los deberes de conducta específicos

del deudor, sin considerar la vinculación contractual desde la perspectiva del acreedor (desde la satisfacción de su interés). (p. 78)

Derivado de la idea de un acuerdo de voluntad, se enfatiza por un lado el carácter voluntario del contrato, y, por otro lado, la posición de reciprocidad en la que se encuentra la voluntad de las partes, en el sentido contractual, como acuerdo muestra una acertada composición de intereses y preparación de efectos comunes, en los que concurre la voluntad de las partes. (Messineo, 2007, p. 69)

Asimismo, López (1985) estima que las funciones adjuntas a un contrato actúan como una herramienta para organizar y prevenir eventos futuros, asimismo, donde sus miembros no están suficientemente abstraídos teóricamente, las personas no pueden diferenciar entre eventos futuros y presentes, lo que lleva a que los acuerdos contractuales sean vistos más como un aspecto patrimonial que implica una asociación totalitaria y puramente ideológica.

En ese sentido, Barros (2009) señala que:

El objeto del contrato se basa en constituirse como un instrumento de atribución a una serie de ámbitos, en el primer sentido se entiende que el contrato se establece como un instrumento de negociación de riesgo puramente económico, ilustrando así la hipótesis de comprador y vendedor, los cooperadores acuerdan los beneficios pactados en el momento de celebrar el contrato. (p. 154)

Desde la posición de García (2015) Señala que:

Hablar de contratos podría ser muy sencillo y quizás limitado; y es que, si hablábamos de éstos en líneas generales, apuntamos inmediatamente a los 64 contratos nominados o civiles “los cuales se conocen como nominados por tener

un nombre asignado y características específicas a las cuales podemos recurrir por que constan expresamente en un texto jurídico de uso cotidiano en el mundo legal” (compraventa, arrendamiento, locación de servicios, entre otros que regula el derecho civil). (pp. 63-64)

En la misma línea, Morales (2014), afirma que:

Los efectos vinculantes en el contrato implican que el deudor debe cumplir con los términos pactados a su vencimiento, lo mismo puede incluir en el caso de dar, hacer o no hacer algo, de tal manera que a pesar de su simpleza ha sido criticado por sus limitaciones, ya que sólo indica los créditos del deudor, sin tener en cuenta el alcance de la negociación desde el punto de vista del acreedor. (p. 78)

De acuerdo con Silva (2013), propone que:

La comprensión del contrato se atribuye desde la perspectiva de la cooperación, en la que las partes establecen una situación determinada que satisfaga sus intereses personales, se convierte en su fin, se convierte en la realidad rectora de la acumulación de expectativas, riesgos y supuestos compatibles con los señalados por la ley, determinando que está dispuesto contractualmente para lograr los fines previstos. (p. 30)

Desde la concepción normativa del tratamiento del acto jurídico Schreiber (1986) afirma que el aspecto del contrato es similar al previsto en el artículo 140 del Código Civil, en este sentido el contrato se constituye como un acto jurídico determinado, salvo que este último no se contempla el carácter patrimonial, de tal modo, se evidencia una reiteración que no puede ser considerado con base en la referencia respectiva, pero siempre que no se desvíe de la esencia patrimonial. (p. 347)

Torres (2016) indica que “un contrato privado es un acto o transacción legal entre individuos, por partes de un contrato jurídicamente igual, que surge de una relación jurídica coordinada y se rige por el derecho privado”. (p. 192)

Se puede decir que un contrato privado se caracteriza por la expresión de la voluntad de las partes del vendedor y del comprador, en el cual se establecen relaciones jurídicas, se establecen contratos jurídicos y se satisfacen actos jurídicos. sus intereses y son más personales que la herencia.

Sin embargo, hay mucha gente que no sabe lo que es un contrato privado, y tiene que recurrir a un notario para que le asesore o en todo caso aconseje a un particular para redactar un documento. Siendo un procedimiento erróneo porque muchas veces no lo son y tienen que ver si es correcto que procedan a la venta según lo acordado entre las partes. La conducta judicial se rige por las normas relativas al ámbito del derecho privado.

2.1.6. Regulación de la concurrencia de acreedores sobre bien inmueble

El artículo 1135 del Código civil de 1984 (vigente) establece lo siguiente:

Artículo 1135.- Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua”.

Es así que, se refiere al supuesto de que el deudor está obligado a entregar los mismos bienes a diferentes acreedores y a seguir las reglas de preferencia que se aplicarán en estos casos. Esta regla establece que tendrá precedencia el acreedor de buena fe que

tenga título inscrito o, en su defecto, anterior tenedor del título, salvo que, en el segundo caso, uno de los acreedores tenga título antes. (Osterling, 2001, p. 44)

El mismo autor argumenta que el concepto de buena fe está referido con el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento de Registros Públicos, que establece “reglas respecto de los registros que no impliquen mala fe, de conformidad con el inciso c) del artículo 173, cuando una declaración de la nulidad respecto de las grabaciones sonoras puede afectar a la obtención de un tercero tiene derecho a este derecho si se prueba que actuó de mala fe. (Osterling, 2001, p. 45)

La norma comentada también cumple con lo dispuesto en el Código Civil de 2014, según el cual el tercero acepta de buena fe revisar cualquier derecho de una persona otorgado por el registro competente, y conservará la compra luego de inscribir sus derechos. Aunque sea posterior a la cancelación, cancelación o disolución del licenciatario por causas no inscritas en el registro público. Se considera que el tercero es de buena fe siempre que no se pueda demostrar que estaba al tanto de la inexactitud de la grabación. (Osterling, 2001, p. 45)

Esto se entiende como una solución jurídica que ofrece el artículo 1135 del Código Civil para dar prioridad a un acreedor inmobiliario que ha cumplido para realizar un determinado acto, como la inscripción de su nombre en el registro de la propiedad, la ejecución del contrato con acción en fecha determinada, contra los acreedores que no la hubieren hecho, siempre que hayan actuado de buena fe con anterioridad.

Dado que la determinación reduciría la oponibilidad de contratos no autorizados contra un acreedor que cumplió con el registro de sus derechos, la solución al concurso de acreedores de buena voluntad con las premisas mencionadas en el artículo 1135 del

Código Civil, que afecta directamente la validez del contrato al no ser capaz de causar su efecto porque no tiene.

Tal como señala Barchi (2008) “la eficacia se demuestra específicamente al oponer el contrato de compraventa a terceros cuyas posiciones jurídicas son incompatibles con la posición del comprador, es decir, las posiciones jurídicas son total o parcialmente inapropiadas con las adquisiciones contractuales”. (p. 29)

El autor señaló que en el caso de competencia entre acreedores derivada de contratos de enajenación de inmuebles, pueden presentarse tres tipos de controversias:

- a. Conflicto con terceros propietarios. El contrato de cesión incluye una recompra derivada, es decir, una adquisición que asume que la propiedad anterior entra en conflicto con la posición del tercero propietario (por ejemplo, el cedente vende la propiedad robada).
- b. Conflicto con los aventi causa. Se determina cuando los sucesivos propietarios ceden un mismo derecho a varias personas (por ejemplo, un concurso de acreedores).
- c. Conflicto con los terceros acreedores. Los terceros acreedores son aquellos que tienen un crédito contra una de las partes. La cesión de un derecho interesa a los acreedores del cedente, porque este derecho sustrae de su propiedad un bien que forma parte de la garantía del patrimonio del acreedor. La disposición de paternidad puede reducir la seguridad de paternidad de los acreedores del cedente.

2.1.6.1. La prioridad en el tiempo de la inscripción

Para Messineo (1979) la competencia entre acreedores inmobiliarios, a la que denomina “incompatibilidad o conflicto de materias”, puede incluir tres aspectos:

- a. Que después de la transmisión del dominio, cuyo objeto es una cosa fija (o parte de ella), el mismo transmitente transfiere este derecho a otro sujeto.
- b. cuando el dominio se transfiere a una persona, la misma transmite ese dominio, sobre el mismo inmueble, a favor de otra persona, un derecho real limitado en conflicto con el derecho previamente transferido sobre el inmueble. (Usufructo, Hipoteca, Servidumbre)
- c. cuando se transfiere un derecho material limitado, el cedente vuelve a transferir el derecho a otra persona. (p. 566)

Para dicho autor, surge un conflicto de intereses entre acreedores, para quienes la solución más próxima será la prioridad de la primera entidad en orden cronológico a expensas de otra, y la segunda en orden cronológico. Sin embargo, la ley italiana y la nuestra han decidido que aunque es posible obtener títulos con la más mínima prueba, como un documento firmado por ambas partes, se dará prioridad al título debidamente registrado.

En estricto, el orden cronológico en que se adquirieron los derechos no debe actuar como factor determinante para favorecer a un acreedor sobre otros. Pero se tendrá en cuenta el orden cronológico de la grabación vertical.

En ese sentido, refiere Messineo (1979) que:

No se cuenta la prioridad de la fecha (supuesta, según una definición dada) de la propiedad de adquisición, sino la prioridad de (la fecha), en el registro de dicho domicilio, la prioridad dada a la primera persona o la primera persona a ser el único en ser registrado se cuenta. De esta forma, es válido el orden cronológico de las suscripciones, no el orden cronológico de los verbos suscriptores. (p. 566)

La jurisprudencia peruana aplica el derecho de prioridad en el momento de la inscripción para resolver los litigios competitivos de acreedores sobre bienes inmuebles, teniendo en cuenta el principio de competencia entre acreedores y la prioridad de inscripción, y en consecuencia, los puntos registrales en la ley darán prioridad a los acreedores. Como ejemplo podemos citar a la sentencia casatoria recaída en el expediente CAS. N° 390-2008 Lima Norte sobre Reivindicación, de fecha 29 de abril del 2008 que establece lo siguiente:

“Los derechos de la demandante se encuentran inscritos en el registro público desde el 20 de noviembre de 2002, mientras que los derechos de los demandados fueron adquiridos posteriormente, es decir, por la Escritura Pública de Derechos y Acciones de 11 de agosto de 2013 y no fueron inscritos al público, por lo que se concluyó que los derechos del actor están protegidos por los principios de registro y publicidad y legalidad, pues los derechos tienen la misma naturaleza. Se está discutiendo, agregando que también se aplica a los principios de inscripción competitiva de acreedores, prelación de inscripción, contra derechos reales, e inscripción de credo público, por lo que se decidió que el derecho del recurrente hoy no puede entrar en conflicto con el derecho del demandante”.

2.1.6.2. La inscripción del contrato traslativo de inmueble

La inscripción es el proceso de un título transferible en el registro de la propiedad inmobiliaria, dando a conocer este derecho al público y oponiéndolo a terceros. Hoy en día existen dos formas de declarar el dominio, la posesión y el registro. La posesión es un mecanismo menos perfecto que el registro, pero es menos costoso para algunos bienes. En este sentido, ambas formas de declaración son válidas, sin embargo, su importancia se contrastará con la propiedad a registrar, y de esta manera, cuando se trata de bienes

inmuebles, la mejor manera de entender la propiedad. Quedará registrado en Registros Públicos.

Desde este punto de vista, puede decirse que la solución jurídica al concurso de acreedores inmobiliarios, pasa por dar preferencia al acreedor que ha inscrito su dominio, ya que en la práctica el registrador no puede acreditar la validez de la propiedad transferible. Cabe señalar que el mismo autor indicó que el título de propiedad de la propiedad transmisible sólo produce plenos efectos cuando se inscribe en el registro. Por lo tanto, si la inscripción se basa en un documento con una fecha determinada, entonces este procedimiento será suficiente para determinar la preferencia del acreedor que primero compró los derechos.

Messineo (2007) explica resumidamente que el registro de contratos tiene dos funciones, una de las cuales es el derecho material y la otra es el derecho procesal. La función del derecho material, que nos interesa en esta investigación, comprende no sólo la divulgación del contrato, sino que constituye un medio de prueba, es decir, “un simple testimonio (necesario para la influencia de terceros) sobre la existencia jurídica del contrato y la fecha de su firma). (p. 36)

2.1.6.3. Ineficacia del contrato traslativo de inmueble no inscrito

La concurrencia de acreedores sobre bien inmueble está tipificada en el artículo 1135° del Código Civil actual, en donde se establece un sistema de preferencia para los acreedores que hayan adquirido el mismo inmueble.

De esta forma, siempre que el acreedor haya ejercido la debida diligencia en la inscripción de sus derechos en el registro de la propiedad, se producirá la precedencia, en caso contrario, tendrá precedencia el acreedor con el título de propiedad más antiguo, y no éste, el acreedor titular del título. escritura. Se preferirá la historia previa.

La solución jurídica que ofrecen nuestras normas a la competencia de acreedores inmobiliarios es razonable y comprensible, ya que no parece haber otra vía que la formalidad, por supuesto, según la mayoría de las situaciones, no como condición de las ferias de transmisión sino como forma de restringiéndolo.

Esta limitación puede ser cierta en la medida en que el propio artículo 949 hace una excepción a la transmisión consensual de bienes inmuebles. Así, especifica que “la sola obligación de disponer de un bien determinado hace del acreedor su propietario, salvo disposición legal en contrario o pacto en contrario”.

En ese sentido, Ramírez (2007) explica que:

La frase “salvo obligación legal” le permite agregar que la referencia al artículo 949° no es absoluta, sino que está restringida por otras disposiciones legales, por ejemplo, en el caso de un acreedor concurrente que tiene una obligación de donación (que surge cuando el vendedor tiene vendió la misma propiedad a más de una persona). (p. 238)

Sin embargo, esta limitación, unida a la potencial oposición a los derechos reales contenidos en el artículo 2016, conduce a la ineficacia del principio del consentimiento en determinadas situaciones. Por lo tanto, si una compraventa se celebra debidamente bajo contrato por sí sola sin cumplir con un procedimiento que de hecho se ha oficializado, como el registro, corre el riesgo de no tener efecto si alguien adquiere el mismo derecho y tiene la debida diligencia para registrarlo. en el registro de la propiedad.

La diferencia esencial entre las formas *ad probationem* y *ad solemnitatem*, se da en que la falta de forma *ad probationem*, quiere decir que “la ineficacia del contrato, porque no hay otra manera de probar la existencia (efectivamente) cuando se niega”, si bien la

ley exige la ausencia de forma, la ausencia de esta forma se castiga con la nulidad del acto jurídico, lo que determina la ausencia del contrato. (Puente y Lavalle, 2003, p. 144)

Para los citados autores, la falta de inscripción del derecho posesorio afectará el efecto subjetivo del acto, esto es, la posibilidad de contratar cuando exista conflicto de derechos reales sobre el mismo inmueble, por lo que será irrevocable. Produce todos sus efectos si hay un contrato inscrito con fecha anterior.

La jurisprudencia de nuestro país también dictaminó la nulidad de un contrato no inscrito en el registro, de hecho, tenemos la sentencia casatoria recaída en el expediente (CAS. N° 703-2011 DEL SANTA, 2011) sobre mejor derecho de propiedad, establece lo siguiente:

Octavo. - Que, el Código Civil de 2016 estableció el principio de prioridad, al disponer que el derecho de prioridad en el proceso registral determina la prelación de los derechos que otorga el registrante; En este sentido, cabe señalar que esta regla debe interpretarse sistemáticamente con los demás principios que rigen el registro, en concordancia con el principio general de buena fe registral. (...)

Noveno. - Que, de acuerdo con este arreglo de ideas, el principio anterior protege a los terceros compradores de inexactitudes en el Contenido de Suscripción, de cualquier modificación requerida, distinta del valor intrínseco de la copia. El cuerpo de comportamiento, la capacidad preexistente para deshacerse de los extraterrestres, de lo contrario, en principio, la transmisión es ineficaz. En este sentido, el Registro de la Propiedad fue creado para dar seguridad a quienes adquieran bienes inmuebles, excluyendo la posibilidad de su ineficacia por falta de derechos del enajenante. (...)"

De acuerdo con esta línea de pensamiento, la transmisión contractual de la propiedad tiene el efecto de formar un derecho, porque constituye nuestro régimen jurídico, la propiedad y el modo de compra. Sin embargo, para que sea eficaz, en el sentido de que ejerza plenamente sus efectos, debe registrarse. Así, el mismo derecho puede ser ejercido por el acreedor posterior que inscribió el derecho en el registro de la propiedad, por lo que el contrato con el primer comprador será válido pero ineficaz.

Puede constatarse que la preferencia de derecho de la ley está prevista en la solución jurídica del concurso de acreedores, en cuanto definido por algún tipo de forma jurídicamente impropia como condición del acto de transmisión de la propiedad. Sin embargo, en la práctica, es necesario que el contrato de transmisión de bienes inmuebles sea válido y válido para un tercero.

Por su parte, Muñiz (2000) señala que:

En materia inmobiliaria, el título no es un derecho absoluto, ya que el consentimiento de un testamento es suficiente para la transferencia del título, y dado que no requiere ningún mecanismo general, no hay forma de saber que la propiedad ha sido transferida, bajo estas condiciones el título no puede ser impugnado. (p. 630)

En consecuencia, un contrato de cesión de nombre de dominio debidamente celebrado, pero no inscrito en el Registro de la Propiedad, no puede ejercer todos sus efectos y, por tanto, queda sin efecto por no ser oponible a terceros.

2.1.7. Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica puede entenderse como la “certeza de la ley”, en su publicación y publicidad, la seguridad es el conocimiento de algo o la capacidad de

obtenerlo, en el caso de las ventas, se entiende como persona si lo es. Si quiere comprar una propiedad, necesita saber lo que está comprando, como reclamar un título para depositar en la Sunarp o saber quién es el dueño o dueños de la ciudad para asegurarnos de que la compramos. La compra es una cosa real y no tendrá consecuencias en el futuro.

La seguridad jurídica se refiere a la protección de parte del sistema judicial de los derechos ante distintas amenazas o perturbaciones específicas. Esta protección es requerida por cualquier persona que pretenda llevar a cabo alguna una actividad o tomar una decisión. Una persona que toma la decisión de comprar un activo busca llevar a cabo esta actividad dentro de un marco que le permita tener certeza e identificar los riesgos que se pueda generar producto de esta actividad, así como en cualquier. Evidentemente, al realizar la adquisición del inmueble, el propietario busca sentirse seguro de la compra realizada y en base a ello ejerce sus derechos que le corresponden como propietario del bien adquirido.

Bullard (2009) de acuerdo con el principio de seguridad jurídica, en la transmisión de la propiedad se debe de dotar de una serie de garantías que den tranquilidad al adquirente del derecho a la hora de adquirir este derecho, de esta forma favorecerá tanto la circulación como el flujo económico de los bienes. (siendo así que, en última instancia, se reasignara los recursos a sus usos más importantes). (p. 165)

Es así que, al hablar de la seguridad jurídica del propietario del inmueble, podemos asegurar que esta se traducirá en la garantía que se otorga a la persona que adquiere el inmueble de esta forma los derechos obtenidos por dicha adquisición no serán perturbados. En otras palabras, por medio de la seguridad jurídica se busca una defensa efectiva del derecho de propiedad adquirido, lo que significa que el titular del derecho podrá oponer su derecho ante terceros, así como ejercer todas las facultades que le son inherentes.

En consecuencia, quien se convierte en propietario ansia obtener seguridad jurídica, esto quiero decir seguir siendo propietario, la cual se modifica solo cuando se dan las condiciones previstas en la ley haciendo que el estado del propietario varíe. Como resultado de esta protección, el propietario podrá oponer su propiedad ante terceros y desde allí ejercer de forma efectiva sus derechos.

Por ello es importante la seguridad jurídica que debe ofrecer el ordenamiento jurídico para lograr que la sociedad logre su desarrollo. Puesto que todos los propietarios, así como quienes deseen convertirse en uno desea esa certeza que le permita el uso de forma eficiente de los inmuebles, de esta forma lograr así riqueza. Caso contrario, Barchi (2008) explica que en un sistema donde no se tenga certeza se estaría generando dos consecuencias:

- a. La incertidumbre en la transferencia de la facultad de excluir determinará que muchos intercambios intrínsecamente eficientes no pasen, debido a la incertidumbre que se generará para un posible nuevo propietario.
- b. En el caso de que se produzca una cesión de derechos, pero no exista certeza absoluta sobre el título, la titularidad del cedente o el contenido del derecho concedido, los titulares actuarán en alguna medida. Era como si sus posesiones, en teoría exclusivamente, fueran universales. De esta forma no se sentirían motivados a invertir y producir bienes, al menos no en la medida en que lo estarían si su exclusión fuera válida.

2.1.8. Transmisión de la Propiedad Inmueble en el Perú

Este derecho de propiedad puede transferirse de dos formas, por unanimidad y formalmente, la primera de las cuales está permitida por nuestro ordenamiento jurídico.

Así, el artículo 949 del Código Civil aplicable prevé la transferencia de la propiedad de los bienes con la sola o efectiva obligación de cesión, es decir, en virtud de un solo convenio o contrato. Mejor. Ergo, la transferencia de bienes inmuebles en nuestro país es conveniente y no requiere ningún tipo de mejora inmobiliaria. Allí no es como una propiedad inmobiliaria, para que sea debidamente transferida se requiere una imitación de la propiedad.

Al respecto Ramírez (2007) comenta que el sólo intercambio de voluntades o *solus consensus*, perfecciona la transferencia inmobiliaria completo. Un contrato es un derecho y un medio de transferir derechos. Los contratos de este tipo, los contratos sustantivos, a diferencia de los contratos vinculantes, indican que la propiedad de la propiedad es adquirida por el comprador con consentimiento legal. (pp. 236-39)

En la ley peruana, el principio del consentimiento para la transferencia de bienes inmuebles está claramente establecido en el pasado. Por lo que la suprema ejecución mencionada en el contrato de compraventa, implica que si el contrato de compraventa es ideal con el consentimiento de las partes en el contrato de compraventa. Objeto y precio, incluso antes de la entrega y pago. valdrá como prueba de crédito el informe firmado y reconocido por el emisor. (Ramírez, 2007, pp. 240)

Se entiende entonces que se ratificación del principio de consenso sobre la transmisión de bienes inmuebles previsto en el Código Civil. Recuerde que los trámites formales que puedan realizarse con posterioridad a la debida cesión del derecho, como la firma del acta, son sólo una prueba de cumplimiento del contrato, pero no una condición necesaria.

También asume como principio rector en donde la transferencia de bienes inmuebles en el principio de compatibilidad. Por ello, refiriéndose al artículo 949 del

Código Civil, dijo que “según el criterio del Orden Dominical Transitorio, común en el derecho comparado, fácilmente puede excluirse que este criterio se refiera a una tradición inestable o a una tradición abstracta, ya que El artículo 949° no prevé ningún requisito Transferencia adicional de dominio, este efecto opera automáticamente. (González, 2005, p. 743)

Nuestro derecho civil abolió el sistema romano que imponía el respeto a un método tradicional de hacer valer la transmisión de la propiedad, acogió el sistema francés, y la homogeneidad es favorable. "Para el sistema pagano o sistema de consenso de transferencia de dominio sobre la tierra, la única obligación es realizar la transferencia de propiedad. La transferencia mental se produce como efecto directo de un acto jurídico donde la obligación de disponer de un determinado bien no requiere imitación física o registro como en la ley alemana. (Torres, 1998, pp. 365-366)

Se reconoce que el sistema nacional es el consensuado, por tanto, el artículo 949 del Código Civil prevé la enajenación de bienes inmuebles con la sola obligación de cederlos. Con lo dispuesto en este artículo, la transmisión de los derechos de propiedad sobre bienes inmuebles es sin formalidad, considerándose condición para la expresión de una voluntad válida para enajenar los bienes inmuebles.

2.1.9. La ineficacia real probatoria del principio consensual

2.1.9.1. La forma probatoria en la transferencia de inmuebles

A. La forma en los contratos

En principio, debemos recalcar que todo contrato tiene una forma de celebración, tanto es así que aun sin formalidad constituye una forma de conmemorar el contrato consensual.

Torres (2008) señala que:

Estrictamente hablando, uno es la forma y el otro es la formalidad. La primera es una forma de expresar la voluntad. En este sentido, todo acto jurídico tiene una forma. La formalidad es el método prescrito por la ley o según la voluntad, que es el método que ha de seguirse en el proceso de declarar para que el verbo exista correctamente. (p. 339)

De igual manera De La Puente y Lavalle (2011) señala lo siguiente: “Todo contrato, que sea una declaración conjunta de voluntad, tendrá la forma, es decir, una declaración conjunta hecha (oral, escrita, referencias, escrituras). (p. 141)

Para el mismo autor, no tiene sentido hablar de contratos informales, porque en cualquier forma de contrato es necesario expresar una voluntad, sin embargo, a los efectos de comprender mejor la diferencia entre forma y formalidad en un sentido técnico jurídico, distingue entre contratos autorizados y formales e informales.

Sería absurdo hablar de contratos informales, porque todo contrato, para serlo, debe tener una forma. Sin embargo, para facilitar la comprensión del papel de la forma en el contrato, en el sentido técnico-jurídico, se acepta que sólo se contraten aquellos en los que la ley o la voluntad de las partes exijan una determinada forma. Lo nuevo es la forma. (De La Puente y Lavalle, 2011, p. 143)

A diferencia de los sistemas que han aceptado las formalidades de la propiedad y la teoría de sistemas, como se dispuso en el capítulo anterior, nuestro sistema está destinado por ley a ser unánime, y establece la forma de algunos contratos como excepción. Sin embargo, la formalidad ad probationem sigue siendo válida, ya que es necesario probar la existencia del contrato y la fecha de su ejecución.

Según esta línea de opinión, el consensualismo vendrá definida por la falta de formalidades en el contrato, lo que significa que la ley no establece como nula una forma específica de dicho contrato, y no afecta al establecimiento de procedimientos de prueba para asegurar, no la cesión de derechos sino su prueba y seguridad jurídica al comprador.

La ausencia de formalidades en el contrato constituye el primer tipo de la forma considerada, es decir, la forma consensual, según el cual el contrato puede celebrarse sin ceremonia solemne mayor que el consentimiento de la voluntad, ya que la propia ley no establece ninguna forma de identificación para que el contrato sea válido.

Por el contrario, cuando la ley impone una determinada forma de contratación, nos encontramos ante una formalidad. Sin embargo, es necesario distinguir entre la formalidad probatoria y la forma solemne, la primera es impuesta por ley, que está bajo una sanción nula, lo que significa que su incumplimiento conduce a la ausencia del contrato. Mientras que este último se requiere como un mecanismo ideal para probar el contrato.

La ausencia de una forma de prueba conduce a la nulidad del contrato, ya que no será posible probar el contrato en caso de negativa, por ejemplo, en una disputa con los acreedores, mientras que la forma solemne conduce a la nulidad del contrato. por incumplimiento de uno de los elementos de validez, esto es, la forma prevista por la ley.

Moreyra (2005) sostiene:

La ley establece que cuando la ley impone una forma y no sanciona un acto que no respeta la nulidad, sólo constituye un medio para establecer la existencia del acto (artículo 144). Esta norma aclara la diferencia entre los actos ad substantiam y ad probationem publicitaria; Para el primero, la supresión de la forma establece que la voluntad no se hizo pública de tal manera que la conducta produzca su

efecto; Para el segundo caso, la falta de forma afectará a los medios procesales de prueba. (p. 144)

B. La forma probatoria

De La Puente Y Lavallo (2011) señala que “en el caso de la forma ad probationem, Se hace cumplir por ley o por un acuerdo, por lo que, si no se sigue el formulario, no hay forma de probar la existencia del contrato”. (p. 143)

Si bien la forma de la prueba es válida, la ley la impone sin pena por el incumplimiento de la nulidad, lo que hace nulo el contrato cuando se niega su existencia, por no poder probarse, y se prueba en el caso. Concurrencia entre acreedores, donde se da prioridad a los acreedores que han cumplido con el formato de prueba.

Si es cierto que el incumplimiento de la forma de la prueba no se castigará con la nulidad del acto, ya que sólo tiene una función procesal e insignificante, y, además, el acto jurídico tiene la consideración de acto. Cumplimiento y rescisión, si no probando la existencia del contrato en litigio de acreedores, el comprador pierde el derecho y prevalece la persona que cumplió con el formulario de prueba. De hecho, esto se traduce en inseguridad jurídica para el comprador e invalidez del contrato.

Moreya (2005) comenta que:

La forma también se relaciona con la prueba de la acción, porque es el medio por el cual se reconoce el enunciado y la acción resultantes. Cuanto mayor sea la formalidad, más fácil será probar la existencia de su comportamiento y contenido. Cabe señalar que el comportamiento indemostrable no existe. Es decir, el vínculo puede formarse porque las partes han utilizado una forma aceptable del vínculo respetable, como la forma oral del contrato de compraventa, pero si surge una

cuestión que da lugar a controversia, el árbitro puede declarar que tal acción no existe o puede atribuirse a un contenido que en realidad no contiene. (p. 140)

Por otra parte, cabe señalar que el artículo 1412 del Código Civil establece que cuando la ley o el acuerdo de las partes disponga que el documento debe expedirse como documento público o como forma de certificación, en caso contrario es lícito obligar entre sí para cumplir con los procedimientos prescritos.

La aplicación jurídica de la solución de concurrencia por el acreedor y los principios de indemnización y preinscripción, que demuestran que la inscripción de la propiedad inmobiliaria, en realidad, constituye una forma de formación interna promocional, teniendo en cuenta el valor de la validación de las inscripciones frente al valor de desafío limitado de las direcciones no registradas. En efecto la Corte Suprema mediante sentencias como la recaída en el expediente (CAS. N° 2496-2012 LIMA , 2012) sobre mejor derecho de propiedad, ha establecido lo siguiente:

“Tercero.- (...) Cabe señalar que las razones aducidas por el objetor no afectan la transacción del juez, que concluye que en el presente procedimiento para mejorar los derechos de propiedad, el demandado mostró su patrimonio en el bien sub litis, en mérito de la escritura pública de fecha diecinueve de junio del año mil novecientos cuarenta y uno, inscrita en los Registros Públicos el catorce de setiembre de mil novecientos cuarenta y dos, conforme consta de la Ficha Registral número cuatro seis dos ocho tres dos seis cero, este derecho prevalece sobre el derecho reclamado por el demandante, es decir, no se puede establecer su titularidad., respecto al inmueble sub Litis”.

Así, el análisis nos muestra que el registro de la propiedad del inmueble cumple una función crucial a la hora de establecer la propiedad, cuando existen varios acreedores

sobre un mismo inmueble. En la misma lógica, la Corte Suprema falló en el expediente (CAS. N° 1649-01 CHINCHA , 2003) sobre mejor derecho de propiedad, ha establecido lo siguiente:

En cuanto al primer punto, que se refiere a la aplicación arbitraria de los artículos novecientos veintitrés, dos mil doce y dos mil catorce del Código Civil, cabe señalar que no se aprecia esta denuncia. y que esta queja in iudicando está fundada, porque al considerar las conclusiones hechas por cuestiones de mérito, es razonable y consistente que las declaratorias de mérito deban regirse por las disposiciones legales de los citados estatutos, porque protegen expresamente los derechos de registro más antiguos. tenedores contra aquellos que podrían legítimamente poseer nuevos”.

C. La Forma Solemne

La forma solemne (*ad solemnitatem*) es requisito de validez del acto jurídico. Es una condición válida de la acción legal. No solo tiene una función difícil, sino una forma básica. *ad escentiam*, *ad solemnitatem*, *ad substantiam* o *ad validatem*, sustantiva El incumplimiento dará lugar a la nulidad de la acción judicial, pues un claro precepto de la ley establece que "es nulo el acto jurídico cuando no tiene la forma prescrita por la ley. La dignidad horizontal es igual al acto jurídico mismo; el elemento constitutivo del acto, y por lo tanto el único medio de probar su existencia. (Torres, 2008, p. 347)

Efectivamente, la forma solemne, conocida también como forma *ad substantiam*, *ad escentiam*, *ad validatem* o *ad solemnitatem*, esta es la forma que la ley impone bajo pena de nulidad. Este tipo de forma constituye un elemento efectivo del acto jurídico, que es la forma prevista por la ley, y si no hay contrato, el contrato se considera nulo y conduce a la nulidad del acto jurídico.

Mediante la forma solemne se proteger a terceros a través de la publicidad, dando a conocer a terceros el comportamiento. Una acción legal siempre tiene un impacto social. Si es cierto, por regla general, que la conducta es vinculante sólo para las partes, entonces ello no excluye la existencia de una conducta vinculante de terceros, quienes deben respetar esta conducta, no pudiendo cometer ningún error. Cualquier cosa que cause daño al colono, así como una reclamación. No están obligados a observar conductas legales extranjeras.

2.1.10. La Compraventa como contrato Ad Probationem

Como se mencionó, la compraventa es un contrato previsto por la ley para la obtención de la aprobación, pues para la transmisión de los derechos de propiedad sólo se requiere el consentimiento del comprador y del vendedor, es decir, el acuerdo de las partes. sobre mercadería y precios.

A partir de ahora, la concurrencia de acreedores, que fue creado específicamente por la doble venta del inmueble, se resolverá aplicando el orden de prelación previsto en el artículo 1135 del Código Civil vigente, en el cual tendrá prelación el acreedor que inscriba primero el derecho de propiedad y si no está inscrito, el acreedor de la propiedad de más antigua antigüedad, dando preferencia a este último otorgamiento, el acreedor de la propiedad de mayor antigüedad.

Si bien el contrato de compraventa se liquida por unanimidad, la aplicación del convenio de prelación de acreedores de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1135 del Código Civil desvirtuará la plena aplicación del pacto contractual pactado en este contrato, dándole indirectamente una forma de prueba, que deberá ser la inscripción en el registro público y, en su defecto, la ejecución del contrato en fecha determinada por escrito.

Basta revisar el artículo 1605 del Código Civil que trata de la forma de certificación del contrato de suministro, con disposiciones en las que “la existencia y el contenido del suministro pueden establecerse de cualquier forma permitida por la ley, pero si se celebra por escrito, las ventajas de la ley respectiva prevalecerán sobre cualquier otro medio de prueba, y será el valor de mayor probabilidad a los efectos de establecer el derecho, así como la solución jurídica respecto del concurso de acreedores inmobiliarios.

En efecto, al analizar la ley modificatoria del artículo 1135 del Código Civil, la solución del concurso de acreedores al inmueble se puede explicar en el siguiente texto: La venta del inmueble puede justificarse. Comprobado en todas las formas permitidas por la ley, pero si se inscribe en un registro público, el mérito de la inscripción prevalecerá sobre la dirección de una fecha determinada, y prevalecerá el mérito de la inscripción.

En relación a ello, la más alta evidencia de reconocimiento del registro del contrato de compraventa de bienes inmuebles como norma unificada a nivel legal según lo verificado en la sentencia casatoria recaída en el expediente (N° CAS. N° 2107-2003 AREQUIPA, 2005), sobre Reivindicación, en la cual ha quedado establecido lo siguiente:

Sexto: (...) luego de analizar la ponderación de las pruebas presentadas por las partes en la demanda, se encontró que la asociación de la actora admitió su titularidad sobre una extensión de dieciocho mil cientos no entiséis metros cuadrados, propiedad que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble desde el veintiocho de febrero de mil novecientos noventa; pero, los demandados en el proceso han dicho ser propietarios de una extensión de terreno aproximadamente de doscientos noventa y nueve punto veinte metros cuadrados, en mérito a la escritura de compra - venta (copiada a fojas treinta y cuatro) celebrada con don Cipriano Cruz Tito, los documentos no se inscriben en el Registro de la Propiedad, ni siquiera a favor del imputado ni a favor de los

cesionarios, por lo que a su declaración se suman los documentos presentados como prueba por la Asociación de Actores, más verosímiles que la conducta del imputado.

Por otro lado, la realidad socioeconómica de nuestro país hoy es muy diferente a la realidad de 1984, año en que se promulgó el Código Civil vigente. En resumen, el movimiento de bienes raíces comerciales ha aumentado dramáticamente, así como los aspectos sociales como los altos niveles de criminalidad y la escasez de valor, lo que resulta en un mayor riesgo de fraude de doble venta.

De hecho, se puede afirmar que la compraventa es un contrato consensuado, sin riesgo de que el comprador celebre un contrato verbal o verbal. Por el contrario, firman al menos un contrato separado con firma legal ante notario o procurador de paz. Además, ahora se acepta generalmente que es una práctica común celebrar un contrato en un documento público. Sin embargo, la inscripción en el registro público sigue siendo un procedimiento no general.

Por lo tanto, las partes contratantes no aplican en la práctica la forma acordada del contrato de compraventa. En caso de que la ley se ajuste a la realidad, la ley de nuestro país deberá estipular que el contrato de compraventa será el siguiente: Contratos de prueba, se da principalmente por escrito y, si no, por el título de una fecha determinada.

2.1.11. Transmisión de inmuebles en el Derecho Comparado

2.1.11.1. Derecho alemán

Según la legislación alemana tanto para realizar la transmisión del bien inmueble, así como para constituir, transmitir y gravar los derechos inmobiliarios limitados, se precisa del consentimiento del otorgante y de quien adquiere para evidenciar que están de

acuerdo en la modificación de la situación jurídica y con respecto a la modificación en la inscripción en el registro. Estas mismas ideas son compartidas en los códigos de Brasil, Chile, Italia; siendo que en todos ellos la inscripción es obligatoria.

En el sistema alemán, la hipótesis de doble venta surge cuando coexisten varias transacciones requeridas (obligatorias) y uno dispositivo. De la investigación de BGB, se llega a la determinación que todos los contratos de compraventa son válidos, sin embargo, el derecho sobre la cosa solo puede ser transmitido a un solo adquirente mientras que los demás deberán de ser compensados.

Completada la modificación estatutaria real, el vendedor perderá la disposición conjunta de la lista de derechos del titular real, por lo que las disposiciones posteriores no tendrán efecto, salvo lo dispuesto en el artículo 932.

2.1.11.2. Derecho argentino

En Argentina, la propiedad de un bien inmueble se transfiere solo se consigue mediante la inscripción de títulos privados en el Registro de la Propiedad de la jurisdicción respectiva.

En el artículo 756 del Código Civil y Comercial se establece algunas disposiciones relativas a esta controversia: Si distintos acreedores reclaman el mismo inmueble prometido por el deudor, siendo todos de buena fe y a título oneroso tendrán mejores derechos las siguientes personas: a) una persona que tiene tanto emplazamiento registral como tradición; b) aquel que recibió la tradición; c) aquel que posee un emplazamiento registral que sea precedente, es decir un registro anterior; d) en los otros aquel que posea título de fecha cierta anterior.

En el contexto del Capítulo III, se observó como primera estimación, que se prefiere al acreedor se ha convertido en el titular real del derecho y lo ha revelado públicamente, esto siempre que esto se hubiese realizado de buena fe y a título oneroso.

2.1.11.3. Derecho francés

En Francia, el contrato en sí es suficiente para ambas partes. Cabe señalar que la ley francesa establece la transmisión convencional para los bienes muebles e inmuebles; para terceros, esta transmisión se realiza únicamente mediante inscripción en el registro de la propiedad.

En el sistema causal de consenso desbordado, debe prevalecer el comprador que celebró primero el contrato. Los restantes contratos ya no formarán los supuestos de una "doble venta", sino una venta sin autorización del legitimado, donde esta cualidad estará en la mente del comprador desde el primer momento.

2.1.11.4. Derecho suizo

El ordenamiento jurídico suizo no contempla normas claras destinadas a abordar los problemas que plantean las denominadas dobles ventas.

La solución debe encontrarse en el principio de transmisión. Existe un consenso general en la doctrina de derechos de autor suiza donde refiere que, en el caso de una venta doble de la propiedad, el propietario será el primero en inscribir en el registro, independientemente de la fecha en que se haga dicha inscripción, ello pues esto cuenta con efecto constitutivo.

2.1.11.5. Derecho español

En el Código Civil español, en el artículo 1473 del Código Civil español señala: "Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores (...) la propiedad

pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión; y, faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe”.

De la mera lectura de la norma surge el siguiente interrogante: ¿por qué un sistema que requiere la confluencia de título y modo, donde éste es la tradición, prefiere a quien inscriba, en lugar de hacer prevalecer al poseedor?

De una simple lectura de este artículo surge como pregunta: ¿por qué un sistema que obliga que confluya título y modo, donde éste es la tradición, se prefiere a quien inscribe en lugar de que se haga prevalecer al poseedor?

Este defecto estructural ha probado que se ha argumentado que el expediente en este caso actúa como vehículo para la transferencia del poder real.

2.2. Marco conceptual

Propiedad: Derecho real que consiste en el grado máximo de poder sobre una cosa de la que se es titular. El CC lo define en términos absolutos como derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes, además de reconocerlo como derecho fundamental, establece que la función social determinará su contenido, de acuerdo con las leyes. (Enciclopedia Jurídica , 2020)

Poseión: Poder de una persona sobre una cosa o cosas. La posesión requiere dos elementos: el corpus, o exteriorización de dicho poder sobre la cosa, aunque no consista en su efectiva tenencia física, y el animus, o intención de poseer la cosa. (Enciclopedia Jurídica , 2020)

Contrato: El contrato es el acuerdo jurídico entre dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

Concurrencia de acreedores: La concurrencia de acreedores es un conflicto que se genera entre acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregar el mismo bien.

Transferencia de bienes: La transmisión de la propiedad consiste en el cambio de dueño o titular de un bien mueble o inmueble. Es decir, como resultado de la transmisión de propiedad, el anterior dueño del bien deja de serlo y ahora existe otra persona que tiene derechos sobre el bien.

Doble venta: Refiere cuando una misma cosa es vendida por el mismo dueño a diferentes compradores.

Sistema registral: Es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución

Seguridad jurídica: Es un principio del derecho, universalmente reconocido, que se basa en la certeza del derecho, tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y que significa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, ordenado o permitido por el poder público, señala el compromiso del Estado de una actuación estatal o ciudadana con sujeción al principio de legalidad; así como de protección, reparación o resarcimiento frente a actos contrarios al ordenamiento jurídico.

III. MÉTODO

3.1 Tipo de investigación

Para la elaboración de la investigación ha sido fundamental usar el nivel de investigación descriptivo-correlacional, es por ello que se traza la controversia acerca de “El Criterio de Posesión y su relación con las Acreencias sobre Bienes Inmuebles en los Juzgados Civiles De Mala - 2020”, problemática que se procura especificar y disentir los puntos de vista que poseen algunos juristas junto a las leyes peruanas.

El tipo de investigación fue el aplicativo utilizando la investigación y análisis de las teorías situadas en nuestra legislación nacional, al igual que se ha conglomerado información tanto de juristas reconocidos del Derecho, cómo la propia legislación peruana usada en el tema de investigación, además tal estudio se efectuará en el periodo de tiempo del año 2020.

3.2. Población y muestra

3.2.1. Población

Para este proyecto se ha manejado una población conformada por un conjunto de 50 personas, de las cuales laboran en distintas entidades del estado, tales como los abogados litigantes inscritos en el Colegio de Abogados de Lima, además de Jueces especializados en lo civil que gestionan en la Corte Superior de Justicia de Cañete, en el distrito de Mala, y los especialistas/secretarios de Juzgado.

Al tratarse de un grupo explícito de individuos, se está elaborando un trabajo con un diseño de muestra probabilístico.

3.2.2. Muestra

La muestra es una parte o subconjunto de una población normalmente seleccionada de tal modo que pone de manifiesto las propiedades de la población. Su característica más importante es la representatividad, es decir, que sea una parte típica de la población en la o las características que son relevantes para la investigación.

La muestra a analizar es parte de la población, según Esteban (2009:179), “las muestras pueden ser probabilísticas y no probabilísticas, dependiendo de la forma en que sean elegidos los elementos de la muestra”.

En la selección de la muestra se supondrá un muestreo intencional que busca ser representativa, la misma estará constituida por 50 personas del siguiente modo:

Jueces especializados en lo civil	:	10
Especialistas/secretarios judiciales	:	10
Abogados litigantes	:	30
Total	:	50

3.3. Operacionalización de variables

Tabla 1

Matriz de operacionalización de las variables

Variables	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores
<u>Variable Independiente:</u> La posesión	La posesión es entendida como una relación jurídica con dos componentes: material (supuesto de hecho, requisitos de la relación jurídica) y formal (consecuencia jurídica establecida de la relación jurídica)	Es una institución, referida al poder de hecho que ejerce el hombre sobre las cosas y, por lo tanto, su idea es indisoluble de la propia idea de sujeto, en tanto no existe quien no ejerza poder de hecho sobre alguna cosa.	Propiedad	• Nominal
			Derecho Real	• Nominal
			Titularidad	• Nominal
			Usucapión	• Nominal
<u>Variable Dependiente:</u>	Una acreencia, es aquel saldo o título, que tiene derecho a reclamar un	Un deudor puede haber establecido su vínculo obligacional de otorgar un	Obligación	• Nominal
			Contrato privado	• Ordinal

Acreencia de acreedor, a aquel que se ha bien inmueble, a través de bien inmueble comprometido, o está un acuerdo o contrato, por obligado forzosamente ejemplo, por haber	Concurrencia de acreedores	• Ordinal
para con él; constituido, celebrado una compraventa, por ello, en su deudor. por la que se comprometió.	Criterios de oponibilidad	• Ordinal

3.4. Instrumentos

Ha sido sensato el manejo de los siguientes instrumentos de investigación para la debida explicación del trabajo de investigación:

Formato de Encuestas

Este instrumento de investigación, formato de encuesta, nos permitió elaborar las incógnitas mencionadas en la encuesta de forma metódica, señalando además la posibilidad de contener distintas elecciones para que sean usadas como respuestas de nuestros entrevistados.

Ficha bibliográfica

La ficha bibliográfica ha sido usada para la adquisición de información procedente de las diversas fuentes de investigación, suministrando su ordenamiento y almacenamiento; la cual es un instrumento importante para recopilar datos de las normas legales, administrativas, de libros, revistas, periódicos, trabajos de investigación e Internet relacionados con las variables en estudio.

3.5. Procedimientos

Luego de haber planteado las bases teóricas dentro del método, se siguió con la aplicación de tales técnicas de manera contextual al asunto a investigar, se empezará por señalar el procedimiento a seguir en cada una de las técnicas, de cómo se va a realizar, como se va a trabajar y con quienes el cual es muy usual en las entrevistas y la muestra que se deba considerar, así como el planteamiento de los instrumentos de medición, los patrones de entrevista y discusión según sea el asunto. Además, se especificarán las técnicas usadas para los análisis de los datos adquiridos gracias a estos procedimientos.

3.6. Análisis de datos

Para procesar la información adquirida fue imprescindible esencialmente su clasificación, seguidamente la revisión y por último se plasmó la clasificación con el objetivo de plasmar los resultados derivados.

Análisis de validez de los instrumentos de medición

Gracias a la validez de los instrumentos de medición se ha conseguido un emblema de seguridad en equilibrio al resultado, es imprescindible manifestar que existen tres tipos de validez, los cuales paso a señalar a continuación:

- a) Validez de contenido
- b) Validez de criterio- predictiva
- c) Validez de constructo

La validez de criterio - predictiva ha sido la usada para la elaboración del trabajo de investigación, puesto que gracias a ella hemos podido adquirir resultados equivalentes que nos otorgan manifestar resultados probables en un futuro.

La confiabilidad de los Instrumentos de medición

Gracias a la confiabilidad se obtiene la eventualidad que posee cada instrumento, siendo usado para la consistencia de los resultados, por ello no debe existir diferencia alguna al usarse un mismo instrumento.

IV. RESULTADOS

4.1. Resultados de la investigación

Efectuados los cuestionarios después de haber interrogado a la población conformada por 50 personas de manera incógnita y voluntaria, obtuvimos una serie de resultados los cuales se trabajarán y analizarán en el presente capítulo, frente a un gráfico ilustrativo que abastecerá una mayor comprensión de los resultados. Los cuadros simbolizan los resultados alcanzados, después de haber efectuado la encuesta, seguida de gráficos del análisis donde se indica la interpretación que conseguimos de la totalidad de los datos con los que contamos. Dentro de los desarrollados, es decir, el estudio hecho a nuestra muestra conformada por magistrados especialistas y secretarios, manifestaron que actualmente es obligatorio regular las técnicas de recolección de la información actualmente usadas ya que podría presentarse algún problema en el alcance total de lo que se quiere exponer.

Como resultado del presente trabajo de investigación y análisis de las hipótesis, se puede señalar que existe una relación entre el uso del criterio de la posesión y la acreencia de un bien inmueble, recordando que la acreencia se daría dentro de la concurrencia, también llamado concurso, de acreedores inmobiliarios, quienes adquirieron el predio a través de una duplicidad de ventas, celebradas mediante contratos privados. Debemos tener en cuenta que el ordenamiento ya regula dos criterios de oponibilidad en la concurrencia de acreedores, en donde en los gráficos a analizar por la encuesta realizada, confirmaremos nuestra postura de incorporar al criterio de posesión como el segundo mecanismo de oponibilidad que la normativa establece para determinar el derecho preferente sobre el derecho de propiedad de un bien inmueble.

4.2. Análisis e interpretación de resultados

Tabla 2

El derecho de propiedad es fundamental para la estabilidad de la seguridad jurídica y la convivencia social

	Frecuencia	Porcentaje
Estoy de acuerdo	45	90%
No estoy de acuerdo	0	0%
Prefiero no dar una respuesta	5	10%
Total	50	100%

Figura 1

Porcentaje de percepción de la pregunta 1



Interpretación:

De acuerdo a la pregunta número 1, el 90% respondieron estoy de acuerdo, mientras que 10% prefirió no dar una respuesta.

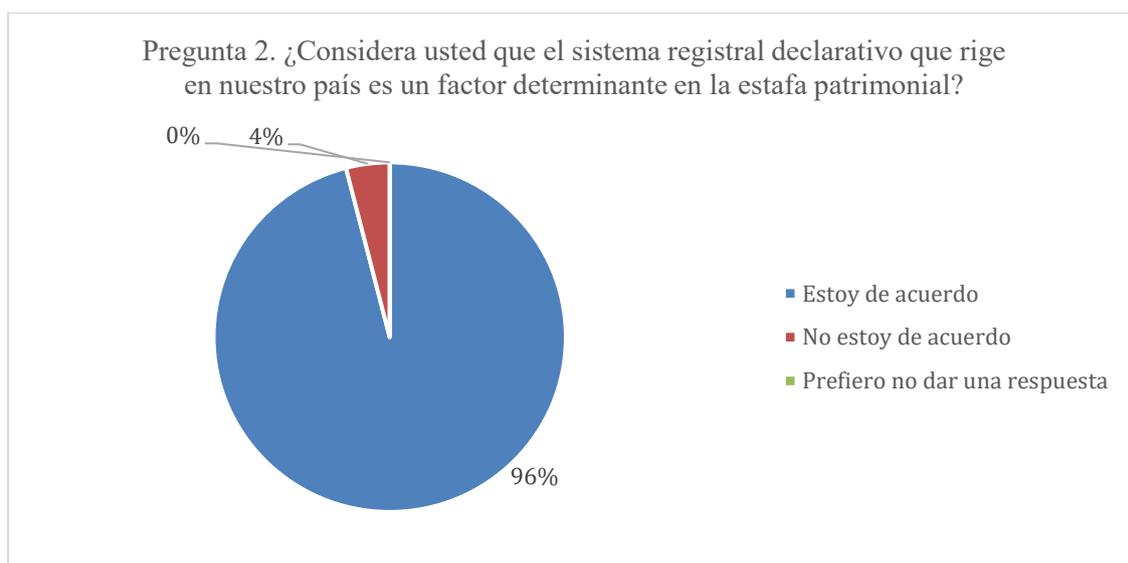
Tabla 3

El sistema registral declarativo que rige en nuestro país es un factor determinante en la estafa patrimonial

	Frecuencia	Porcentaje
Estoy de acuerdo	48	96%
No estoy de acuerdo	2	4%
Prefiero no dar una respuesta	0	0%
Total	50	100%

Figura 2

Porcentaje de percepción de la pregunta 2

**Interpretación:**

De acuerdo a la pregunta 2, 96% respondieron estoy de acuerdo y el 4% respondieron no estar de acuerdo.

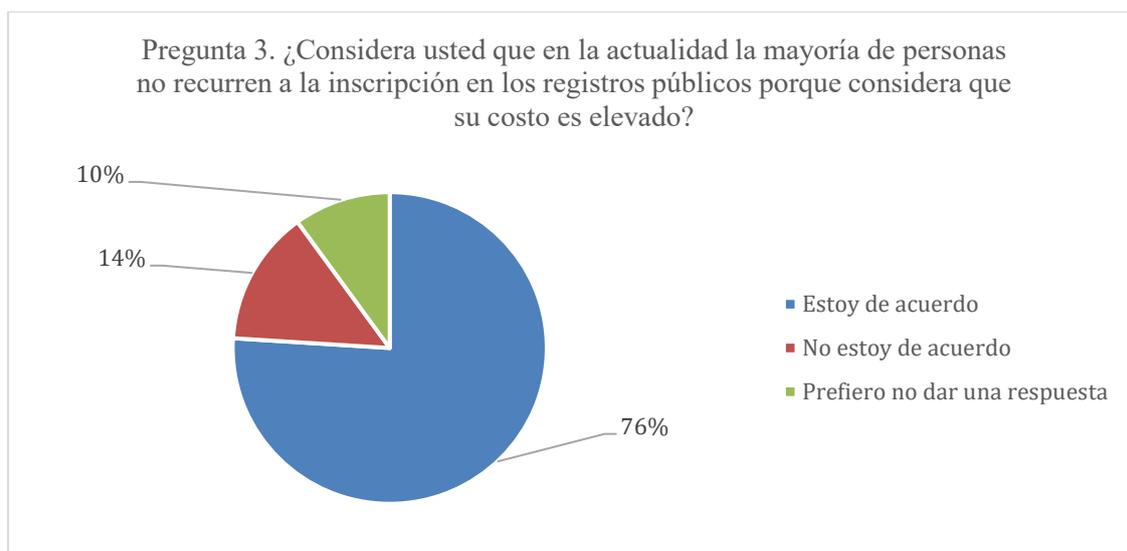
Tabla 4

En la actualidad la mayoría de personas no recurren a la inscripción en los registros públicos porque considera que su costo es elevado

	Frecuencia	Porcentaje
Estoy de acuerdo	38	76%
No estoy de acuerdo	7	14%
Prefiero no dar una respuesta	5	10%
Total	50	100%

Figura 3

Porcentaje de percepción de la pregunta 3

**Interpretación:**

De acuerdo a la pregunta 3, el 76% respondieron estoy de acuerdo, el 14% respondieron no estoy de acuerdo y el 10% prefieren no dar una respuesta.

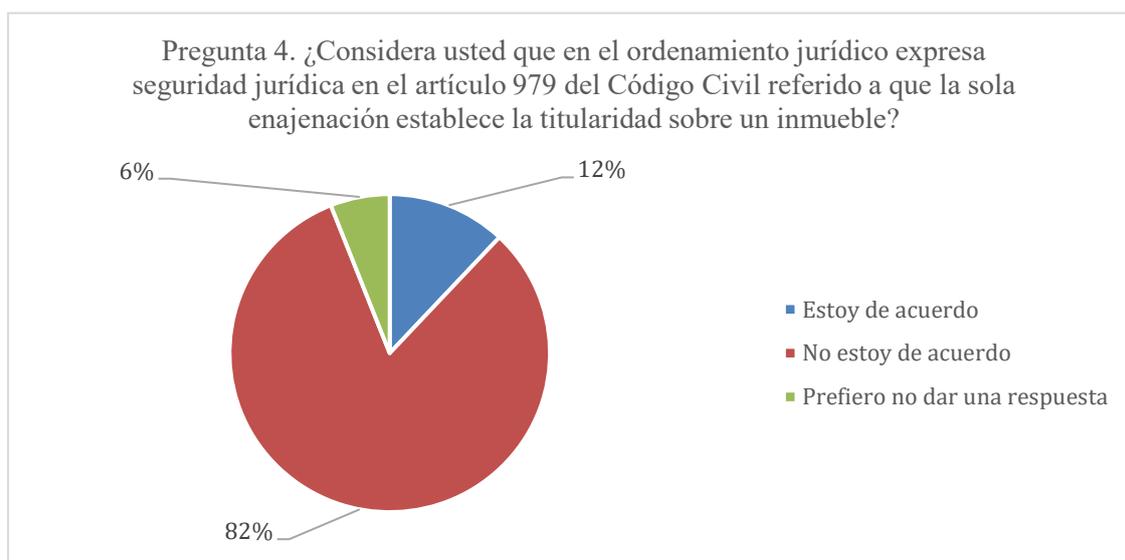
Tabla 5

Seguridad jurídica en el artículo 979 del Código Civil referido a que la sola enajenación establece la titularidad sobre un inmueble

	Frecuencia	Porcentaje
Estoy de acuerdo	6	12%
No estoy de acuerdo	41	82%
Prefiero no dar una respuesta	3	6%
Total	50	100%

Figura 4

Porcentaje de percepción de la pregunta 4

**Interpretación:**

Con respecto a la pregunta 4, el 6% respondieron estoy de acuerdo, el 82% respondieron y el 6% prefieren no dar una respuesta.

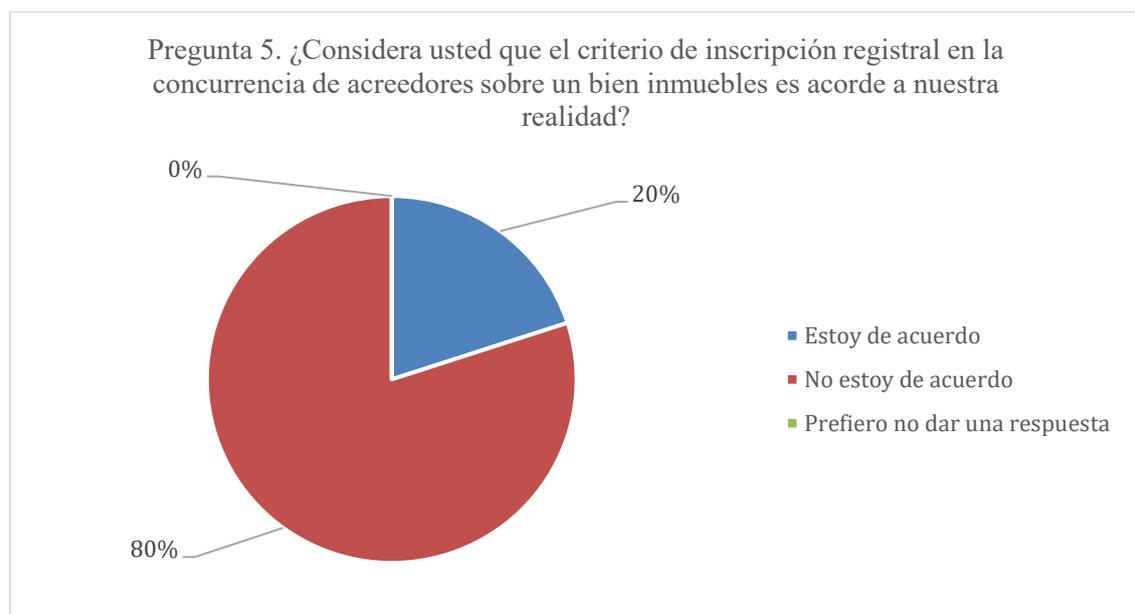
Tabla 6

Criterio de inscripción registral en la concurrencia de acreedores sobre un bien inmuebles

	Frecuencia	Porcentaje
Estoy de acuerdo	10	20%
No estoy de acuerdo	40	80%
Prefiere no dar una respuesta	0	0%
Total	50	100%

Figura 5

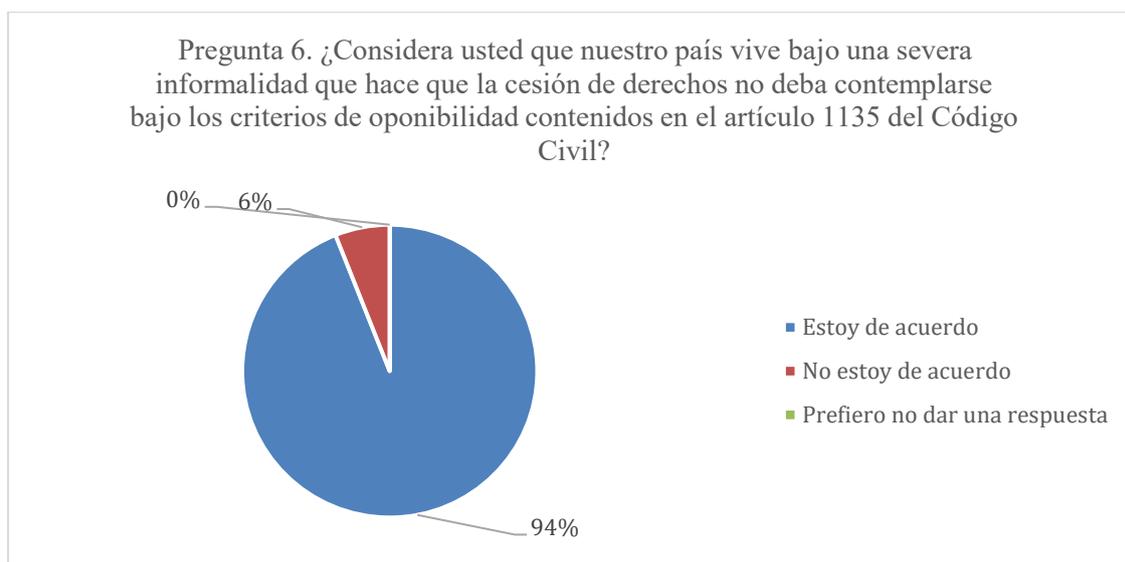
Porcentaje de percepción de la pregunta 5

**Interpretación:**

De acuerdo a la pregunta 5, el 20% respondieron estoy de acuerdo mientras que el 80% respondieron no estoy de acuerdo.

Tabla 7*Severa informalidad que hace que la cesión de derechos*

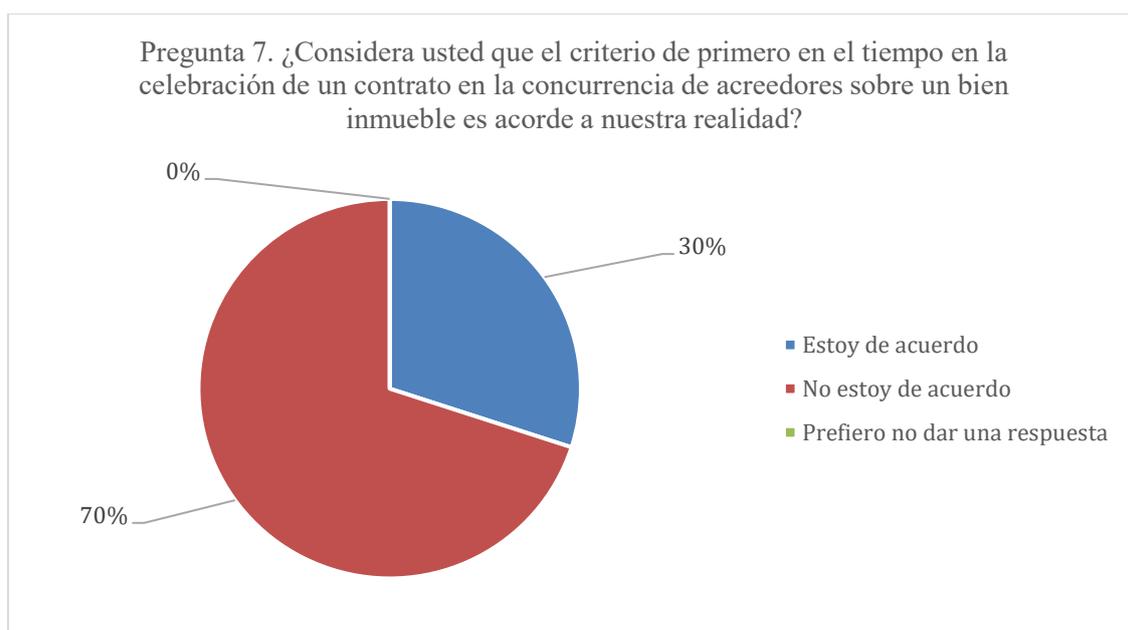
	Frecuencia	Porcentaje
Estoy de acuerdo	47	94%
No estoy de acuerdo	3	6%
Prefiere no dar una respuesta	0	0%
Total	50	100%

Figura 6*Porcentaje de percepción de la pregunta 6***Interpretación:**

De acuerdo a la pregunta 6, el 94% respondieron estoy de acuerdo mientras que el 6% respondieron no estoy de acuerdo.

Tabla 8*Criterio de primero en el tiempo en la celebración de un contrato*

	Frecuencia	Porcentaje
Estoy de acuerdo	15	30%
No estoy de acuerdo	35	70%
Prefiere no dar una respuesta	0	0%
Total	50	100%

Figura 7*Porcentaje de percepción de la pregunta 7***Interpretación:**

De acuerdo a la pregunta 7, el 30% de los encuestados respondieron estoy de acuerdo mientras que el 70% respondieron no estoy de acuerdo.

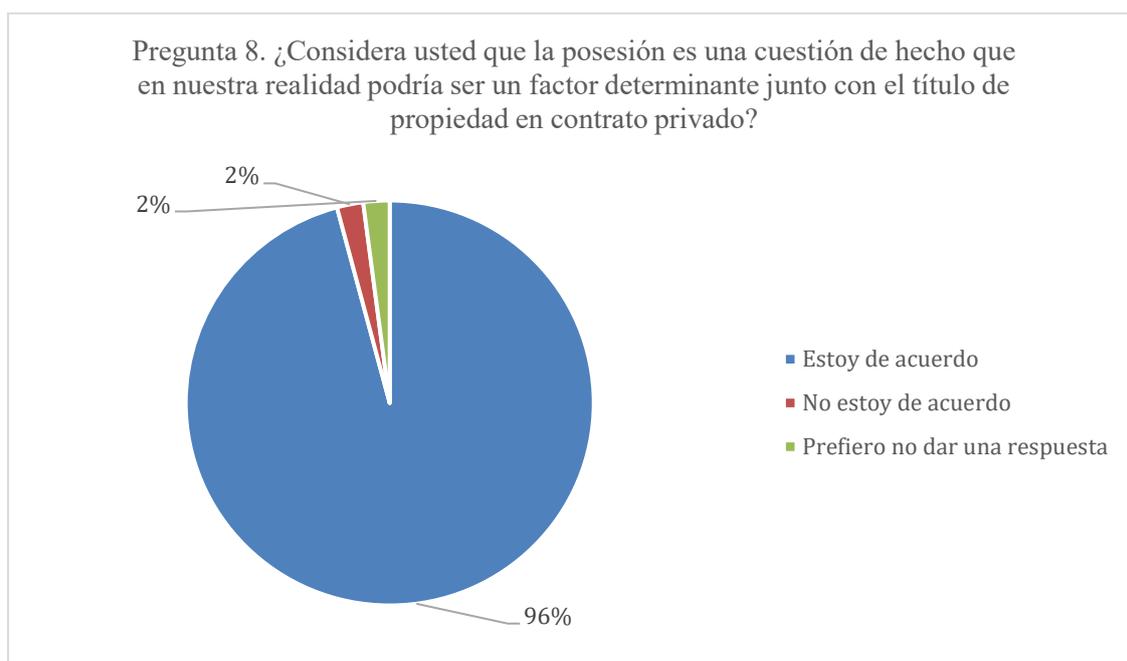
Tabla 9

La posesión es una cuestión de hecho que en nuestra realidad

	Frecuencia	Porcentaje
Estoy de acuerdo	46	92%
No estoy de acuerdo	2	4%
Prefiere no dar una respuesta	2	4%
Total	50	100%

Figura 8

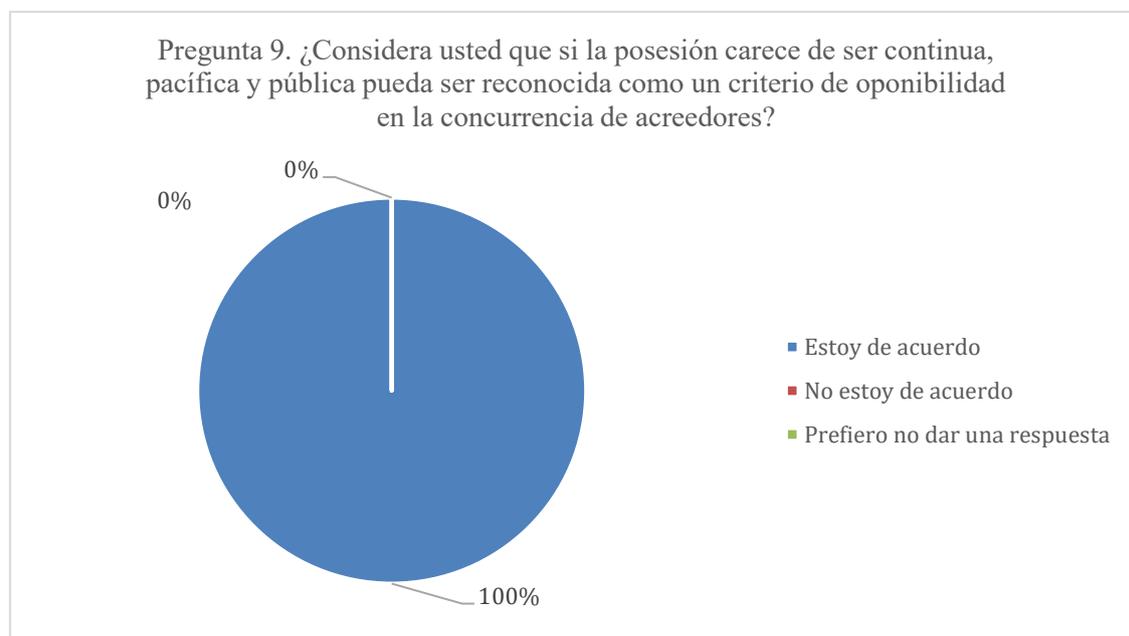
Porcentaje de percepción de la pregunta 8

**Interpretación:**

Con respecto a la pregunta 8, el 96% respondieron estoy de acuerdo, el 2% respondieron no estoy de acuerdo y el otro 2% prefirió no dar una respuesta.

Tabla 10*Si la posesión carece de ser continua, pacífica y pública*

	Frecuencia	Porcentaje
Estoy de acuerdo	50	100%
No estoy de acuerdo	0	0%
Prefiere no dar una respuesta	0	0%
Total	50	100%

Figura 9*Porcentaje de percepción de la pregunta 9***Interpretación:**

De acuerdo a la pregunta 9, el 100% de los encuestados respondieron estoy de acuerdo.

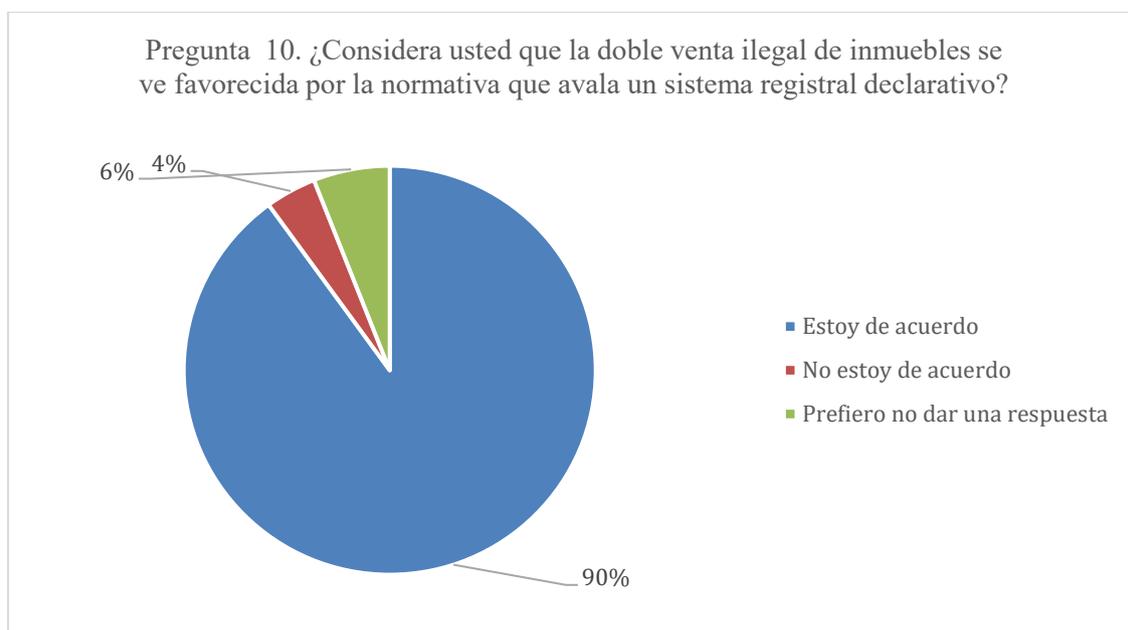
Tabla 11

La doble venta ilegal de inmuebles se ve favorecida por la normativa

	Frecuencia	Porcentaje
Estoy de acuerdo	45	90%
No estoy de acuerdo	2	4%
Prefiere no dar una respuesta	3	6%
Total	50	100%

Figura 10

Porcentaje de percepción de la pregunta 10

**Interpretación:**

De acuerdo con la pregunta 10, el 90% respondieron estoy de acuerdo, el 4% respondieron no estoy de acuerdo, y el 6% prefirió no dar una respuesta.

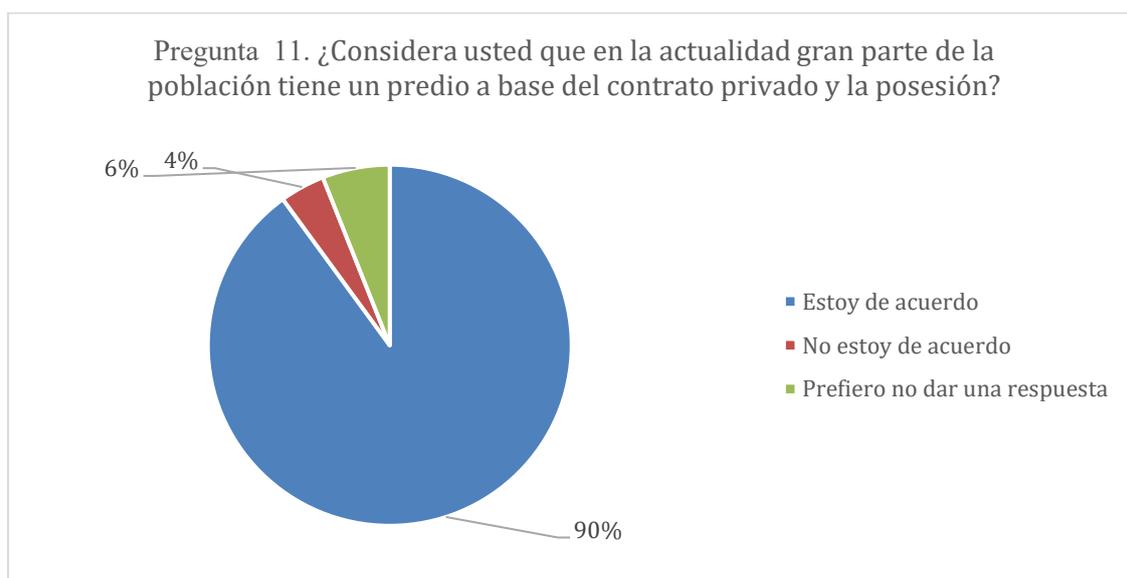
Tabla 12

En la actualidad gran parte de la población tiene un predio a base del contrato privado y la posesión

	Frecuencia	Porcentaje
Estoy de acuerdo	48	96%
No estoy de acuerdo	2	4%
Prefiere no dar una respuesta	0	0%
Total	50	100%

Figura 11

Porcentaje de percepción de la pregunta 11

**Interpretación:**

De acuerdo con la pregunta 11, el 96% respondieron estoy de acuerdo mientras que el 4% respondieron no estoy de acuerdo.

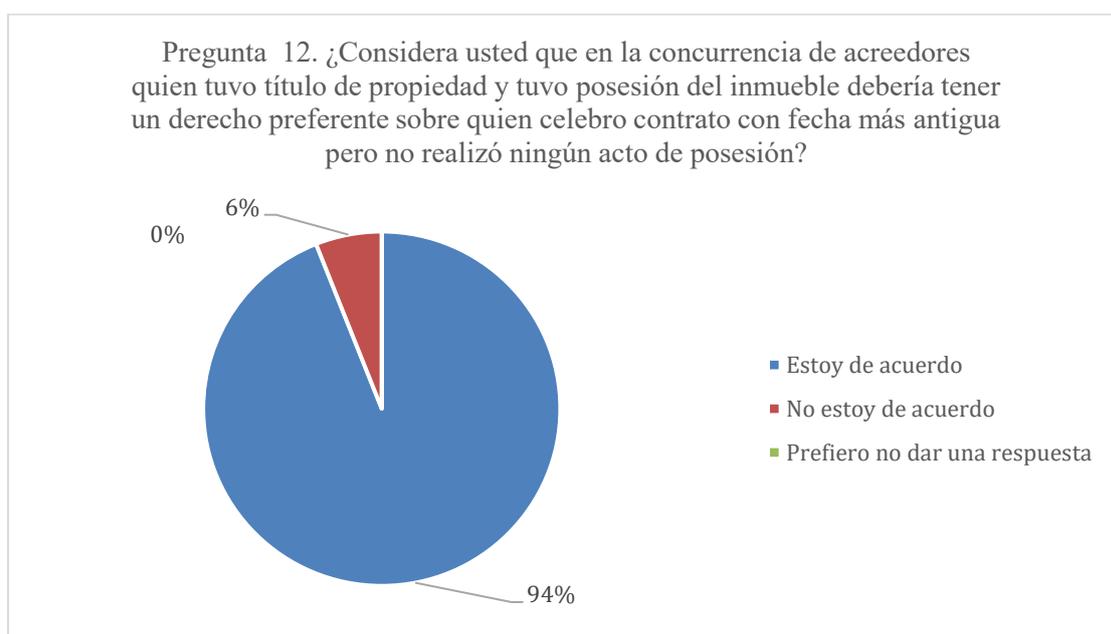
Tabla 13

Quien tuvo título de propiedad y posesión del inmueble debería tener derecho preferente

	Frecuencia	Porcentaje
Estoy de acuerdo	47	94%
No estoy de acuerdo	3	6%
Prefiere no dar una respuesta	0	0%
Total	50	100%

Figura 12

Porcentaje de percepción de la pregunta 12

**Interpretación:**

De acuerdo a la pregunta 12, el 94% de los encuestadas respondieron estoy de acuerdo, mientras que el 6% respondieron no estoy de acuerdo.

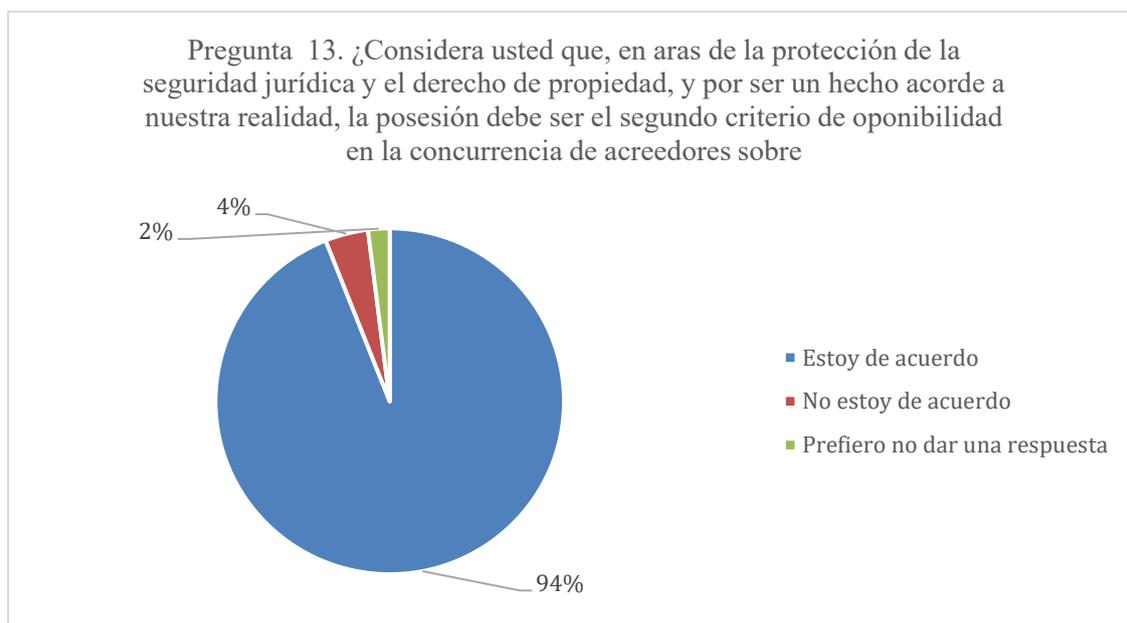
Tabla 14

La posesión debe ser el segundo criterio de oponibilidad

	Frecuencia	Porcentaje
Estoy de acuerdo	47	94%
No estoy de acuerdo	2	4%
Prefiere no dar una respuesta	1	2%
Total	50	100%

Figura 13

Porcentaje de percepción de la pregunta 13

**Interpretación:**

De acuerdo a la pregunta 13, el 94% respondieron estoy de acuerdo, el 4% respondieron no estoy de acuerdo y el 2% prefirió no dar una respuesta.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

De las entrevistas realizadas a 50 personas a través del instrumento de encuesta, se ha podido apreciar que parte de los encuestados expresa que la problemática expuesta derivada del uso del criterio de la posesión como parte de ser un criterio para la acreencia de un bien inmueble, en el año 2020, en los juzgados civiles de Mala, la población expreso su conformidad con la postura expuesta en la investigación.

De las preguntas 1 pudimos obtener que nuestra población está de acuerdo con que el derecho de propiedad es fundamental en la estabilidad de la convivencia social, determinando que el conjunto de disposiciones establecido por el ordenamiento afianza la figura de la seguridad jurídica. De las preguntas 2 y 3 se pudo obtener que los encuestados consideran que el sistema registral declarativo establecido en nuestro país es un factor determinante en la comisión de delitos relacionados a la estafa patrimonial, asimismo, expresando que la mayoría de persona en el Perú no registran sus predios debido a los costos elevados por los servicios notariales y registrales.

Por consiguiente, de las preguntas 4, 5 y 6 se ha podido llegar a deducir que los encuestados muestran su conformidad con que el ordenamiento jurídico a través de la normativa civil no expresa seguridad jurídica, en concreto en el artículo 979 del Código Civil al contemplarse que el registro no es necesario para declarar a titularidad sobre un bien inmueble, y además que el artículo 1135 no es acorde a nuestra realidad por los criterios expuestos, teniendo primero a la inscripción, hecho que no pasa en nuestro país por vivir en informalidad.

Con respecto a las preguntas 7, 8 y 9 los encuestados primero se pudo demostrar la negativa frente a que el criterio de primero en el tiempo en la celebración de un contrato como derecho preferente no es viable a nuestra realidad, teniendo en cuenta que la

posesión es una cuestión de hecho que en nuestra realidad puede ser un factor determinante junto con el título de propiedad, contemplándose que esta se ejerza sujeta a ser continua, pacífica y pública.

De las preguntas 10 y 11, la población ha mostrado su aceptación frente a que la mayoría de personas en el Perú tienen un predio a base de la posesión y la celebración de un contrato privado, sin la inscripción registral en los Registros Públicos, pero configurando el hecho de la posesión, ante esto el sistema registral declarativo es un factor determinante en el hecho de la doble venta ilegal inmobiliaria o la venta de cosa ajena que se configura producto de la misma causal.

Por último, de las preguntas 12 y 13 se pudo obtener como resultado que acorde a la realidad peruana los títulos de propiedad obtenidos por contratos privados deben tener un derecho preferente cuando estos se materialicen acompañados de la entrega del bien inmueble y de la posesión que se ejerce sobre el mismo, consecuentemente, los encuestados están de acuerdo con que la posesión debe ser tomada como el segundo criterio de oponibilidad en la concurrencia de acreedores en el artículo 1135 del Código Civil.

VI. CONCLUSIONES

a) La investigación pudo llegar a concluir que la posesión se considera como un derecho, y es por consiguiente susceptible de enajenación, teniendo en cuenta que puede encontrarse junto al derecho de propiedad, pero también teniendo en cuenta que los mismos actos de dominio que califican a una persona de poseedor no le otorga la titularidad. A pesar de ello podemos expresar que la posesión es fundamental en el ejercicio del derecho de propiedad, tratando de contextualizarlo al escenario de la acreencia de un bien inmueble.

b) El país se encuentra bajo un sistema registral declarativo, así deducido del artículo 979 del Código Civil, que determina que la sola enajenación de un inmueble otorga la titularidad lo cual es determinante en la alza de la comisión de delitos relacionados a la estafa patrimonial, como la doble venta de predios a través del contrato privado, o la venta de cosa ajena, que consecuentemente sitúa a la personas en el conflicto jurídico de la concurrencia de acreedores para establecer un mejor derecho.

c) El artículo 1135 del Código Civil establece los criterios que el juez civil debe establecer al momento de establecer el mejor derecho, dando primero a la inscripción registral, y segundo al quien celebros el contrato privado y fue primero en el tiempo. Considerando que estos criterios no son acordes a la realidad, es insuficiente que se hable de un criterio que el criterio de la inscripción sea la solución en la acreencia de un bien inmueble por concurso. Además, el segundo criterio carece de seguridad jurídica por la casuística observada, pues la mayoría personas se ven despojadas de los predios los cuales han ocupado durante años, realizando actos de disposición, en donde la propiedad ha sido influenciada de la economía y recursos de quien lo ocupó y no de quien únicamente tuvo el contrato privado con primacía en el tiempo.

d) El criterio de posesión debe ser tomado en cuenta como un criterio de oponibilidad en la concurrencia de acreedores de un bien mueble como un derecho preferente por sobre quien adquirió por contrato privado en el tiempo, es decir, debe ser el segundo criterio, ya que este es más acorde a al principio de seguridad jurídica y a la justicia social vista en nuestra realidad, lo expuesto significaría un aporte al derecho de propiedad dentro de la convivencia social.

VII. RECOMENDACIONES

a) Se recomienda, promover varias conferencias, diplomados y talleres de ponencia, ya sea por Asociaciones Jurídicas Privadas, entidades estatales, Colegio de Abogados, y la Academia de Magistratura acerca de la problemática de la doble venta inmobiliaria como una problemática persistente en el Perú, promoviéndose el uso del criterio de la posesión como un determinante para establecer el mejor derecho para la acreencia de un inmueble por concurso.

b) Se recomienda a las diferentes casas de estudio, Universidad Públicas y Privadas, ha promover y realizar trabajos de investigación enfocados a determinar la solución al problema de la informalidad de inscripción registral de predios y la promoción por la adopción de un sistema registral constituyo.

c) Se recomienda al legislador a que se establezca el sistema registral constituyo en el Perú, hecho que coadyuvaría a prever los conflictos sociales y disputas por la acreencia de bienes inmuebles nos registrados.

d) Se recomienda que el legislador adopte a la posesión como el segundo criterio de oponibilidad para la determinación del mejor derecho en la concurrencia de acreedores sobre un bien inmueble contenido en el artículo 1135 del Código Civil.

VIII. REFERENCIAS

- Alcalde Silva, J. (2013). *Incumplimiento y reemplazo: Bases para una teoría general de la operación de reemplazo en derecho español*. Universidad de Valencia.
- Alterini, I. (2017). *La Tradición De Inmuebles y La Paz Social*. [tesis de doctorado, Universidad Austral]. Repositorio Institucional AUSTRAL. <https://rii.austral.edu.ar/>.
- Avendaño Valdez, J. (2002). *Derechos Reales en la católica*. Themis, 48.
- Barchi Velaochaga, L. (2008). *Código Civil Comentado*. (Tomo VI). Gaceta Jurídica.
- Barros Bourie, E. (2009). *Criterios de atribución de riesgos en materia contractual*. Madrid: Fundación Coloquio Jurídico Europeo.
- Barzel, Y. (1989). *Economic Analysis of Property Rights*. Cambridge University Press & Assessment.
- Berastain Quevedo, C. (2003). *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*. (Tomo V). Editores Lima.
- CAS. N° 1649-01 Chíncha (2003).
- CAS. N° 2107-2003 Arequipa (2005).
- CAS. N° 2496-2012 Lima (2012).
- CAS. N° 703-2011 Del Santa (2011).
- Castillo, M. & Osterling, P. (2000). *Tratado de las obligaciones*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Cfr. Ruiz Serramalera, R. (1980). *Derecho Civil, El Negocio Jurídico. Elementos y eficacia del negocio*. Universidad Complutense.
- Cortés, G. (2019). *Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos*. [tesis de pregrado, Universidad de Chile]. Repositorio Institucional UCHILE. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/173239>.
- De La Puente y Lavalle, M. (2011). *El Contrato en General*. Palestra.
- De Trazegnies, F. (2006). *Para leer el Código Civil* (4ª Edición). Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Díaz, Z. (2017). *Contradicciones entre el derecho preferente y derecho de propiedad en compraventa de bienes inmuebles en el Juzgado Civil de Tingo María, 2010-2012*.

[tesis de pregrado, Universidad de Huánuco]. Repositorio Institucional UDH.
<http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/724>.

Diez Picazo, L. (2008). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III. Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión, V edición*. Editorial Arazandi S.A.

Díez-Picazo, L. (1997). *Sistema de derecho civil* (6° ed., Vol. III). Tecnos.

Enciclopedia Jurídica. (2020). *Edición jurídica*. <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/desalojo/desalojo.htm>.

Espinoza Espinoza, J. (2008). *Análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial*. Gaceta Jurídica.

Espinoza Espinoza, J. (2010). *Acto Jurídico Negocial*. Gaceta Jurídica.

Fernández Salas, J. C. (2013). *El Derecho Real se Superficie: Redefinición como modalidad del Derecho de Propiedad*. Fondo Editorial PUCP.

Francesco, M. (1979). *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Ejea.

García Castro, J. A. (2015). *Actividad Empresarial de la Administración Pública: Contratos Boot*. [tesis de pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. Repositorio Institucional USAT.
<http://hdl.handle.net/20.500.12423/272>

García Herrera, V. (2006). *La usucapión a favor de la Herencia Yacente*. Universidad de Rey Juan Carlos.

González Barrón, G. (2018). *Teoría General de la Propiedad y del Derecho Real*. Gaceta Jurídica.

González Barrón, G. (2005). *Derechos Reales*. Jurista Editores E.I.R.L.

González Barrón, G. (2010). *La usucapión fundamento de la prescripción adquisitiva de dominio*. Jurista Editores E.I.R.L.

González Barrón, G. (2009). *Derecho y Economía: El análisis económico de las instituciones legales*. Jurista Editores E.I.R.L.

Hedeman, J. W. (1955). *Derechos reales*. Madrid: *Revista de Derecho Privado*.

Hervias, R. M. (2004). *Estudios sobre Teoría General del Negocio Jurídico*. ARA Editores.

Ihering, R. V. (1892). *Teoría de la posesión. El fundamento de la protección posesoria*. Madrid: *Imprenta de la Revista de la Legislación*.

- Lama More, H. (2008). El título posesorio en el derecho civil peruano. *Revista Oficial del Poder Judicial*.
- Lama More, H. (2010). *La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano: El nuevo concepto de precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano*. Fondo Editorial PUCP.
- Lama, E. (2015). Defensa de la Posesión. Instituto pacífico, *Actualidad Civil*.
- Lavalle, D. I. (2003). *El contrato en General*. (Tomo II). Palestra.
- López Santa María, J. (1985). Perspectiva histórico-comparada de la noción de contrato. Santiago: *Revista Chilena de Derecho de La Pontificia Universidad Católica de Chile*.
- López, Á. M. (2014). *El Derecho de propiedad. Lecciones de Derecho Civil: Derechos Reales e Hipotecario*. Tirant Lo Blanch.
- Mantilla Espinosa, F., & Ternera Barrios, F. (2006). El concepto de derechos reales. *Revista de Derecho Privado*. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=360033184003>
- Messineo, F. (1954). *Manual de derecho civil y comercial*. Ediciones Jurídicas Europa-América.
- Messineo, F. (1979). *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Ediciones Jurídicas Europa América.
- Messineo, F. (2007). *Doctrina General del Contrato*. ARA Editores.
- Morales Moreno, A. M. (2014). *Claves de la Modernización del Derecho de contratos. Estudios de Derecho de Contratos*. Formación, Cumplimiento E Incumplimiento.
- Moreyra García Sayán, F. (2005). *El Acto Jurídico Según el Código Civil Peruano*. Fondo Editorial PUCP.
- Muñiz Zichez, J. (2000). *El Código Civil del Siglo XXI*. Ediciones Jurídicas.
- Osterling Parodi, F. (2001). *Las obligaciones*. Fondo Editorial de la PUCP.
- Ramírez Cruz, E. M. (2007). *Tratado de Derechos Reales (Vol. Tomo I)*. Editorial Rodhas SAC.
- Ramírez Cruz, E. M. (2016). *Prescripción Adquisitiva de Dominio, Los conceptos del justo título y la posesión y la ambigüedad de la jurisprudencia nacional*. Editorial Rodhas.

- Rojas Salazar, F. (2021). *La decisión del juez civil en el caso de conflictos de doble venta de la propiedad, en la Ciudad de Huancayo, 2018*. [tesis de título, Universidad Peruana Los Andes]. Repositorio Institucional UPLA. <https://hdl.handle.net/20.500.12848/2537>.
- Savigny, M. (1845). *Tratado de la posesión según los principios de derecho romano*. Imprenta de la Sociedad Literaria y Tipográfica.
- Schreiber, M. A. (1986). *Errores detectados en el área de los contratos en el nuevo Código Civil peruano de 1984*. Cultural Cuzco.
- Scognamiglio, R. (2004). *Acto Jurídico*. Advocatus Nueva Época.
- Silva, J. (2019). De los bienes y de su dominio, Posesión, uso y goce. *Revista chilena de derecho privado*.
- Torres Vásquez, A. (1998). *Código Civil Comentado*. Librería y Ediciones Jurídicas.
- Torres Vásquez, A. (2006). *Derechos Reales*. Idemsa.
- Torres Vásquez, A. (2007). *Acto Jurídico* (3ra ed.). Idemsa.
- Torres Vásquez, A. (2008). *Acto Jurídico*. Idemsa.
- Torres Vásquez, A. (2016). *Teoría General del Contrato* (2da ed.). Pacífico Editores S.A.C.
- Valdecasas, G. (1983). *Parte General de Derecho civil español*. Civitas.
- Valdez, J. A. (2003). *Código Civil comentado - Por los cien mejores especialistas* (Vol. I). Gaceta Jurídica.
- Vidal Ramírez, F. (2009). *Jurisprudencia Civil*. Trujillo: Normas Legales.
- Vidal Ramírez, F. (2011). *El acto jurídico*. (8va ed.). Gaceta jurídica.
- Westermann, H. (2011). *Sachenrecht*, VIII ed. Heidelberg: Müller.
- Zannoni, E. (1986). *Ineficacia y Nulidad de los Actos Jurídicos*. Astrea.

Anexos

Anexo A. Ficha de Encuesta

UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLAREAL

ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

**“EL CRITERIO DE POSESIÓN Y SU RELACIÓN CON LAS ACREENCIAS
SOBRE BIENES INMUEBLES EN LOS JUZGADOS CIVILES DE MALA -
2020”**

Estimado Sr (a), soy el egresado **JAVIER EDUARDO ZAVALA MARTÍNEZ** y he culminado mis estudios de Maestría, abocándome a la ejecución de mi Tesis, motivo por el cual recurro a Ud. Para que tenga a bien responder la presente encuesta.

Los datos que Ud. consigne serán tratados con la debida reserva y confidencialidad, no serán entregados a las autoridades o persona alguna.

OBJETIVO DE LA ENCUESTA: Realizar la Tesis de Maestría.

Encuestador: **JAVIER EDUARDO ZAVALA MARTÍNEZ**

Sírvase contestar las preguntas planteadas de acuerdo a la opción que considere conveniente:

Cuestionario

1. Ocupación:

1- () Juez civil 2- () Secretario/Especialista 3- () Abogado Litigante

2. Género:

1- () Femenino 2- () Masculino

Pregunta 1:

¿Considera usted que el derecho de propiedad es fundamental para la estabilidad de la seguridad jurídica y la convivencia social?

1- Estoy de acuerdo () 2- No estoy de acuerdo () 3- Prefiero no dar una respuesta ()

Pregunta 2:

¿Considera usted que el sistema registral declarativo que rige en nuestro país es un factor determinante en la estafa patrimonial?

1- Estoy de acuerdo () 2- No estoy de acuerdo () 3- Prefiero no dar una respuesta ()

Pregunta 3

¿Considera usted que en la actualidad la mayoría de personas no recurren a la inscripción en los registros públicos porque considera que su costo es elevado?

1- Estoy de acuerdo () 2- No estoy de acuerdo () 3- Prefiero no dar una respuesta ()

Pregunta 4:

¿Considera usted que en el ordenamiento jurídico expresa seguridad jurídica en el artículo 979 del Código Civil referido a que la sola enajenación establece la titularidad sobre un inmueble?

1- Estoy de acuerdo () 2- No estoy de acuerdo () 3- Prefiero no dar una respuesta ()

Pregunta 5:

¿Considera usted que el criterio de inscripción registral en la concurrencia de acreedores sobre un bien inmuebles es acorde a nuestra realidad?

1- Estoy de acuerdo () 2- No estoy de acuerdo () 3- Prefiero no dar una respuesta ()

Pregunta 6:

¿Considera usted que nuestro país vive bajo una severa informalidad que hace que la cesión de derechos no deba contemplarse bajo los criterios de oponibilidad contenidos en el artículo 1135 del Código Civil?

1- Estoy de acuerdo () 2- No estoy de acuerdo () 3- Prefiero no dar una respuesta ()

Pregunta 7:

¿Considera usted que el criterio de primero en el tiempo en la celebración de un contrato en la concurrencia de acreedores sobre un bien inmueble es acorde a nuestra realidad?

1- Estoy de acuerdo () 2- No estoy de acuerdo () 3- Prefiero no dar una respuesta ()

Pregunta 8:

¿Considera usted que la posesión es una cuestión de hecho que en nuestra realidad podría ser un factor determinante junto con el título de propiedad en contrato privado?

1- Estoy de acuerdo () 2- No estoy de acuerdo () 3- Prefiero no dar una respuesta ()

Pregunta 9:

¿Considera usted que si la posesión carece de ser continua, pacífica y pública pueda ser reconocida como un criterio de oponibilidad en la concurrencia de acreedores?

1- Estoy de acuerdo () 2- No estoy de acuerdo () 3- Prefiero no dar una respuesta ()

Pregunta 10:

¿Considera usted que la doble venta ilegal de inmuebles se ve favorecida por la normativa que avala un sistema registral declarativo?

1- Estoy de acuerdo () 2- No estoy de acuerdo () 3- Prefiero no dar una respuesta ()

Pregunta 11:

¿Considera usted que en la actualidad gran parte de la población tiene un predio a base del contrato privado y la posesión?

1- Estoy de acuerdo () 2- No estoy de acuerdo () 3- Prefiero no dar una respuesta ()

Pregunta 12:

¿Considera usted que en la concurrencia de acreedores quien tuvo título de propiedad y tuvo posesión del inmueble debería tener un derecho preferente sobre quien celebros contrato con fecha más antigua pero no realizó ningún acto de posesión?

1- Estoy de acuerdo () 2- No estoy de acuerdo () 3- Prefiero no dar una respuesta ()

Pregunta 13:

¿Considera usted que, en aras de la protección de la seguridad jurídica y el derecho de propiedad, y por ser un hecho acorde a nuestra realidad, la posesión debe ser el segundo criterio de oponibilidad en la concurrencia de acreedores sobre un bien inmueble visto en el artículo 1135?

1- Estoy de acuerdo () 2- No estoy de acuerdo () 3- Prefiero no dar una respuesta ()

Nota: Tenga la bondad de marcar con un X la respuesta en mérito a las preguntas de este cuestionario.

Anexo B: Matriz de consistencia

PROBLEMAS DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN	HIPOTESIS DE INVESTIGACIÓN	VARIABLES O INDICADORES	METODOLOGÍA
<p><u>Problema general</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ¿De qué manera el criterio de posesión se relaciona con la acreencia de bienes inmuebles? <p><u>Problemas específicos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ¿De qué manera la enajenación y posesión sobre un bien inmueble se relacionan con el mejor derecho frente al contrato privado? ▪ ¿De qué manera la posesión continua, pacífica y pública determinan el 	<p><u>Objetivo General</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Determinar de qué manera el criterio de posesión se relaciona con la acreencia de bienes inmuebles. <p><u>Objetivos Específicos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Determinar de qué manera la enajenación y posesión de un bien inmueble se relacionan con el mejor derecho frente al contrato privado. ▪ Analizar cómo es que la posesión 	<p><u>Hipótesis general</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es necesario que el criterio de posesión se relacione con la acreencia de bienes inmuebles <p><u>Hipótesis específicas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es posible que la enajenación y la posesión de un bien inmueble se encuentren relacionados con el mejor derecho frente al contrato privado. ▪ Es posible que la posesión continua, pacífica y pública determinen el mejor derecho sobre quien 	<p><u>Variable Independiente</u></p> <p>La posesión</p> <p><u>Indicadores:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Propiedad - Derecho real - Titularidad - Usucapión <p><u>Variable Dependiente</u></p> <p>Acreencia de bien inmueble</p> <p><u>Indicadores:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligación - Contrato privado - Concurrencia de acreedores 	<p><u>TIPO DE LA INVESTIGACIÓN</u></p> <p>Por el tipo de investigación, el presente estudio reúne las condiciones metodológicas de una Investigación Básica o Pura, con un nivel Descriptivo – Correlacional.</p> <p><u>NIVEL DE LA INVESTIGACIÓN</u></p> <p>Esta es una investigación del Nivel Descriptivo – Correlacional.</p> <p><u>MÉTODO DE INVESTIGACIÓN</u></p> <p>Método General</p> <p>En el presente trabajo de investigación se empleará el método dialéctico.</p> <p>Método Específico</p> <p>Se empleará el método inductivo-deductivo.</p> <p><u>DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN</u></p> <p>El diseño que se aplicará será el No Experimental, con enfoque de tiempo Transversal.</p> <p><u>MUESTRAS</u></p>

<p>mejor derecho sobre quien adquirió por contrato privado?</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ¿De qué manera la posesión debe determinarse como un criterio de oponibilidad en la concurrencia de acreedores sobre un bien inmueble? 	<p>continua, pacífica y pública determinan el mejor derecho sobre quien adquirió por contrato privado.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Establecer de qué manera la posesión debe determinarse como un criterio de oponibilidad en la concurrencia de acreedores sobre un bien inmueble. 	<p>adquirió por contrato privado.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es necesario que la posesión deba determinarse como un criterio de oponibilidad en la concurrencia de acreedores sobre un bien inmueble. 	<p>- Criterios de oponibilidad</p>	<p>La muestra de este trabajo de investigación es no probabilística.</p> <p><u>TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS</u></p> <p><u>Técnicas de recolección de datos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> •Revisión documental •Entrevistas •Cuestionario <p><u>Instrumentos de recopilación de datos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Formato de Encuestas • Guía de Cuestionario • Ficha bibliográfica
--	---	--	------------------------------------	--