

UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



TESIS

- TITULO** : **LA DECISIÓN DEL JUEZ CIVIL EN EL CASO DE CONFLICTOS DE DOBLE VENTA DE LA PROPIEDAD, EN LA CIUDAD DE HUANCAYO, 2018.**
- PARA OPTAR** : **EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO**
- AUTORA** : **FERNY GUADALUPE ROJAS SALAZAR**
- ASESOR** : **DR. LUIS ALFREDO CALDERÓN VILLEGAS**
- LÍNEA DE INV. INSTITUCIONAL** : **DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL**
- FECHA DE INICIO Y CULMINACIÓN** : **DICIEMBRE 2018 – DICIEMBRE 2019**

HUANCAYO – PERU

2019

Asesor:

Abg. Luis Alfredo Calderón Villegas
(Catedrático de la Universidad Peruana Los Andes)

DEDICATORIA:

A mi querida familia, por haberme apoyado constantemente para la realización de mis logros en la vida.

AGRADECIMIENTOS

Deseo expresar mi agradecimiento al asesor de esta tesis, Dr. Luis Alfredo Calderón Villegas, por la dedicación y apoyo al presente trabajo. Asimismo, agradezco a las personas que me facilitaron diferente material bibliográfico para el desarrollo de la investigación, también con el acopio de la legislación y jurisprudencia del tema seleccionado. Por último, muestro mi agradecimiento a todas las personas que me han apoyado a proseguir con culminar esta investigación.

LA AUTORA.

RESUMEN

El problema general de la investigación es el siguiente: ¿de qué manera los jueces civiles deben resolver en casos de conflictos de doble venta de la propiedad, en la ciudad de Huancayo, 2018?, siendo su objetivo: 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. Asimismo, se plantea como hipótesis del problema se establece que los jueces civiles deben resolver favoreciendo al adquirente que inscribe el bien inmueble en casos de conflictos de doble venta de la propiedad, en la ciudad de Huancayo, 2018.

Como métodos generales de investigación se utilizaron al análisis y síntesis. El tipo de investigación es de carácter jurídico social. Se establece como nivel de investigación el nivel descriptivo. Con un diseño de la investigación no experimental. Utilizó como técnica de investigación el análisis documental y como instrumento de investigación la ficha de observación.

Como conclusión se plantea que se logró determinar que los jueces civiles deben resolver favoreciendo al adquirente que inscribe el bien inmueble en casos de conflictos de doble venta de la propiedad, en la ciudad de Huancayo, 2018.

PALABRAS CLAVES: Conflictos de doble venta de la propiedad, Oponibilidad, Concurrencia de diversos acreedores.

ABSTRACT

The general problem of the investigation is the following one: in what way the civil judges must solve in cases of conflicts of double sale of the property, in the city of Huancayo, 2018?, being its objective: to determine in what way the civil judges must resolve in cases of conflicts of double sale of the property, in the city of Huancayo, 2018. It is also proposed as a hypothesis of the problem that civil judges must resolve by favoring the purchaser who enters the property in cases of double conflicts sale of the property, in the city of Huancayo, 2018.

As general methods of investigation, analysis and synthesis were used. The type of research is of a social legal nature. The descriptive level is established as a research level. With a non-experimental research design. He used the documentary analysis as a research technique and the observation file as a research instrument.

As a conclusion, it is stated that it was possible to determine that the civil judges must resolve by favoring the purchaser who registers the real estate in cases of conflicts of double sale of the property, in the city of Huancayo, 2018.

KEY WORDS: Conflicts of double sale of the property, Oponibilidad, Concurrence of diverse creditors.

ÍNDICE

DEDICATORIA:.....	iii
AGRADECIMIENTOS.....	iv
RESUMEN.....	v
ABSTRACT.....	vi
ÍNDICE.....	vii
INTRODUCCIÓN	xi
CAPÍTULO I	1
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1.1. Descripción del problema.....	1
1.2. Delimitación del problema	3
1.2.1. Delimitación espacial.....	3
1.2.2. Delimitación temporal	3
1.2.3. Delimitación conceptual	3
1.3. Formulación del problema	3
1.3.1. Problema general	3
1.3.2. Problemas específicos	4
1.4. Justificación.....	4
1.4.1. Justificación Social	4
1.4.2. Justificación Científica.....	4
1.4.3. Justificación Metodológica	5

1.5.	Objetivos	5
1.5.1.	Objetivo general.....	5
1.5.2.	Objetivos específicos	5
1.6.	Marco teórico	6
1.6.1.	Antecedentes del estudio.....	6
1.6.2.	Bases teóricas.....	10
1.6.2.1.	Sistemas Registrales	10
1.6.2.2.	La inscripción registral y su importancia en la legislación peruana.....	18
1.6.3.	Seguridad jurídica y principios registrales.....	25
1.6.4.	Derecho a la propiedad	28
1.6.4.1.	Atributos característicos de la propiedad.....	31
1.6.4.2.	Características esenciales del derecho de propiedad	33
1.6.4.3.	La extinción de la propiedad	35
1.6.5.	La doble venta de propiedad como conflicto jurídico	37
1.6.5.1.	Antecedentes, naturaleza y efectos de la doble venta.....	37
1.6.5.2.	Conceptualización de la doble venta	38
1.6.5.3.	Elementos presentes en la figura de la doble venta de bien	41
1.6.5.4.	Teorías que recogen el conflicto de la doble venta de bien.....	43
1.6.5.5.	La doble venta y su tratamiento jurisprudencial en el Perú.....	44
1.6.6.	Publicidad registral como criterio a considerar en los casos derivados de los conflictos de doble venta de la propiedad	46
1.6.7.	Aspectos jurisprudenciales sobre la doble venta	53

1.6.8.	La doble venta de la propiedad en el Derecho Comparado	57
1.7.	Hipótesis y variables de la investigación	58
1.7.1.	Hipótesis	58
1.7.1.1.	Hipótesis general	58
1.7.1.2.	Hipótesis específicas.....	58
1.7.2.	Variables	59
1.8.	Proceso de operacionalización de variables e indicadores.....	59
CAPÍTULO II.....		60
METODOLOGÍA		60
2.1.	Método de investigación	60
2.1.1.	Método general	60
2.1.2.	Método específico	61
2.2.	Tipo de investigación	61
2.3.	Nivel de investigación.....	61
2.4.	Diseño de investigación	62
2.5.	Población y muestra	62
2.5.1.	Población.....	62
2.5.2.	Muestra	62
2.6.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	63
2.6.1.	Técnicas de recolección de datos	63
2.6.2.	Instrumentos de recolección de datos	64

2.7. Procedimientos de la investigación	64
2.8. Técnicas y análisis de datos	65
2.9. Aspectos éticos de la investigación.....	65
CAPÍTULO III.....	66
RESULTADOS	66
3.1. Presentación de resultados	66
3.2. Contrastación de hipótesis.....	77
CAPITULO IV	81
ANÁLISIS Y DISCUSION DE RESULTADOS	81
4.1. Discusión de resultados	81
CAPITULO V CONCLUSIONES.....	84
5.1. Conclusiones	84
CAPITULO VI RECOMENDACIONES	87
6.1. Recomendaciones.....	87
Referencias Bibliográficas	88
ANEXOS	92

INTRODUCCIÓN

El problema de la investigación se ciñe a los casos de doble venta, en donde el juez civil debe optar por un criterio jurisdiccional que resuelva dicho criterio, a fin de solucionar este tipo de problema que muchas veces ocurre en el tráfico de bienes, ya que nuestro sistema registral no ha sido debidamente uniforme a partir de la jurisprudencia, por lo que puede interpretarse que ante dichos conflictos, se debe considerar una solución adecuada para evitar mayores problemas interpretativos.

Asimismo, se menciona que el problema general de la investigación es el siguiente: ¿de qué manera los jueces civiles deben resolver en casos de conflictos de doble venta de la propiedad, en la ciudad de Huancayo, 2018?, siendo su objetivo: 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. Asimismo, se plantea como hipótesis del problema se establece que los jueces civiles deben resolver favoreciendo al adquirente que inscribe el bien inmueble en casos de conflictos de doble venta de la propiedad, en la ciudad de Huancayo, 2018.

Como métodos generales de investigación se utilizaron al análisis y síntesis. El tipo de investigación es de carácter jurídico social. Se establece como nivel de investigación el nivel descriptivo. Con un diseño de la investigación no experimental. Utilizó como técnica de investigación el análisis documental y como instrumento de investigación la ficha de observación.

Asimismo, la investigación se encuentra estructurada por los siguientes capítulos:

En el primer capítulo denominado Planteamiento del problema, se desarrolla la descripción de la realidad problemática, formulación del problema, justificación de la investigación y la delimitación de la investigación.

En el segundo capítulo denominado Metodología de la investigación, se desarrollan aspectos como: métodos de investigación, tipos y niveles, población y muestras, diseño de investigación, técnicas de investigación e instrumento, y técnicas de procesamiento y análisis de datos.

En el tercer capítulo denominado Resultados de la investigación, se consideran los siguientes ítems: presentación de resultados, contrastación hipótesis y la discusión de resultados.

En el cuarto capítulo denominado Análisis y Discusión de Resultados.

Y finalmente, se han redactado las conclusiones y recomendaciones; como las referencias bibliográficas y anexos.

LA AUTORA

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción del problema

La presente investigación ha tenido como finalidad establecer de qué manera deben resolver los jueces civiles en los caso de conflictos de doble venta de la propiedad en el caso de bienes inmuebles, ya que actualmente existen criterios dispares tanto a nivel de la jurisprudencia como en la doctrina sobre la resolución en dichos conflictos, por un lado se señala que debe darse preferencia a aquellos adquirentes de la propiedad que han registrado el bien inmueble, en tanto otro sector de la jurisprudencia señala que debe de darse preferencia a aquellos que aun cuando no hayan inscrito en registros públicos el bien inmueble, han adquirido dicho bien y ejercen posesión sobre el mismo.

Este tema es de suma importancia ya que existen diferentes conflictos que se derivan de la doble venta de la propiedad, por lo que es importante analizar la postura del juez civil respecto a este tipo de casos, considerando para ello de forma objetiva el sistema registral al cual nos atenemos, porque dependiendo del sistema registral establecido en nuestro ordenamiento jurídico, nos permitirá establecer la forma en la que se debe estatuir el tipo de institución jurídica que debe asumirse para su

determinación, muchas veces siendo la nulidad del acto jurídico el que se plantea para declarar inexistente en el ordenamiento jurídico.

Al respecto, nuestra postura parte por señalar que es importante dar preferencia a aquellos adquirentes que han inscrito la propiedad, sobre quienes no lo han realizado, porque la función que cumplen los registros públicos debe de ser un elemento que debe de observarse, básicamente en función al principio de publicidad registral.

Esto también se condice con los elementos fundamentales del sistema registral en sí, que emplea el criterio de la publicidad registral como un aspecto importante para el desarrollo de las relaciones jurídicas establecidas entre los sujetos, por eso, debe advertirse la naturaleza publicística que también se toma en cuenta en nuestro sistema registral, ya que se entiende que cuando el acto es inscrito, este adquirirá una validez importante, y sus efectos serán de carácter erga omnes, es decir conocidos por todos, siendo este una presunción. .

En la presente investigación se buscó determinar y proponer el criterio jurisprudencial más adecuado que los jueces civiles deben de estimar al momento de resolver casos de conflictos de doble venta de la propiedad, con la posibilidad de establecer criterios de carácter doctrinal para su revisión.

Si bien, no se ha podido acceder a material documental contenido en expedientes, esta investigación ha tomado en cuenta de manera muy importante la opinión especializada de abogados entendidos en el Derecho Civil, por ello es que se ha aplicado como instrumento de investigación el cuestionario, que para su ejecución ha considerado evaluar también el criterio de la confiabilidad asentada en su diseño basado en la variable y los indicadores de estudio.

La investigación trae entonces a colación una problemática que viene suscitándose constantemente en nuestro ordenamiento jurídico, por lo que deben estudiarse adecuadamente las teorías establecidas, a fin de regular y zanjar este problema frecuente en los conflictos derivados de la propiedad.

1.2. Delimitación del problema

1.2.1. Delimitación espacial

La investigación ha tenido como ámbito de espacio la ciudad de Huancayo, perteneciente a la Región Junín.

1.2.2. Delimitación temporal

La investigación consideró para su estudio el año 2018 respecto de su delimitación temporal, ya que ha sido en este año en el que se han recolectado los datos de información para la ejecución de la presente.

1.2.3. Delimitación conceptual

- Casos de doble venta.
- Oponibilidad.
- Decisión del juez civil.
- Concurrencia de acreedores.
- Seguridad jurídica.
- Publicidad registral
- Buena fe pública registral.
- Principios registrales.
- Buena fe registral.

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Problema general

¿De qué manera los jueces civiles deben resolver en casos de conflictos de doble venta de la propiedad, en la ciudad de Huancayo, 2018?

1.3.2. Problemas específicos

1.3.2.1. ¿De qué manera los jueces civiles deben resolver en casos de doble venta de la propiedad cuando se discute la oponibilidad de derechos, en la ciudad de Huancayo, 2018?

1.3.2.2. ¿De qué manera los jueces civiles deben resolver en casos de doble venta en el caso de la concurrencia de diversos acreedores, en la ciudad de Huancayo, 2018?

1.4. Justificación

1.4.1. Justificación Social

La investigación contribuye beneficiando a las personas que se encuentran en conflictos jurídicos respecto de la propiedad de su bien inmueble, específicamente, a quienes se hallan en un caso de doble venta, ya que ello contribuirá a que no se vulneren derechos como el derecho fundamental a la propiedad, que se halla plenamente reconocido a nivel constitucional, por lo que será importante delimitar la forma en que los jueces deben resolver en dichos casos de doble venta.

En tal sentido, la investigación ha establecido que para la resolución de este tipo de conflictos debe adoptarse el criterio de la inscripción del bien en conflicto, aun cuando exista cierta jurisprudencia doctrinal que ha fijado la posesión como fundamento relevante para su reconocimiento.

1.4.2. Justificación Científica

La investigación contribuye a nivel teórico mediante el establecimiento del criterio dogmático que deben de aplicar los jueces civiles al momento de resolver conflictos en casos de doble venta de la propiedad, de forma que pueda ser un aporte para clarificar cuál debe ser el criterio más adecuado que debe de preferirse y adoptarse en la solución de estos casos.

En ese sentido, a partir de la información revisada, se ha optado por establecer un criterio más pertinente y adecuado al sistema registral peruano, porque se ha planteado resolver este tipo de conflictos con la dación de un sistema más publicístico que sólo fáctico o material.

1.4.3. Justificación Metodológica

La investigación en la presente diseñó un instrumento de investigación denominado cuestionario, a fin de recolectar los datos de investigación en la muestra seleccionada. Dicho instrumento de investigación ha sido estructurado de acuerdo a las variables e indicadores propuestos, cumpliendo con el requisito de la confiabilidad del instrumento.

1.5. Objetivos

1.5.1. 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.

1.5.2. Objetivos específicos

1.5.2.1. Establecer de qué manera los jueces civiles deben resolver en casos de doble venta de la propiedad cuando se discute la oponibilidad de derechos, en la ciudad de Huancayo, 2018.

- 1.5.2.2.** Determinar de qué manera los jueces civiles deben resolver en casos de doble venta en el caso de la concurrencia de diversos acreedores, en la ciudad de Huancayo, 2018.

1.6. Marco teórico

1.6.1. Antecedentes del estudio

- A nivel internacional:

En el ámbito internacional se mencionan los siguientes antecedentes de investigación relacionados a la presente:

(Aguirre, 2016) con su investigación titulada: “Doble venta inmobiliaria y publicidad registral”, sustentada en la Universidad Autónoma de Madrid, para optar el grado académico de Magíster en Derecho Civil, siendo sus conclusiones las siguientes:

- El registro tiene un rol preponderante en la contratación inmobiliaria. Este busca otorgar publicidad a los actos que los ciudadanos realizan (entre ellos la adquisición y transferencia de los bienes inmuebles). De esta manera, se consigue proteger los actos que en él se inscribe, convirtiéndolos de conocimiento público y por ende, oponible erga omnes.
- La publicidad otorga seguridad jurídica, la cual se presenta en dos vertientes. Por un lado, la seguridad estática, la cual implica que el derecho del legítimo propietario no puede ser modificado ni alterado sin su consentimiento.
- La finalidad del fraude inmobiliario es apoderarse de un bien inmueble que no le pertenece, inscribir su titularidad ante registros públicos, para luego celebrar un

negocio 2 jurídico con un tercero que le permita trasladarle la propiedad del bien. Así, el tercero – siempre que sea de buena fe – se encontrará protegido, el propietario se quedará sin propiedad y quien comete el fraude obtiene un beneficio económico.

(Sánchez, 2016), con su tesis titulada: “La doble venta y el saneamiento por evicción”, para optar por el título de abogado, sustentada en la Universidad de la Rioja, La Rioja, España. En esta investigación se estableció como objetivo general: “realizar un estudio del supuesto de la doble venta inmobiliaria y su relación con los efectos de la publicidad registral, así como el análisis del saneamiento por evicción tanto en el Código Civil Español como en la Ley Hipotecaria”. Como conclusión elemental se ha determinado que “la doble venta hace referencia a la situación jurídica por la que un mismo vendedor transmite a una pluralidad de compradores, pero ninguno de ellos adquiere la propiedad. El vendedor que transmite es el legítimo propietario, al ser el primero que realiza la inscripción en el Registro o en el caso de no haber inscripción al ser el primer poseedor de buena fe y faltando está a quien presente título de fecha más antigua. La venta de cosa ajena se producirá a diferencia de la figura de la doble venta cuando uno de los múltiples compradores adquiera la propiedad como bien establecía la STS (Nro. 344/2008), de 5 de mayo de 2008” (p. 197).

Debe considerarse que la venta del bien ajeno trae problemas jurídicos aparejados a la nulidad, en tal sentido, la referida investigación adquiere relevancia para poder estudiar como el Tribunal Supremo español ha esbozado características legales importantes para poder resolver este asunto de la doble venta, planteando que su regulación es un hecho que el Código Civil español si lo ha mencionado

expresamente, optando por un criterio mixto, dependiendo de los principios registrales en conflicto, ya que el principio de la publicidad registral, es uno de carácter esencial que debe observarse para su desarrollo.

- A nivel nacional:

A nivel nacional pueden plantearse los siguientes antecedentes de la investigación:

(Braithwaite, 2015) con su tesis titulada: “La compraventa de bien ajeno y su validez en el ordenamiento jurídico peruano”, para optar por el título de magíster en derecho civil y comercial, sustentada en la Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Esta investigación se tuvieron las siguientes consideraciones: en primer lugar, como objetivo general ha referido: determinar si la compraventa de bien ajeno, se encuentra garantizada, y, por ende, es válida en el ordenamiento jurídico peruano. Así también, como conclusiones generales se han planteado los siguientes ítems:

- 1) “Los datos obtenidos permitieron establecer que el nivel lícito del acto jurídico, demuestra la existencia de normatividad que garantiza el acto jurídico
- 2) El análisis de los datos permitió precisar que la formalidad establecida en el contrato de compraventa, influye en el cumplimiento de la Constitución Política del Perú y normatividad vigente.
- 3) Se ha establecido a través de la contrastación de hipótesis, respectiva, que la manifestación de voluntad entre las
- 4) partes, influye garantizando la consolidación de las leyes vigentes.

- 5) El análisis de los datos permitió demostrar que la realización del acto jurídico acordado por las partes, demuestra coherencia lógica y de valores que regulan los hechos sociales económicos” (p. 35).

(Tuyume, 2016) con su tesis titulada: “La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral”, para optar por el título de abogado, sustentada en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Esta investigación se tuvieron las siguientes consideraciones: como objetivo general se estableció: encontrar criterios determinantes, así como una estrategia legal que contribuyan a la defensa del derecho de propiedad en uno de sus aspectos sustanciales como es la posesión, ante los particulares casos de doble venta. Asimismo, como conclusión principal se mencionado se determinó que para una adecuada protección es necesaria la incorporación de la posesión como elemento adicional del artículo 2014 del Código Civil, más aún cuando el referido artículo es considerado piedra angular en las contrataciones inmobiliarias.

En esta investigación, que particularmente consideramos de referencia para el desarrollo de la presente tesis, debe establecerse que si bien optar por un criterio fáctico asentado en la posesión, esto no significa que para su desarrollo este debe ser el único criterio a tomar en consideración, más aún, si se estima que el desarrollo de la posesión como criterio recién ha adquirido importancia en las últimas casaciones jurisprudenciales, por lo que esto debe observarse adecuadamente y en función de lo que también aporta la revisión del criterio de la publicidad registral.

(Sevillano, 2018) con su investigación titulada: “Fraude en el Registro de Propiedad Inmueble del Perú”, sustentada en la Universidad Tecnológica del Perú, para optar el título profesional de abogado, siendo sus conclusiones las siguientes:

- La buena fe en sentido amplio tiene que ser entendida como un todo, como un sol que ilumina a todo el derecho, como un principio general del derecho, no solamente para los contratos, sino en general para todo el ordenamiento jurídico. Si bien es cierto que actualmente estamos en una sociedad peligrosa es también que al igual que el derecho, las personas evolucionan y se adaptan a dichos cambios, la diligencia con la que debe actuar –y en lo general actúan– debe ser tal que protejan no solo sus intereses, sino los intereses de los demás actuando con buena fe.
- En el tráfico jurídico de bienes inmuebles la posesión tiene que ser el talón de Aquiles de los traficantes, falsificadores y estafadores pues verificando dicho poder de hecho regulado por nuestro Código Civil se podrá hablar claramente de buena fe, no solamente actuando guiados como corderos por lo que diga el registro, no solamente por lo que digan los títulos archivados, sino por lo que diga la realidad física.

1.6.2. Bases teóricas

1.6.2.1. Sistemas Registrales

La revisión y análisis de los diversos sistemas registrales tiene gran importancia en la presente investigación, puesto que demuestra la trascendencia de la inscripción registral, el principio de folio real y el principio de buena fe registral en el sistema registral peruano.

Para prestar atención a lo que son los sistemas registrales en la doctrina y su práctica, se ha de atender primigeniamente al concepto mismo de sistema registral. Así pues, en la doctrina nacional, para (Avendaño, 2001), el sistema registral puede ser definido como: “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”.

Para (Martínez, 1997) el sistema registral representa: “el conjunto armónico de principios que aspira a producir, mediante la institución del registro de propiedad, la necesaria seguridad del tráfico de bienes inmuebles y la constitución de relaciones reales sobre los mismos ofreciendo con ello sólidas bases en que asentar el crédito hipotecario”.

Ahora bien, en la doctrina y la configuración práctica del derecho registral, no sólo existe un tipo de sistema registral. De este modo, nuestro sistema registral se halla bajo la influencia de los sistemas registrales más importantes a nivel mundial, esto es, el sistema alemán, el sistema francés, el sistema australiano y el sistema español.

Así pues, como declara (Álvarez, 2017), esta configuración sistemática “nos impide hablar de un sistema registral auténtico sino de un sistema mixto y por ello es preciso determinar las principales características de los sistemas registrales antes mencionados para observar los principios que inspiran nuestro sistema registral”.

(Vivar, 2013) describe tres clasificaciones respecto del sistema registral:

- El sistema francés o de transcripción.
- El sistema alemán o de publicidad.
- El sistema de *acta torrens* o del título real.

(Roca, 1988) realiza una clasificación basándose exclusivamente en los efectos que produce la inscripción y señala los siguientes:

- Sistemas de Registro con efectos de inoponibilidad de lo no registrado respecto al tercer adquirente, por negocio.
- Sistema de Registro con efecto de exactitud de lo registrado, respecto del titular registral y del tercer adquirente de buena fe, por negocio jurídico registrado.
- Sistema de Registro con efectos de inatacabilidad de lo registrado.

En el presente trabajo se hará énfasis al análisis de los sistemas registrales adoptados en la legislación comparada, describiendo sus principales características, como aspecto general relacionado a la problemática de la presente:

a) Sistema registral francés:

Inicialmente, el derecho francés consideraba la tradición como única forma de transmisión del derecho de propiedad, sin embargo con el transcurso del tiempo, se adoptó la costumbre de agregar a los contratos una cláusula específica por la que se entendía que se había producido la tradición (entrega del bien), esta costumbre causó gran inseguridad en los derechos, porque se generaban gravámenes ocultos, dobles ventas, etc.; problemas que evidenciaban la carencia e inminente necesidad de contar con un sistema de publicidad efectiva.

En respuesta a esta problemática y durante la Revolución Francesa, se creó un sistema de publicidad inmobiliaria, creando así un registro de las hipotecas y otro registro de declaraciones de inmuebles, imponiendo la obligatoriedad de inscribir las hipotecas, las transcripciones y gravámenes del dominio para que tengan validez; sin embargo, a partir del Código Civil

Francés de 1804, se retornó a la disposición que la propiedad debía ser transmitida únicamente por el consenso.

El tratadista (Roca, 1988) indica que el sistema registral francés establece una diferencia entre los que es la finca y los actos registrales señalando que: “la finca no es tomada en consideración como unidad registral básica, sino tan sólo como algo complementario. La materia registrable en el tecnicismo del sistema francés está compuesta por actos y decisiones judiciales que se registraban por transcripción; y privilegios e hipotecas que se registran por inscripción” (p. 86).

Finalmente, hoy en día, el sistema registral francés exige el cumplimiento del tracto sucesivo para la inscripción, lo que no garantiza la exactitud de lo inscrito, únicamente plantea que el derecho no inscrito no puede ser oponible a terceros; así también, queda determinado que el sistema registral francés prevé un registro personal, lo que dificulta el acceso a las inscripciones, brindando en consecuencia poca seguridad.

Por lo tanto, se entiende que el sistema registral francés no abarca el principio de inscripción constitutiva ni de exactitud registral, lo que implícitamente excluye los principios de legitimación y fe pública registral; por lo que podemos concluir que este sistema no cumple eficazmente con proveer de una publicidad idónea de los derechos que publicita.

b) Sistema registral alemán:

La principal característica de este sistema registral es que la inscripción tiene carácter constitutivo, brindando vital importancia al principio de fe pública registral y principio de legitimidad.

En esencia, por este sistema registral lo que se busca es que dichos principios se hallen asentados en un criterio fundamental basado la publicidad registral, de ahí que se mencione que el carácter elemental del sistema alemán es poder dotarle de una evidente seguridad jurídica a partir de un sistema eminentemente formal, desdeñando el criterio fáctico de la posesión como elemento material.

Afirma el jurista (López., 1998) que el punto más resaltante de este sistema registral es el valor que se le da al asiento, puesto que la eficacia de los actos jurídicos depende de su inscripción; además que, el sistema alemán, en pos de proteger el tráfico jurídico inmobiliario, no permite la posibilidad de desvirtuar las inscripciones realizadas.

En otras palabras, este sistema otorga a los derechos reales inscritos una oponibilidad erga omnes, concediéndoles una presunción de veracidad absoluta.

En este sentido, el derecho germano ha establecido que, para la transferencia de dominio o cualquier modificación de un derecho real, no es suficiente el consentimiento de las partes, sino que es un requisito indispensable la inscripción.

Al respecto, (Chico y Ortíz, 1996) señala que la inscripción no puede ser entendida como un requisito legal para que el acto jurídico surta sus efectos, sino que es una parte componente del negocio dispositivo real.

El sistema registral alemán otorga una presunción iure et de iure a las inscripciones realizadas, amparando a los terceros que de buena fe y a título oneroso, contraten en base a lo publicitado por el registro. Este sistema se lleva

por fincas, lo que quiere decir que, por cada unidad inmobiliaria se le abre una hoja registral, verificándose así los principios de folio real, basando el registro en su sistema catastral.

c) Sistema registral español:

(Roca, 1988), comenta que, en el siglo XIX, en España, los contratos referidos a bienes inmuebles debían ser celebrados por escrito y proclamados en el acto solemne de la misa dominical o en el concejo, indico, que este sería el origen de la publicidad registral. Al analizar el sistema registral español, es imprescindible nombrar la “pragmática dictada en el tiempo de Don Carlos y Doña Juana en el año 1539, a petición de las cortes de Toledo, a través de la cual se ordenó que en cada ciudad cabeza de jurisdicción, debería haber una persona encargada de inscribir los contratos sobre bienes inmuebles”.

La Ley Hipotecaria de 1861 estableció definitivamente la obligatoriedad de publicitar las hipotecas para que tengan real eficacia, facilitando y favoreciendo el tráfico comercial de inmuebles. Finalmente, en el año 1909, se organiza esta ley, la misma que es formalizada con el nuevo código civil español.

Al igual que el sistema alemán, en España el sistema registral se guía por el principio del folio real y principio de legitimación pues se le concede una presunción de verosimilitud y exactitud.

Toda inmatriculación realizada en España debe ser ingresada al catastro en la que se expresa la descripción física del inmueble, individualizando las fincas en cada partida en la que se inscribían todos los demás derechos que sobre ese bien se contraten.

La jurista (Manzano, 2004) señala que “la exactitud que se predica del registro español, quiere decir que el tercero que adquiere confiado en lo que el registro publica, lo hace con la extensión y contenido con que aparece el mismo registrado, siendo mantenido en su adquisición, aun en el caso de que la titularidad del que le transmita resulte ineficaz por causas de nulidad o de resolución” (p. 71).

Finalmente, luego de la descripción antes realizada podemos indicar que el sistema registral peruano tiene como origen inmediato el sistema registral español, teniendo como pilares los principios de legitimación y de fe pública registral, pues con el proceso de colonización, las instituciones jurídicas españolas fueron recogidas por nuestra legislación.

d) Sistema registral australiano:

En este sistema, la inscripción tiene importancia y sustentabilidad propia, desconectada completamente del negocio causal.

También llamado “Sistema de Torrens”, este sistema data de mediados del siglo XIX en el que el derecho de propiedad existía de dos formas: una de ellas era entregada por la corona, por lo que su titular ostentaba un derecho indiscutible; mientras que la otra clase, era la propiedad obtenida por enajenaciones, sucesiones u otros medios derivativos, título que muchas veces era perdido porque el enajenante por ejemplo podría haber realizado otras enajenaciones o constituido gravámenes ocultos. En este contexto se buscó crear un sistema a través del cual cada uno de los sucesivos adquirentes recibiría el título del Estado, lo que haría de su derecho inatacable.

La inmatriculación en el sistema registral australiano, se realiza a través de un procedimiento en el que los planos y títulos que acrediten el dominio, son reusados y analizados por Abogados e Ingenieros Topógrafos, quienes analizan la exactitud de la información brindada, para que luego el registrador declare la procedencia de la inscripción, si es que nadie presento alguna oposición al acuso de inscripción.

En este sistema sólo se permite la reivindicación contra el propietario inmatriculado, solo en el caso que se compruebe que la inmatriculación tuvo lugar por fraude, o existe un error en la delimitación del predio o existía una inmatriculación precedente. En todos los demás casos, el propietario despojado únicamente tiene derecho a una acción de indemnización contra el que se benefició de la inmatriculación, y si este no puede cumplir con el pago, se dirige la acción contra el registrador, quien paga con un cargo o un fondo de seguro constituido por una parte de los derechos que se pagan al inmatriculador.

El jurista (Chico y Ortíz, 1996) indica que este sistema tiene como peculiaridad esencial que la titularidad viene directamente otorgada por el estado, lo que la hace inatacable por posibles gravámenes ocultos, como sucedía antes de la aplicación del sistema actual, constituyendo la inscripción parte fundamental del procedimiento de trasferencias de propiedad, dotando a quien aparece como titular legítimo de los derechos inherentes.

Sir Robert Torrens estableció que era de vital importancia para el desarrollo de este sistema que el registro y el catastro tenga una plena correlación permitiendo una correcta identificación y delimitación de los predios materia de registro.

Finalmente, se aprecia que este sistema brinda una seguridad jurídica ideal debido a la garantía que, otorgada a las inscripciones, sin embargo, la doctrina cuestiona el hecho de que no existe una documentación auténtica que sea acreditada por el notario.

1.6.2.2.La inscripción registral y su importancia en la legislación peruana

Es de vital importancia abarcar este tema, pues así se delimitan los alcances jurídicos que tiene la inscripción registral en la legislación peruana como sistema dirigido a brindar seguridad jurídica al tráfico jurídico.

En ese sentido, se establece también la importancia que tiene determinar las causales de la generación de duplicidad de partidas en el registro de predios, tema de la presente tesis.

Para el jurista (Salvat, 2002), la inscripción consiste en trasladar a los libros de Registro el contenido de los títulos presentados, otorgándoles así un carácter de permanencia, gozando de protección frente a terceros que no pueden desconocer la información registrada y publicitada por Registros Públicos.

En esa línea, el Tribunal Registral ha dejado establecido en la Resolución N° 018-2014-SUNARP-TR-T, cual es la trascendencia del Registro en nuestra legislación y sistema jurídico, indicando que:

“El efecto más importante del Registro es el de otorgar seguridad jurídica. El Registro cumple una doble función, por un lado, da certeza a los terceros sobre aquellas situaciones publicitadas, y por otro, cuida que la realidad que obra en él sea inalterable por causas ajenas al normal tráfico jurídico. Esto es lo que se conoce como seguridad estática y dinámica, por la

primera se defiende al titular registral, y en virtud a la segunda se protege a los terceros que contratan teniendo como respaldo la fe del Registro. En este marco y como herramientas para lograr la finalidad del Registro, encontramos una serie de principios registrales que coadyuvan a que la seguridad jurídica publicada por el Registro no sea un mero enunciado”.

Para referirnos a la inscripción registral, hemos de señalar también a lo que particularmente atañe respecto del procedimiento registral. Así pues, el procedimiento registral significa aquella consecución de actos realizados por las personas con el objetivo de Inscribir un Título en el Registro, de modo que la inscripción del título sirve, como indica (Pinedo, 2015) “para brindar seguridad jurídica frente a terceros respecto del acto que se inscribe” (p. 107).

Bajo tal presupuesto, la inscripción del título implica la presentación de:

“una solicitud dirigida al Registrador Público competente para que inscriba el acto jurídico, acto administrativo, o judicial; dependiendo de la naturaleza de su pretensión; para ello dicha solicitud debe cumplir con todos los requisitos que señala la ley, presentar la solicitud conforme al formato que establecido por la SUNARP, el pago de tasa (pago de derechos registrales), otros documentos que el Registrador Público lo solicite, y que se presente dentro del plazo establecido, que implica a su vez que se efectúe el procedimiento registral se debe llevar a cabo un acto jurídico previo, el cual puede ser la celebración de un contrato, resolución administrativa o judicial, etc.; dependiendo el caso” (Pinedo, 2015, p. 30).

La naturaleza jurídica de la inscripción registral, se expresa a través de la naturaleza misma del procedimiento registral el mismo que puede hallarse en lo normado por el artículo 1° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, que señala que: “El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción”.

De ahí que se deriva la importancia fundamental de una inscripción del título como uno de los fines esenciales del sistema registral, ya que el procedimiento registral como tal al tener tal característica, le otorgará un carácter publicístico al acto que se pretenda inscribir, por ello su formalidad y los requisitos para su regulación.

Ahora bien, derivada de su naturaleza instrumental y especial, el registro puede identificar perseguir claramente dos objetivos nítidamente definidos: el primero viene de su propia aplicación, ya que, al efectuarse el registro, genera un asiento registral, el mismo que servirá para las diferentes inscripciones de títulos de determinadas personas. En segundo lugar, por medio de la inscripción registral se pueden proclamar e identificar diferentes situaciones jurídicas, las mismas que tendrán reconocimiento por medio de su oponibilidad respecto de terceros.

a) Publicidad registral:

Desde un punto de vista jurídico, por publicidad registral se entiende como la “posibilidad de conocer, pero no al conocimiento efectivo, ya que aun faltando éste la publicidad se tiene por producida. Pero, aunque en

principio esta posibilidad de conocimiento debe interpretarse de manera general, es decir accesible por todos o dirigida a todos, no siempre tiene que ser así para que los efectos de la publicidad se produzcan” (Duarte, 2010, p. 13).

La publicidad registral es una modalidad de comunicación propia del ámbito jurídico y económico muy habitual en documentos de carácter inmobiliario. Sirve principalmente para garantizar el conocimiento y validez de determinados hechos jurídicos relacionados (SUNARP, 2011).

En tal sentido, la publicidad registral adquiere una importancia fundamental si es que se considera que su desarrollo debe asentarse en un sistema de tutela jurídica basado en la fe pública registral, el mismo que debe ser calificado como un principio necesario para su conocimiento hacia la sociedad, ya que muchas personas omiten y avasallan este criterio, realizando transacciones ilegales y fraudulentas, tratando de vulnerar este elemental principio.

Por medio de la publicidad registral es posible dejar establecidos una serie de requisitos o condiciones de operaciones sobre bienes inmuebles.

De este modo, y gracias a la existencia de un registro público se da veracidad, legalidad y publicidad a compras, ventas o cambios en las características de una vivienda, por ejemplo.

La publicidad registral puede clasificarse en, según (Duarte, 2010):

- Material. En esta clase se entiende la existencia de ciertos derechos para el individuo que realiza la inscripción.

- Formal. Pues la publicidad cumple su función de registrar y poner en conocimiento determinados datos de interés público.

b) Naturaleza jurídica de la inscripción registral

Para analizar la naturaleza jurídica de la inscripción registral en nuestra legislación, es necesario delimitar correctamente los siguientes aspectos:

- La intensidad con que esta inscripción es establecida por la legislación (voluntaria y obligatoria).
- La eficacia que se le otorgue en relación con el nacimiento del derecho real (declaratoria o constitutiva).

Podemos señalar entonces que la inscripción tiene carácter declarativo puesto que no comprende un presupuesto para la eficacia del acto jurídico sino que publicita una situación jurídica preestablecida fuera del ámbito registral, al respecto señala el jurista (Gonzales, 2008) que: “(...) la inscripción declarativa se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al acto, sin añadirles un valor especial, careciendo de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez del mismo” (p. 15).

Así podemos ver que la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el Perú según señala nuestro código civil, se perfecciona con el simple consenso entre las partes, no siendo necesaria la inscripción para que tenga eficacia, evidenciándose así un sistema netamente declarativo permitiendo la inscripción únicamente la oponibilidad a terceros de un derecho antes constituido.

Para el caso del Registro de Propiedad Inmueble, existen solo dos cosas en las que la inscripción es parte constitutiva del derecho. La hipoteca que debe ser inscrita para que se constituya como garantía real y; el patrimonio familiar, que igualmente debe ser registrada para que se surta sus efectos como propiedad inviolable e inalienable.

c) Efectos jurídicos de la inscripción registral:

Comprendiendo que según cada sistema registral adoptado, los efectos de las inscripciones son diferentes, podemos señalar que en el Perú se adopta el título y modo como forma de adquirir derechos reales, sin embargo el art. 949° del Código Civil prescribe que, para el caso de bienes inmuebles, la transferencia de propiedad se realiza como el simple consenso entre las partes, no realizando distinción entre el título y modo, por lo que no se establece a la inscripción como requisito para realizar la transferencia de propiedad.

Caso contrario sucede en el caso de los bienes muebles, en los que nuestra norma establece - artículo 947° del Código Civil - que la transferencia de propiedad se perfecciona con la tradición a su acreedor, lo que en otras palabras significa, que la transferencia de propiedad se perfecciona con la entrega del bien; empero, al igual que en el caso de los bienes inmuebles, la inscripción no es considerada como requisito constitutivo del derecho.

El jurista (Salvat, 2002) refiere que “el título confiere solamente un derecho a la cosa, pero la verdadera propiedad sólo se transmite cuando el modo se ha cumplido” (p. 31). Por lo expuesto, concluimos que, en la

legislación peruana, la inscripción registral no es constitutiva del derecho, siendo meramente opcional; sin embargo, es necesaria por su carácter legitimador, pues el contenido de las inscripciones se considera ciertos y producen sus efectos de oponibilidad en tanto no sean declarados nulos, contribuyendo y facilitando así el tráfico jurídico de los bienes, favoreciendo el desarrollo económico del país.

Ahora bien, está establecido que las inscripciones registrales únicamente pueden ser declaradas nulas por mandato judicial, luego de acreditarse que el contenido de las inscripciones adolece de un defecto insubsanable o no se condice con la realidad, pero manteniendo como cierta la información que publicitan las inscripciones en tanto no sean declaradas nulas.

Finalmente, conforme a todo lo señalado anteriormente, ha quedado establecido que la inscripción registral en nuestro país es meramente declarativa, no validando el acto jurídico sino que al publicitarlo, legitima la titularidad del propietario inscrito, acreditándolo frente a terceros como dueño del bien y, adicionalmente en la legislación peruana existe la presunción de que todos conocemos el contenido de las inscripciones, por lo que aquel que contrata en base al registro, mantiene su derecho aun cuando la titularidad en la que se basó para realizar el acto jurídico, sea declarado posteriormente nulo.

Por todos los argumentos líneas arriba indicados, se evidencia la trascendencia e importancia de que los Registradores Públicos realicen una eficiente labor en la calificación registral, debido a que este procedimiento

constituye el único filtro para determinar que actos serán favorecidos con la publicidad y legitimación que brinda el registro.

En esta línea, respecto al análisis que se pretende realizar en la presente investigación, es necesario tomar en consideración lo perjudicial que puede resultar para la finalidad del registro, que esta función sea ejercida con negligencia.

1.6.3. Seguridad jurídica y principios registrales

Es imprescindible para el tema de investigación, ahondar en la descripción y definición de los alcances de la seguridad jurídica estática y seguridad jurídica dinámica que brinda un Registro Público eficiente y adecuado; ya que la seguridad que se otorga, tanto estática como dinámica, se desprenden de la publicidad que los Registros Públicos brindan de los actos jurídicos ahí inscritos y que son consultados para, en base a ellos, realizar nuevas transacciones económicas. Véase la definición de ambos tipos de seguridad jurídica:

- **La seguridad jurídica estática:** Es aquella dirigida al titular del derecho inscrito, ya que con la inscripción se genera una oponibilidad *erga omnes* de la titularidad de una persona sobre un bien; al realizar una inscripción en el Registro, se busca publicitar a todas las personas que un sujeto tiene determinado derecho sobre un bien.

Lo antes indicado se desprende de la protección que nuestro ordenamiento jurídico brinda a las inscripciones, contemplada en el artículo 2012 del Código Civil que reconoce una presunción *iure et iure* (no se admite prueba en contrario) del contenido de las inscripciones. Así, quién desee realizar algún acto jurídico sobre el bien inscrito, debe primero verificar el

contenido de la Partida Registral correspondiente, para crear mayor certeza sobre la situación jurídica del bien.

- **La seguridad dinámica:** Es aquel amparo jurídico que el jurídico peruano brinda a los terceros que realizan transacciones económicas, basados en la información que publicita Registros Públicos; esta protección consiste en que aquél tercero que contrata basado en el contenido de las inscripciones, conserva su derecho y recibe amparo legal, aun cuando después se declare la nulidad del título en base al cual se contrató.

Este tipo de seguridad jurídica puede entenderse como una protección hacia los terceros, que el sistema registral diseña a fin de poder tutelar las relaciones y transacciones jurídicas que se realizan dentro de la economía del libre mercado.

- **Principio de Buena Fe Pública Registral:**

Esta protección que se brinda al tercero que contrata basado en la información que publicita Registros Públicos, dota de importancia a la información que se proporciona, consecuentemente deben existir mecanismos que garanticen que las inscripciones se realicen de manera adecuada, evitando o disminuyendo las posibilidades de que se produzcan patologías registrales como la duplicidad de partidas.

Al respecto, el Código Civil prescribe que:

Artículo 2014°. - El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarle, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no

consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustenten. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Para que sean aplicables los efectos que benefician al tercero adquirente (conservar la adquisición de su derecho), es necesario la concurrencia de ciertos requisitos, conforme explica el jurista (Huaripata, 2004):

- Debe tratarse de una adquisición derivada de titular registral, que en el Registro aparece con facultades dispositivas.
- Ha de existir inexactitud registral no conocible por el tercero adquirente que afecta el derecho del titular registral transferente por causales de invalidez, ineficacia o falsedad.
- El adquirente debe tener título válido y ser tercero respecto de las relaciones jurídicas anteriores afectadas por alguna patología.
- La adquisición por el tercero debe ser de buena fe.
- La adquisición por el tercero debe ser a título oneroso.
- Debe inscribirse el acto adquisitivo del tercero.

La protección que se brinda al tercero de buena fe que adquiere un derecho basado en la información contenida en los asientos registrales tiene como consecuencia directa inmediata, la afectación al derecho del verdadero propietario y; es por esta razón que, es exigible la buena fe absoluta del tercero adquirente, siendo para la doctrina, que esta buena fe no se base únicamente en el registro sino que debe ser acreditada una buena fe de probidad, entendida como aquellos actos diligentes – más allá del registro – que permitan que el

tercero genere convicción de la titularidad de su posible transferente, respecto a los hechos extra registrales.

1.6.4. Derecho a la propiedad

La propiedad es uno de los derechos reales por excelencia, y agrupa una serie de condiciones de modo y forma que la caracterizan. Para hacer una revisión de su conceptualización acudiremos en primer lugar a lo indicado por la Constitución Política vigente, la misma que indica de modo conciso en su artículo 70° que la propiedad:

“[...] es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”.

Por su parte la norma sustantiva civil, que en su artículo 923° indica que: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

A partir de lo que ha dicho la Constitución y la norma civil, en la doctrina nacional se han expresado un conjunto de interpretaciones al respecto del contenido del derecho de propiedad.

La propiedad tiene pues un carácter fundamental que debe ser revisado y adecuadamente entendido en el caso de los conflictos de doble venta de la propiedad, siendo esencial considerar que su categoría conceptual nos permite entenderla como un derecho de carácter patrimonial que debe ser merecidamente tutelado.

Por ejemplo, sobre la percepción del derecho de propiedad contenido en la constitución, (Avendaño, 1994) indica que esta no se encierra en una percepción clásica de la propiedad ya que no se trata de un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, sino que se trata de un derecho de propiedad reglado que encuentra límites, por lo que no es ni mucho menos absoluto y perpetuo.

En ese sentido, señala que existe restricción a la propiedad ya sean de carácter público o privado. Por un lado, existe una restricción en el ámbito privado donde “el beneficiario y el obligado por la limitación pueden siempre “determinarse” -es el caso, por ejemplo, de los vecinos”. En el caso del ámbito público “los interesados son “indeterminados” (Avendaño, 1994, p. 118).

Ahora bien, en el caso del interés público se le atribuye una función social a la propiedad, la misma “implica obligaciones y que cuando mediare un conflicto, el interés privado debe ceder al interés público o social.” (Avendaño, 1994, p. 119), y que encuentra en la expropiación su máxima expresión.

Creemos hasta aquí, que puede ayudar a enfundar mejor el concepto de propiedad sostenido en la constitución, lo dicho por el maestro (Trazegnies, 1978), quien en un algo extenso comentario, indica que la propiedad como derecho es:

“una de las tantas formas históricas de regulación social, es decir, como un sistema de derechos y obligaciones que varía con el tiempo, que adquiere diferentes significaciones concretas, y que no tiene otro sentido que el que los hombres de una determinada época quieren darle. La propiedad es una de las formas que utiliza el Derecho para regular ciertas relaciones sociales, es un mero instrumento para normas y sistematizar ciertos derechos y obligaciones concretos, de manera coherente” (p. 34).

Ahora bien, respecto de lo sostenido en la norma civil, a través de su artículo 923°, para (Mendoza, 2010, p. 98), la propiedad es “aquel dominio que tiene el titular sobre el bien, respetando la ley y el derecho de los terceros”.

Según (Avendaño, 2006) la propiedad, al ser uno de los más importantes derechos reales, requiere una análisis histórico, sociológico, económico, antropológico, político; empero el citado autor, desde la perspectiva propiamente jurídica y que atañe a lo expresado por la norma civil en el artículo in comento, refiere que el derecho de propiedad se concibe como un poder jurídico en esencia que consta de los atributos de uso disfrute, enajenación y reivindicación.

En la doctrina internacional, también se ha escrito como no acerca de la propiedad. Tal es el caso de lo referido por (Espin, 1970), quien refiere que:

“el derecho de propiedad recae sobre cosas corporales, y a estas se limita originariamente, pero el Derecho Moderno habla también de propiedad intelectual e industrial, por lo que ella prefiere hablar de derechos sobre bienes inmateriales, como categoría de derechos patrimoniales, de naturaleza análoga a las reales, por lo que deben ser consideradas como derecho de propiedad especiales”.

Refiriéndose a este punto Puig Brutau citado (Espin, 1990), señala que "el uso del vocablo propiedad significa el derecho más pleno que pueda recaer sobre objetos de otra clase (distintos a las cosas materiales), por lo que se puede hablar de propiedades especiales" (p. 34).

De distinta manera piensa Barbero, también (Avendaño, 2006) citado al indicar que se puede hablar de objeto de la propiedad tanto en cuanto a los bienes materiales, cuanto en relación a los bienes inmateriales. Señala así, el citado autor, que solo las personas no pueden ser "objeto" de propiedad.

La propiedad en ese sentido es, en primer lugar, un poder jurídico. El poder adopta muchas formas. Así, hay el poder de la fuerza, el poder político, el poder bélico. En este caso es un poder que nace del Derecho. Recae sobre un bien o sobre un conjunto de bienes, ya sean corporales o incorporales.

1.6.4.1. Atributos característicos de la propiedad

Los atributos clásicos del derecho de propiedad, según han quedado constados en lo retratado por la doctrina, implican tres elementos básicos, el uso, el disfrute y la enajenación; existiendo un cuarto elemento descrito por la norma civil en su artículo 923°, como es el caso de la reivindicación.

A continuación, entonces se describirá cada atributo, empezando por los ordinarios y luego aquel que la norma civil ha incrementado en su descripción.

a) El uso:

Para el citado maestro (Avendaño, 2006), “usar es servirse del bien. Usa el automóvil quien se traslada con él de un lugar a otro. Usa la casa quien vive en ella. Usa un reloj quien lo lleva puesto y verifica la hora cuando desea” (p. 97).

b) El disfrute:

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.

En ese entender, (Avendaño, 2006), indica como ejemplo:

“A 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 (artículo 891). Ejemplo de los primeros son las crías de ganado; ejemplo de los frutos industriales son las cosechas o los bienes que se obtienen de la actividad fabril; y ejemplo de los frutos civiles son los intereses del dinero o la merced conductiva de un arrendamiento” (p. 198).

c) La enajenación:

La disposición del bien, o también llamada enajenación, implica el acto de “prescindir del bien (mejor aún, del derecho), 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” (Avendaño, 2006, p. 100).

d) La reivindicación:

El caso de la reivindicación, como ya se ha explicado y visto, es una excepción no previstas en los atributos clásicos de la definición de la propiedad como derecho real, empero aparece como una innovación en nuestro Código Civil. Esta es una potestad del propietario de un bien, cuando este aparece en propiedad de un tercero, facultándole mecanismos para hacer de que el bien suyo vuelva a su patrimonio.

1.6.4.2. Características esenciales del derecho de propiedad

De lo desarrollado hasta aquí, tanto en su tratamiento doctrinario y normativo, el derecho de propiedad reviste en su esencia las siguientes características básicas:

a) Es un derecho real:

Es denominado como el derecho real por excelencia. La propiedad establece una relación directa entre el titular y el bien. El propietario ejercita sus atributos sin la mediación de otra persona. Además, la propiedad es erga omnes, esto es, se ejercita contra todos. Es esta la expresión de la llamada "oponibilidad" que caracteriza a todos los derechos reales y, en especial, a la propiedad.

b) Es un derecho absoluto:

Porque confiere al titular todas las facultades sobre el bien. Esto ya lo vimos: el propietario usa, disfruta y dispone. El usufructo, en cambio, no es absoluto pues solo autoriza a usar y disfrutar.

c) Es exclusivo:

Atributo que también es llamado como carácter excluyente, ya que elimina o descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo desde luego que el propietario lo autorice. Tan completo es el derecho de propiedad que no deja lugar a otro derecho.

Al respecto indica (Avendaño, 2006) que en la copropiedad no se “desvirtúa este carácter de la exclusividad porque en la copropiedad el derecho

sigue siendo uno. Lo que ocurre es que lo ejercitan varios titulares. Estos constituyen un grupo, que es el titular del derecho y que excluye a cualesquiera otros” (p. 35).

d) Es perpetua:

Esto significa que ella no se extingue por el solo no uso. El propietario puede dejar de poseer (usar o disfrutar) y esto no acarrea la pérdida del derecho. Para que el propietario pierda su derecho será necesario que otro adquiera por prescripción. Esto lo dice el Artículo 927° que en primer término sanciona la imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria, con lo cual se declara la perpetuidad del derecho que esa acción cautela; y en segundo lugar dice que la acción no procede contra quien adquirió el bien por prescripción, lo que significa que no hay acción, y por tanto la propiedad ya se ha extinguido, si otro ha adquirido por prescripción.

1.6.4.3.La extinción de la propiedad

Como se ha venido desarrollando hasta aquí, la propiedad puede tener un fin, el mismo que encuentra también regulación en la norma sustantiva civil, por lo regulado en su artículo 968°. En ese sentido, la citada clausula comprende las siguientes formas de extinción:

a) La transmisión o adquisición del bien:

Por medio de esta forma se encierra lo que explica el profesor (Puig, 1972) denomina la "enajenación que por su carácter de acto esencialmente traslativo tanto es modo de perder la propiedad como de alquilarla” (p. 42).

En ese sentido, el citado jurista define a la transmisión del bien como “un acto voluntario que comprende la transmisión por acto unilateral o bilateral o el abandono o renuncia cuando se trata de bienes muebles” (Puig, 1972, p. 366).

b) Destrucción, pérdida, o consumo del bien:

Para que la destrucción, pérdida o consumo del bien, como forma de extinción de la propiedad pueda operar, hace falta que se reúnan los siguientes presupuestos a decir de (Vásquez, 2006, p. 376):

- **La destrucción total del bien:** Pues si hay únicamente destrucción parcial, el derecho se conserva sobre la parte subsistente.
- **Efectiva:** No debe ni puede confundirse con la mera responsabilidad de usarla en que podemos encontrar en algún momento, porque como explican Colin y Capitán en cita de (Vásquez, 2006) en acuerdo de (Puig, 1972), existe “aquí un simple obstáculo al ejercicio del derecho real que no afecta a la extinción de este derecho” (p. 23).
- **Forma:** Se trata, pues, de un caso en el que el bien ha dejado de existir física y jurídicamente, o como dice (Puig, 1972) “cuando la cosa ha pasado a ser *res extra commercium* (cuando la cosa está fuera de comercio)” (p. 31).

c) La expropiación:

Como ya se había adelantado al definir la propiedad, en el ya citado artículo 70° de la Constitución señala de modo expreso que:

“a nadie puede privarse de su propiedad, sino exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley,

y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.” (Vásquez, 2006, p. 376)

Al respecto el profesor (Puig, 1972), enseña que la expropiación como mecanismo de utilidad pública o interés social "representa la relación dada al conflicto que haya podido suscitarse entre dos intereses: un interés privado ordinariamente protegido en concepto de derecho de propiedad y un interés público que ha de ser especialmente afirmado y comprobado para que pueda imponerse al primero" (p. 12).

La protección jurídica dispensada al interés del propietario no ha de ser obstáculo para que prevalezca el interés público, siempre que esté debidamente comprobado y se ofrezca la debida compensación al primero; se trata entonces de la extinción de la propiedad por un acto de Derecho Público.

d) El abandono del bien:

Es una forma de extinción de la propiedad bastante discutible. La regla es que no hay *res nullius in mobiliario*; si los bienes muebles o inmuebles no son de los particulares, son del Estado.

1.6.5. La doble venta de propiedad como conflicto jurídico

1.6.5.1. Antecedentes, naturaleza y efectos de la doble venta

Dentro de los antecedentes más inmediatos de la doble venta, se pueden hallar los actos de compraventa en el derecho romano y los conflictos que de su tratamiento práctico se derivaban.

En ese sentido, ilustra (Tuyume, 2016) citando a (Torres, 2014, p. 9), que el conflicto surgía:

“entre los dos compradores y aplicando el criterio de prioridad en la entrega, la acción publiciana no prosperaba cuando el demandante no había recibido la posesión, en cambio prosperaría tal acción si, en el momento de su ejercicio, la disponibilidad física la tuviera quien había recibido del vendedor” (p. 123).

1.6.5.2. Conceptualización de la doble venta

Uno de los fenómenos que ha trasuntado una mejora del tratamiento de la propiedad a raíz de su aparición como conducta es el de la doble venta de la propiedad. Para definirla dedicaremos algunos párrafos a recoger las apreciaciones doctrinarias de algunos autores al respecto.

Para empezar, en lo indicado por (Rosales, 2015), la doble venta de la propiedad se configura cuando “una misma cosa es vendida por el mismo dueño a diferentes compradores” (p. 24).

La expresión doble venta o venta múltiple se refiere a que una misma cosa ha sido vendida varias veces por su dueño a diferentes compradores.

En ese sentido, el citado autor, detalla que solo se puede hablar de doble venta cuando “se hayan consumado dos contratos de compraventa, en virtud de los que se transmite una misma cosa, a favor de diferentes adquirentes” (Rivas, 2014, p. 83).

Esste tipo de transacciones si bien son consideradas ilegales por nuestro ordenamiento jurídico, suelen sucederse entre las personas que tienen un fin contrario al ordenamiento jurídico, afectando el derecho a la propiedad, y cayendo muchas veces en un ámbito de la criminalidad de patrimonios.

En un amplio comentario de la figura in comento, el profesor español (Cano, 1999), explica que la doble venta:

“es aquella figura jurídica en la que el vendedor no es dueño de la cosa en ningún momento de la celebración de cualquiera de las ventas plurales. La cosa no necesita ser del vendedor para que la venta valga; lo máximo que cabe exigirle es que sea dueño de ella en el momento de la consumación del contrato. Esta última consideración permite admitir la doble venta de cosa ajena, lo mismo que cabe la venta singular de cosa ajena. Lo único que en tal caso acontece es que el vendedor tiene, además de las obligaciones propias del vendedor dueño, una obligación complementaria, que es realizar la conducta razonablemente exigible para llegar a hacerse dueño de la cosa. Solamente si la consigue para él, puede, a renglón seguido, entregarla al

comprador, o, si estamos en el caso de doble venta, puede entregarla a alguno de los compradores” (p. 35).

Conocida la figura de la doble venta, es momento de equipárala a su par legislativo, esto es, como es que la norma civil la ha concebido o recogido como fenómeno jurídico. En nuestra legislación, la doble venta se recoge en el artículo 1135°, bajo la denominación de “conurrencia de acreedores de un bien inmueble”; en el caso de los bienes muebles en el artículo 1136°, bajo la respectiva denominación de “conurrencia de acreedores de un bien mueble”.

En el caso de los bienes inmuebles, el citado artículo 1135° indica que: “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”.

Por otro lado, en el caso de los bienes muebles, el artículo 1136° señala que: “si el bien cierto que debe entregarse es mueble y lo reclamasen diversos acreedores a quienes el mismo deudor se hubiese obligado a entregarlo, será preferido el acreedor de buena fe a quien el deudor hizo tradición de él, aunque su título sea de fecha posterior. Si el deudor no hizo tradición del bien, será preferido el acreedor cuyo título sea de fecha anterior; prevaleciendo, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua”.

Los supuestos recogidos por la norma nacional hacen referencia a aquella transmisión de la propiedad irregular, donde un mismo deudor se obliga a entregar

a diferentes acreedores, en virtud de títulos distintos, el mismo bien. Dichas normas se refieren a obligaciones con prestación de dar cualquiera que sea su fuente o función. (Velaochaga, 2006)

1.6.5.3. Elementos presentes en la figura de la doble venta de bien

En la doctrina española, se ha reconocido de modo más concreto algunos de los elementos configuradores de la doble venta. En ese sentido, autores como el ya citado profesor (Rivas, 2014), enseña la existencia de los siguientes elementos constitutivos:

a) Elementos personales en la doble venta:

Para identificar los elementos personales en la constitución de una doble venta, tenemos que prestar atención a que en la dinámica de una compraventa o en todo acto de transmisión a título oneroso, se dan dos partes, un vendedor o llamado también transmitente y un comprador, denominado también adquirente.

- **Un vendedor:** Es aquella persona que transfiere o transmite la propiedad del bien y que ostenta por lo misma la propiedad y/o titularidad del bien materia de transferencia bajo título inscrito.

- **La pluralidad de compradores:** Por lo expresado en nuestra normativa, como se hace de símil forma en la norma civil española, aunque se nos haga referencia de diferentes compradores basta que haya dos. La experiencia demuestra que no es frecuente que haya más de dos

adquirentes. Los compradores pueden ser, tanto personas físicas, como personas jurídicas.

Así pues, como explica (Rivas, 2014), “para que exista el supuesto de la doble venta, será necesario que se haya vendido el mismo bien inmueble a diferentes compradores. No habrá supuesto de doble venta cuando el mismo bien haya sido adquirido por diferentes compradores en cuotas indivisas (iguales o diferentes), pues en estos casos surgirá una comunidad o copropiedad romana o por cuotas”.

b) Elementos reales en la doble venta:

Dentro de los elementos reales, o aquellos que tienen que ver con la modalidad contractual y la naturaleza del bien medio de contrato, se pueden encontrar los siguientes supuestos:

- **Plena identidad del bien:** El requisito de la identidad de la cosa lo recoge con toda claridad el artículo 1135° y 1136° de la citada norma civil, cuando hacen referencia a:
 1. “Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo”. [Artículo 1135°].

2. “Si el bien cierto que debe entregarse es mueble y lo reclamasen diversos acreedores a quienes el mismo deudor se hubiese obligado a entregarlo” [Artículo 1136°].

Así pues, ante la claridad y nitidez de la norma no hace falta insistir más sobre esta circunstancia.

- **La validez contractual de los contratos suscritos:** Para que entre en juego la figura de la doble venta y en consecuencia las reglas de preferencia que fijan los supuestos normativos de los artículos 1135° y 1136°; resulta indispensable que los dos o más contratos en conflicto entre sí, sean válidos, es decir, que los distintos negocios de enajenación han de reunir todos los requisitos que para su validez exige el Código Civil para la validez de los contratos.

1.6.5.4. Teorías que recogen el conflicto de la doble venta de bien

a) Teoría de la cierta coetaneidad:

Esta teoría, estuvo bastante extendida en la doctrina española, sobre todo durante los años 1990, y que proclamaba “la creencia de que el fenómeno de la doble venta sólo puede presentarse durante el lapso temporal que arranca en el momento de perfección de un primer contrato de compraventa y finaliza con su consumación mediante el cumplimiento de la obligación de entrega que del mismo deriva” (Rivas, 2014, p. 86)

En efecto, esta teoría justificaba su argumento justificando que si la segunda compraventa se perfecciona después de haberse realizado la entrega de la cosa de la primera compraventa mediante el otorgamiento de escritura pública, por tanto ya consumada por haberse realizado la *traditio* o entrega, nada habría que discutir, porque el primer comprador ya ha adquirido a título derivativo, y el segundo contrato será una venta de cosa ajena o inexistente por falta de objeto, por lo tanto nula, y que se conceptúa como incompatible con los supuestos de doble venta.

b) Tesis clásica:

De modo contrario a la teoría de la coeternidad, la teoría clásica sustenta su justificación en que

“nada impide que el conflicto de la doble venta aparezca cuando el primer comprador haya recibido incluso la entrega con valor traditorio, es decir, cuando el segundo comprador perfeccione y consume por la entrega, un segundo contrato válido de compraventa sobre la misma cosa o derecho con el mismo vendedor, que ya es, evidentemente un non dominus” (Rubio, 1994, p. 97).

1.6.5.5. La doble venta y su tratamiento jurisprudencial en el Perú

En nuestro país, la judicatura ordinaria civil, se ha pronunciado holgadamente respecto de la sobre venta en los supuestos recogidos por la norma

civil en sus artículos 1135° y 1136°; de modo que seguidamente adjuntamos algunos de dichos pronunciamientos:

a) Respecto de la doble venta de bien inmueble regulada en el artículo 1135°:

- Sentencia recaída en el expediente N° 573-95-Lima, Sala Civil de la Corte Suprema:

"Conforme al artículo 1135 del Código Civil, cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarla, se prefiere el acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito".

- Casación N.º 672-97-Lima, Sala Civil de la Corte Suprema:

"El artículo 1135 del Código Civil se refiere a la prelación que tienen los acreedores a quienes un mismo deudor se obligó a entregar un bien inmueble, que podría ser el caso de varias ventas de un mismo bien a favor de distintas personas, u otros contratos que generen obligación de entregar un bien inmueble, como los derechos reales de usufructo, habitación, superficie o anticresis (...)".

- Ejecutoria Suprema Civil, recaída en el expediente N° 173-94-Lima:

"Si dos o más personas alegan tener derechos reales sobre un determinado inmueble, es preciso que el derecho que se opone esté

inscrita con anterioridad al de aquél a quien se opone y; en defecto de la inscripción, tiene preferencia aquél que ostente título de fecha anterior, siempre que este último conste de documento de fecha cierta más antigua".

- **Casación N° 433-99-Lima:**

"La Sección Primera del Libro Sexto del Código Civil regula las obligaciones en general, debiendo entenderse que el artículo 1135, desde una perspectiva exclusivamente obligacional, regula la hipótesis de que el deudor se hubiera obligado a entregar un mismo inmueble a diversos acreedores como consecuencia de una obligación de dar, la cual puede surgir, por ejemplo, mediante un contrato de compraventa, donación, arrendamiento, o en virtud de la ley; por lo tanto la citada norma solamente ofrece una solución obligacional al caso de concurso de acreedores, debiendo entenderse que los casos de pluralidad de propietarios o conflictos sobre mejor de derecho de propiedad se regulan por las normas contenidas en los libros de derechos reales y registros públicos".

1.6.6. Publicidad registral como criterio a considerar en los casos derivados de los conflictos de doble venta de la propiedad

En el desarrollo de la publicidad registral, como instrumento del que se vale el sistema registral para asentar uno de los principios capitales que lo sustentan y configuran, asimismo, la viabilidad y protección de la seguridad jurídica, entendemos que es vital realizar un deslinde terminológico entre lo que es público, y lo que pertenece a la publicidad. En ese sentido, hemos de revisar cada acepción según su contenido.

En primer término, lo público, desde una perspectiva literal, implica aquello que resulta ser notorio, patente, manifiesto, visto o sabido por todos, de modo que por estas cualidades puede, aquello que es público, tener esta calidad, con la prescindencia de la participación de algún tercero. Bajo ese presupuesto de cognoscibilidad, lo público resulta ser pues un elemento pasivo, “ya que aún sin cumplir con un accionar determinado, ya se tiene por sabido o conocido el hecho o la cosa que reviste esta calidad” (Ramón, 2003, p. 65).

Cosa distinta es la publicidad, ya que, a diferencia del ser estático de lo público, aquel se naturaliza por la intervención del accionar de alguna persona o institución, de modo que es un concepto dinámico. En ese sentido, la publicidad, consiste pues en un conjunto de determinadas acciones que se hallan encaminadas a hacer público hechos, cosas o actos; así pues, aunque en su contenido se hallan ciertos elementos en común, en su significado, presenta una diferencia sustancial.

De acuerdo a este deslinde semántico, podemos estar de acuerdo, con lo que explica Ahumada, ya que en su configuración la publicidad, como acción, implica hacer público. Así, es una “actividad de divulgación dirigida al conocimiento, a ella accedemos o llegamos a través de la acción de publicar” (Ahumada, 2005, p. 45). Así que, lo público es un Estado de por sí, contexto o situación; en cambio la publicidad implica la realización de una acción, por la cual se busca dar a conocer. Por ello, aunque algunos hechos tienen publicidad, así sea por su calidad de públicos, ello no quiere decir que todo lo público goza de publicidad *per se*.

Como se ve pues, la esencia de la publicidad implica una acción de dar a conocer; ahora bien, esta forma de definir a la publicidad, procede de su connotación más amplia, donde ha de ser contextualizada como un instrumento

que se emplea con el objeto de divulgar y ampliar una determinada situación, estatus, contexto o situación, previendo de que estos sean evidentes, manifiestos, patentes para la colectividad en general.

El contexto general de la publicidad, no es el concepto que se utilizará para el propósito de distinguir a la publicidad registral, sino más bien su connotación jurídica, donde implica más que un mero instrumento de difusión, sino que se enarbola como un principio rector del ordenamiento jurídico, y cuya manifestación se halla dispersa en distintos ámbitos, como es el caso de la publicidad de las resoluciones judiciales.

Así, la concepción jurídica de la publicidad inquiera también el dar a conocer, pero no se trata del conocimiento efectivo, ya que "aun faltando éste, la publicidad se tiene por producida" (Avendaño, 1994, p. 90); sino más bien como un medio accesible por todos o dirigida a todos, no siempre tiene que ser así para que los efectos de la publicidad se produzcan.

Empero, lo que, si hemos de reconocer, es que la publicidad, en el ámbito jurídico, procura fortalecer la seguridad jurídica, tanto en sus aspectos estáticos como dinámicos; a lo largo de la historia se encuentran distintas formas de publicidad, que pueden sistematizarse de acuerdo a los efectos que producen.

De ese modo pues, como indica (Di Pietro, 2004), "la publicidad tiende a crear un estado de cognoscibilidad general, o sea, la posibilidad de que todos puedan llegar a conocer la verificación de hechos o actos jurídicos que interesen a la generalidad" (p. 87).

Comprendido el sentido del concepto de publicidad y el sentido jurídico que adquiere para el interés de nuestra investigación, procederemos a acercarnos

conceptualmente a lo que implica la publicidad registral de la revisión de algunas apreciaciones doctrinarias.

Para (Mendoza, 2010), la publicidad registral “es un principio por el cual, se presume que toda persona está enterada del contenido de las inscripciones; es decir, nadie puede alegar ignorancia o desconocimiento del contenido de los asientos de inscripción” (p. 34).

En ese sentido, la publicidad registral es la exteriorización continua e ininterrumpida de un acontecimiento jurídico que organiza e instrumenta el Estado mediante un órgano operativo, con el fin de generar la cognoscibilidad general a los terceros, creando con ello, la tutela de los derechos y la seguridad en el tráfico de los mimos.

El profesor (Ahumada, 2005) opina que “es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica; siendo, además, una actividad dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real con el fin de proteger el crédito y la seguridad del tráfico jurídico” (p. 16). Es la exteriorización o divulgación de un hecho o acto de relevancia jurídica que busca ser publicitado a efectos de que los terceros se encuentren informados y puedan tomar decisiones en base a hechos publicitados como reales.

En una perspectiva más amplia desde lo que la doctrina española enarbola, (Sánchez, 2016) “la exteriorización de un hecho, situación o relación jurídica para producir cognoscibilidad general o posibilidad de conocer” (p. 86).

De otro modo, constituye un sistema de difusión dirigido a proporcionar a la sociedad el conocimiento de determinadas situaciones jurídicas para la protección de derechos y la seguridad del tráfico.

Como ya se ha indicado, pero es necesario resaltar, la función primordial del Registro es la publicidad al acto jurídico o transacción inscribible, atribuyéndole diferentes efectos jurídicos frente a terceros. Bajo esta premisa, queda establecido que el Registro, a través de la publicidad brinda seguridad jurídica a los titulares de bienes y derechos inscritos, lo que facilita el tráfico de los derechos patrimoniales.

(Fueyo, 1982) señala magistralmente que:

“la publicidad en materia registral, lleva a conocimiento de toda la sociedad actos o hechos jurídicos realizados en la esfera privada, y a los cuales se les reconoce, mediante la inscripción determinados efectos legales. La legitimación se produce con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud del acto frente a la realidad, lo inscrito cobra eficacia y crea una presunción *iuris tantum* de existencia y validez” (p. 90).

Ahora bien, respecto al aspecto inmobiliario específicamente, (Marín, 1984) afirma que, frente a la defensa posesoria inmediata, que atiende a una seguridad estática, la inscripción registral se erige como medio de seguridad dinámica al exteriorizar los derechos y proteger al adquirente.

Concatenando la finalidad primordial del Registro y la duplicidad de partidas (problema del presente proyecto de investigación), es necesario establecer que el acto de registro entendido como el trámite administrativo para introducir un acto jurídico al sistema registral debe cumplir con ciertas características, desarrolladas por la jurista (Vivar, 2013) de la siguiente manera:

- Es un acto FORMAL, porque se basa en el cumplimiento de formalidades establecidas en la ley.
- Es UNILATERAL, porque el acto de inscripción está reservado para el Registrador Público, quien autoriza o niega el acceso del acto al Registro.
- Es REGLADO, por ser un acto de administración pública cuyo objeto y procedimiento están establecidos por ley.
- El EFECTO que, dependiendo del sistema registral establecido puede ser constitutivo o declarativo, absoluto o relativo, con fe pública plena o fe pública restringida.
- Es IMPUGNABLE, porque cualquier persona que se considere afectada con el contenido de las inscripciones puede contradecirlas.

Asimismo, el jurista (Rimascca, 2015) resalta que el Derecho Registral tiene también como principales características las siguientes:

- Es LIMITATIVO, puesto que los derechos y actos inscribibles son previamente señalados en una Ley, existiendo solo un determinado número de clausus de actos que son considerados inscribibles.
- Es AUTÓNOMO, al regirse por sus propias normas, principios y Reglamentos especiales por cada uno de los registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos.

Así, puede señalarse desde una perspectiva general, que el sistema registral, se caracteriza por ser un conjunto de datos sistemáticamente ordenados. Estos surgieron en el desarrollo de algunas civilizaciones antiguas, aportando fundamentalmente las primeras fuentes históricas de datos demográficos de carácter cuantitativo, aunque limitados en su acceso sólo al Estado (Lucas, 2017).

La evidencia de la importancia del registro, como medio fundamental de previsión, también se extendió en su aprendizaje hacia la Grecia antigua. Llegada la era romana, el sistema registral se torna un tanto más sofisticado, pero acaso, un tanto más solemne y formalista, de modo que su expresión se reducía sólo con efecto de trámite. Así pues, una de las expresiones del sistema registral en Roma, lo representaba la protección de la propiedad. Se señala que en la Roma clásica “la transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada; no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes” (Bernardo, 2002, p. 13)

La institución del registro, tal y como la conocemos hoy en día, supera dicha consideración histórica, concibiéndose como un conjunto sistemático basado en la seguridad jurídica como objeto jurídico fundamental sujeto de tutela. En ese sentido, fue adoptado por el derecho para configurar lo que hoy conocemos como derecho registral, teniendo como instrumento al registro, y como objeto instrumental al sistema registral. Precisamente, en la jurisprudencia constitucional se ha establecido la importancia que reviste el sistema registral, como una expresión del derecho registral en sí.

En ese sentido, la importancia del registro, como un sistema instrumental, y como eje de la protección de la seguridad jurídica se refleja también en la configuración de determinadas instituciones jurídicas principalmente del derecho civil, como la propiedad o la posesión por medio de las cuales: “se complementa la titulación registral otorgándole algo que esta no tiene: la realidad.

Un eficiente registro de títulos integrado con la posesión y la usucapión (que completa la necesidad de investigar la realidad de una titulación formal) otorga una eficiente garantía al adquirente y al acreedor, y facilita el ejercicio de

los derechos en las circunstancias ordinarias del tráfico inmobiliario” (Álvarez, 2012, p. 76).

Esta relación funcional que brinda el registro, da origen a lo que hoy conocemos como derecho registral, la misma que se ha configurado con el paso del tiempo como una de las ramas de estudio del derecho novísimas. En ese sentido, la definición que nos ofrece la doctrina respecto de lo que es el derecho registral, sitúa a esta rama jurídica como: “el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones y los efectos o consecuencias jurídicas derivadas de aquellos” (Atilio, 1994, p. 41).

De esa forma, el derecho registral, e instrumentalmente el registro, tienen como presupuesto el reconocimiento que el Estado brinda a los actos y hechos cuya trascendencia jurídica es merituable, los mismos que recaen de forma medular sobre bienes inmuebles y muebles y derechos.

Así, concluyentemente puede referirse que representa una ordenación lógica y coherente de elementos jurídicos y catastrales los que se fundamentan en la protección y mantenimiento de la seguridad jurídica y del aspecto económico, como pilares de las diferentes actividades de la sociedad, aportante también de la notoriedad de ciertos hechos, controlando así su legalidad y produciendo efectos en el ámbito de las relaciones jurídicas privadas; su objetivo entonces es: proporcionar seguridad al tráfico jurídico patrimonial.

1.6.7. Aspectos jurisprudenciales sobre la doble venta

La Casación 4899-2008-UCAYALI respecto de la concurrencia de titulares de derechos sobre un mismo bien ha señalado que “no existe buena fe de la demandada al momento de la transferencia de propiedad del inmueble por lo que deviene en nulo el acto jurídico de transferencia a favor de Electro Ucayali Sociedad Anónima, que el artículo 2014 del Código Civil consagra el principio de Fe Pública Registral, este principio busca proteger al tercero que ha adquirido, de buena fe, un derecho de quien finalmente carecería de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, y que supone un sacrificio en la seguridad del derecho”.

De otro lado, en la Casación 2126-2006-CALLAO se expresa que “la presunción iure et de iure del conocimiento contenido de las inscripciones a que se refiere el artículo dos mil catorce del Código Civil, no importa considerar ipso facto, de manera absoluta, que todas las inscripciones deban ser efectivamente conocidas por el público, sino que exterioriza la posibilidad de que tal circunstancia pueda.

Casación 4899-2008-UCAYALI. De fecha 21 de mayo del 2009. Fundamento cuarto. De ello se colige que sin importar la buena o mala fe del adquirente o del enajenante es siempre aquel tercero que inscriba quien resulte favorecido por la protección que ofrece el Registro. Y el hecho de pensar que la buena fe debe buscarse solo en el Registro es una miopía; por ejemplo, la verificación de quien posee la cosa inmueble es fundamental para comprobar la buena fe del sub adquirente con título inscrito y oneroso; por eso compartimos la afirmación que la buena fe del tercer adquirente no puede pesar más que la realidad misma.

b) Segundo momento: Aplicación del fin ilícito en protección del primer adquirente y la posesión Existe un segundo momento en el que la Jurisprudencia ha optado por una posición distinta cuando está frente a casos de doble venta, tomando como principal fundamento la posesión con la finalidad de proteger al verdadero propietario, puede verse esto en la Casación 2126-2006-CALLAO. 3 de julio del 2007, fundamento sexto, sostiene que, en algunos casos, la figura del fin ilícito en relación al negocio jurídico para declarar la nulidad de la segunda compraventa y así las subsiguientes transferencias dejen de ser válidas también. Así en el Expediente N° 14453-2010 la Corte Superior de Justicia de Lima ha indicado que “en efecto, el comprador, aun cuando no inscriba, es propietario por (artículo 949 del Código Civil) y podrá ejercer todas las potestades que le corresponden a su derecho frente a cualquier tercero indeterminado. Se trata de una propiedad absoluta y no relativa, la propiedad se adquiere por apropiación (bienes sin dueño), por tradición (bienes con dueño, pero con acto de voluntad) o por usucapión (bienes con dueño, pero sin acto de voluntad).

En todos ellos, la posesión se encuentra presente. Esta constatación histórica es la mejor prueba que la propiedad necesita de la posesión, la propiedad es una expresión de las relaciones vitales, y no una simple suma de artificios”. Nótese, que la Sala lo que hace es resaltar la posesión que tiene el demandante para no dejar de proteger a quien ostenta el grado de posesión, siendo el primer propietario quien adquirió el bien (González, 2010).

En el Expediente N° 11610-2004-LIMA se llegó a establecer que “debe indicarse que la nulidad por fin ilícito implica la necesidad de ingresar en la causa (en concreto) del negocio jurídico, esto es, en el contexto, las circunstancias y las presuposiciones de los contratantes, y que contribuya la razón de ser del acuerdo;

es decir, se trata de apreciar el propósito específico, singular, que se pretende lograr a través del negocio, más allá de las normas jurídicas utilizadas o de los propósitos expresamente declarados. En buena cuenta, la actividad del juez en esta pretensión implica el triunfo de la esencia sobre la vestimenta; del contenido sobre el continente; pues se busca ir más allá de lo externo. La obvia conclusión, entonces, es que en el ámbito general de los actos privados se puede y se debe ingresar en el trasfondo para evaluar la honestidad de los fines”.

De otro lado, la Casación 204-2010-HUAURA expone: “que si bien el demandado adquirió basado en el registro, este conocía sobre la inexactitud del registro, puesto que sabía que el predio había sido vendido parcialmente y sin embargo, al comprobar que aún no había sido inscrito dicho acto jurídico de transferencia, pretendió refugiarse en su protección y pretender oponerlo a pesar de conocer la traslación efectuada con anterioridad, que los demandante se encontraban en posesión del inmueble en consecuencia el fin de ambas partes era ilícito, ya que, aceptaron llevar adelante una negociación contractual respecto un bien que ambos conocían que era ajeno

Ahora, se puede observar que el fin ilícito considerado en las sentencias antes descritas no ha sido entendido de forma uniforme en su configuración y ello se debe a que, en general, la causa del negocio jurídico ha sido “tomada en su significado técnico para indicar el fin hacia el cual está dirigido el negocio, es decir la función que este debe cumplir” (González, 2010).

Del mismo modo, se encuentra la Casación N° 2248-99 de fecha 25 de febrero de 2000. Explica “que es ilícito todo aquello contrario a las normas legales imperativas (*ius cogens*), especialmente aquellas que tipifican un ilícito penal, y que, para determinar si se produce ese fin, será necesario examinar la causal del

contrato, las condiciones que lo delimitan y su objeto”. Continúa diciendo que “el concepto de fin ilícito en la doctrina peruana comprende tanto lo legal como lo moral, y queda a criterio del juez apreciar esta última, en el marco de las buenas costumbres, casos en los cuales el ordenamiento jurídico no podría, sin contradecirse a sí mismo, asegurar al acto su propia validez y eficacia; ya que se trata de impedir que un contrato de vida a determinadas relaciones opuestas a las normas fundamentales del Estado”.

Entonces, siguiendo esta lógica es perfectamente amparable la protección de un primer adquirente que viene en posesión del bien ante los casos de doble venta, pues aquí “vender es lícito y comprometerse a entregar un bien también, pero perpetrar un acto de disposición patrimonial mediante el engaño o la mala fe es lo que significaría que el medio utilizado es contrario a la ley y por ende nulo”.

1.6.8. La doble venta de la propiedad en el Derecho Comparado

En el derecho comparado no han sido tan disímiles las decisiones tomadas por los máximos intérpretes del Derecho Civil en lo que a doble venta se refiere, se han tomado caminos distintos, pero finalmente se ha llegado a la misma conclusión, preferir al primer adquirente propietario poseedor del bien frente a subsiguientes adquirentes quienes solo se limitaron a inscribir su derecho en el registro.

Por ejemplo en el país de Argentina, el legislador ha optado por regular expresamente que el conflicto de la doble venta de la propiedad, debe ser resuelta considerando la inscripción del título con anterioridad, dando por ende, relevancia al principio de la publicidad registral.

Asimismo en España, se ha optado por asumir un criterio mixto, ya que el Tribunal Supremo de este país ha considerado que para la resolución de este tipo de conflictos se debe analizar conjuntamente el elemento fáctico de la posesión como también el de la fe pública registral, aspectos que han sido desarrollados en sendos criterios jurisprudenciales, y sobre los cuales se ha determinado que ambos criterios deben ser adecuadamente valorados.

También puede citarse el sistema registral del país de México, ordenamiento jurídico que ha optado por incluir en su desarrollo registral el hecho de anteponer la fe pública registral antes que la buena fe subjetiva, siendo entonces también un país que legisla y regula sobre las bases de los principios derivados de la publicidad registral.

1.7. Hipótesis y variables de la investigación

1.7.1. Hipótesis

1.7.1.1. Hipótesis general

Los jueces civiles deben resolver favoreciendo al adquirente que inscribe el bien inmueble en casos de conflictos de doble venta de la propiedad, en la ciudad de Huancayo, 2018.

1.7.1.2. Hipótesis específicas

- Los jueces civiles deben resolver favoreciendo al adquirente que inscribe el bien inmueble en casos de doble venta de la propiedad cuando se discute la oponibilidad de derechos, en la ciudad de Huancayo, 2018.
- Los jueces civiles deben resolver favoreciendo al adquirente que inscribe el bien inmueble en casos de doble venta en el caso de la

conurrencia de diversos acreedores, en la ciudad de Huancayo, 2018.

1.7.2. Variables

A. Identificación de variables

Variable:

- Conflictos de doble venta de la propiedad.

1.8. Proceso de operacionalización de variables e indicadores

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	INDICADORES
Conflictos de doble venta de la propiedad.	“Estamos ante un caso de doble venta, cuando el vendedor vende la misma cosa a varios compradores; no se trata de que vende algo a una persona a la que se le entrega y la adquiere y después el mismo vendedor la vende a otro, porque esta segunda sería una venta de cosa ajena, se trata más bien que vende la misma cosa a varios y se tiene que solucionar el conflicto de adquisiciones para determinar cuál de las personas será el verdadero comprador. Esto ocasiona oponibilidad de derechos por la concurrencia de diversos acreedores” (Ariza & Giraldo, 2005, p. 63)	-Oponibilidad. -Concurrencia de diversos acreedores

CAPÍTULO II

METODOLOGÍA

2.1. Método de investigación

2.1.1. Método general

La investigación planteó como método de investigación, el método de análisis-síntesis, el mismo que de acuerdo a (Mendocilla, 2000) consiste en la “distinción y separación de las partes de un todo hasta llegar a conocer sus principios o elementos” (p. 31). En tanto que la síntesis es definida por el mismo autor como la “reunión de las partes o elementos para analizar, dentro de un todo, su naturaleza y comportamiento con el propósito de identificar las características del fenómeno observado” (Mendocilla, 2000, p. 32).

Dichos métodos han sido utilizados en la presente porque lo que se pretendió ha sido establecer un estudio que detalle de lo general a lo particular, así como su proceso inverso, es decir, efectuando un análisis y síntesis de la variable de estudio determinada: conflictos de doble venta de la propiedad.

2.1.2. Método específico

Se empleó el método hermenéutico jurídico, que “implica en sí misma a la interpretación, estudiando, y al mismo tiempo proporcionando, los métodos por los cuales el intérprete, no únicamente comprende el sentido de la norma, sino también la posibilidad de explicarlo” (Valderrama, 2015, p. 130).

2.2. Tipo de investigación

La presente investigación es de carácter jurídico social. De acuerdo a (Ortiz, 2008) este tipo de investigaciones se caracteriza porque “trata de responder a preguntas o problemas jurídicos concretos que se presentan al investigador con el objeto de encontrar soluciones o respuestas que puedan aplicarse de manera inmediata en contextos o situaciones específicas” (p. 35).

Es decir, la investigación estuvo orientada no sólo a esgrimir consideraciones teóricas, sino también consideraciones de orden práctico, como esbozar un trabajo de campo.

2.3. Nivel de investigación

La investigación respecto a su nivel es de carácter descriptivo, que consiste “en llegar a conocer las situaciones, costumbres y actitudes predominantes a través de la descripción exacta de las actividades, objetos, procesos y personas. Su meta no se limita a la recolección de datos, sino a la predicción e identificación de las relaciones que existen entre dos o más variables” (Balvín, 2008, p. 35).

En la presente investigación se utilizó con el objetivo de establecer las características más relevantes de la variable objeto de estudio: conflictos de doble venta de la propiedad.

2.4. Diseño de investigación

La investigación ha tenido el carácter de no experimental, por cuanto no se manipularon las variables de estudio planteadas en forma intencional.

(Kerlinger, 1979) define al diseño no experimental como “la investigación no experimental o *ex-post-facto* es cualquier investigación en la que resulta imposible manipular variables o asignar aleatoriamente a los sujetos o a las condiciones" (p. 32).

2.5. Población y muestra

2.5.1. Población

La población se encuentra constituida por abogados especialistas en Derecho Civil de la ciudad de Huancayo, cuyo número es de 50.

2.5.2. Muestra

Se encuentra conformada por 45 abogados especialistas en Derecho Civil de la ciudad de Huancayo, según se puede referir de acuerdo a la fórmula muestral a utilizar:

$$n = \frac{z^2 \cdot p \cdot q \cdot N}{S^2 (N - 1) + z^2 \cdot p \cdot q}$$

n = Tamaño de la muestra.

N	=	Población
z	=	Nivel de confianza
p	=	Probabilidad a favor (0.50)
q	=	Probabilidad en contra (0.50)
s	=	Error de estimación.
&	=	90 %
z	=	1.96
p	=	0.5
q	=	0.5
s	=	0.01

REEMPLAZANDO:

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5) (0.5) (50)}{(0.050)^2 (50-1) + (1.96)^2 (0.5) (0.5)}$$

$$n = 45$$

El tipo de muestreo que se empleó es el de carácter probabilístico o aleatorio simple, por el hecho que los elementos de la población han sido considerados para obtener la muestra, es decir, cualquier elemento de la población ha podido ser objeto de la muestra de estudio.

2.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

2.6.1. Técnicas de recolección de datos

Las técnicas de recolección de datos que se utilizaron son la encuesta y la observación.

(Arnao, 2007) considera que la encuesta “es una técnica de recopilación de información mediante una conversación profesional, con la

que además de adquirirse información acerca de lo que se investiga, tiene importancia desde el punto de vista educativo” (p. 102).

Que se empleó con la finalidad de conocer la opinión de los abogados especialistas en Derecho Civil de la ciudad de Huancayo.

La observación también ha sido utilizada en la investigación, de acuerdo a (Salazar, 2010) por esta técnica de recolección de datos se “busca establecer relaciones entre el objeto analizado y lo que se pretende conocer o verificar de él. Para ello el investigador se vale de sus cinco sentidos, y puede utilizar elementos y maquinarias que amplíen su capacidad de análisis y que brinden mayor cantidad y calidad de datos” (p.53).

En la presente se empleó con la finalidad de observar el fenómeno de estudio planteado y manifestado en la variable de estudio propuesta.

2.6.2. Instrumentos de recolección de datos

La investigación utilizó como instrumento de recolección de datos el cuestionario, que de acuerdo a (Reynoso, 2010) es “una técnica que utiliza un conjunto de procedimientos estandarizados de investigación mediante los cuales se recoge y analiza una serie de datos de una muestra de casos representativa de una población o universo más amplio” (p. 87).

El instrumento de recolección de datos escogido se aplicó a la muestra seleccionada, previo establecimiento de la confiabilidad y validez del instrumento señalado.

2.7. Procedimientos de la investigación

Se utilizó el siguiente esquema de recolección de datos.

1. Seleccionar la muestra de estudio.
2. Diseñado el instrumento de investigación se aplicará en la muestra de estudio.

3. Se recogerán los datos obtenidos del instrumento aplicado.
4. Los datos recolectados serán tabulados, procesados y analizados estadísticamente.

2.8. Técnicas y análisis de datos

En la presente se utilizó como software para el procesamiento de datos el programa Microsoft Word 2016, a fin de redactar el análisis e interpretación realizada de los casos objeto de estudio. Así como también se ha empleado el programa SPSS V. 25., para la tabulación y el procesamiento estadístico.

2.9. Aspectos éticos de la investigación

Para la presente investigación se han empleado los siguientes principios éticos:

- Consentimiento informado.
- Respeto a los derechos de autor.
- Aplicación íntegra de las fuentes documentales y de observación.

CAPÍTULO III

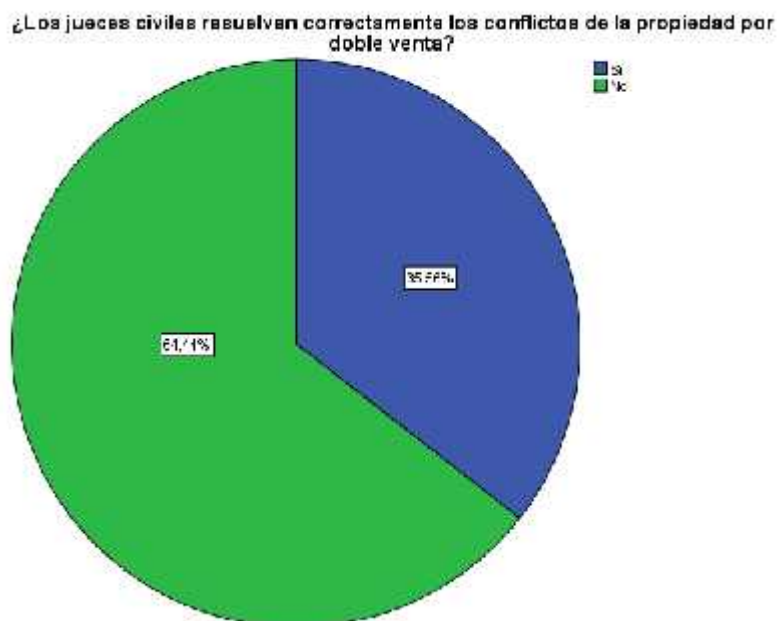
RESULTADOS

3.1. Presentación de resultados

- ÍTEM NRO. 1: ¿Los jueces civiles resuelven correctamente los conflictos de la propiedad por doble venta?

Tabla 1: ¿Los jueces civiles resuelven correctamente los conflictos de la propiedad por doble venta?

	Frecuencia	%	% válido	% acumulado
Válido Si	16	35,6	35,6	35,6
No	29	64,4	64,4	100,0
Total	45	100,0	100,0	



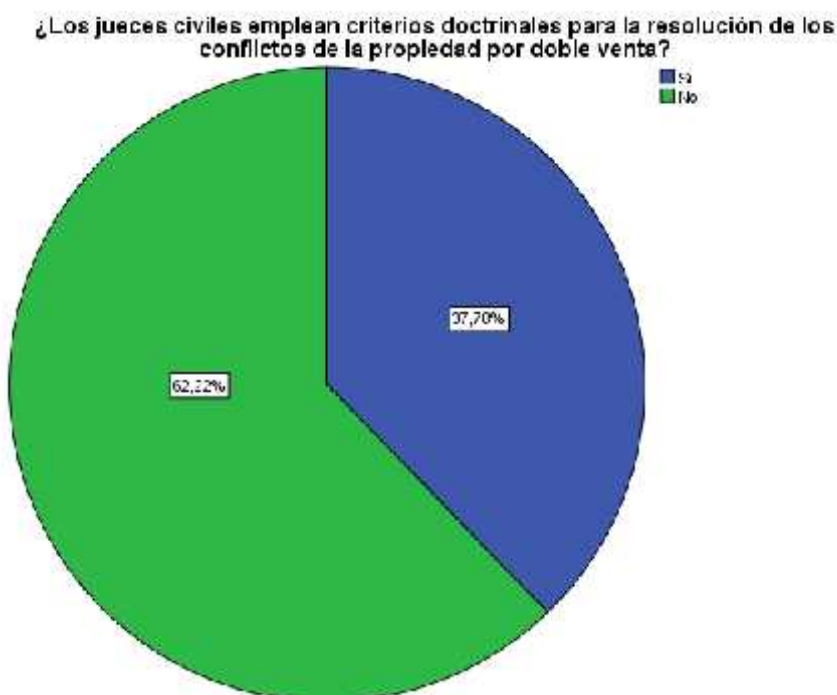
Gráfica 1: ¿Los jueces civiles resuelven correctamente los conflictos de la propiedad por doble venta?

Interpretación: Al consultársele a 45 abogados especialistas en derecho civil de la ciudad de Huancayo, sobre si Los jueces civiles resuelven correctamente los conflictos de la propiedad por doble venta, estos respondieron de que si en un 35.56% y no en un 64.66%.

- ÍTEM NRO. 2: ¿Los jueces civiles emplean criterios doctrinales para la resolución de los conflictos de la propiedad por doble venta?

Tabla 2: ¿Los jueces civiles emplean criterios doctrinales para la resolución de los conflictos de la propiedad por doble venta?

	Frecuencia	%	% válido	% acumulado
Válido Si	17	37,8	37,8	37,8
No	28	62,2	62,2	100,0
Total	45	100,0	100,0	



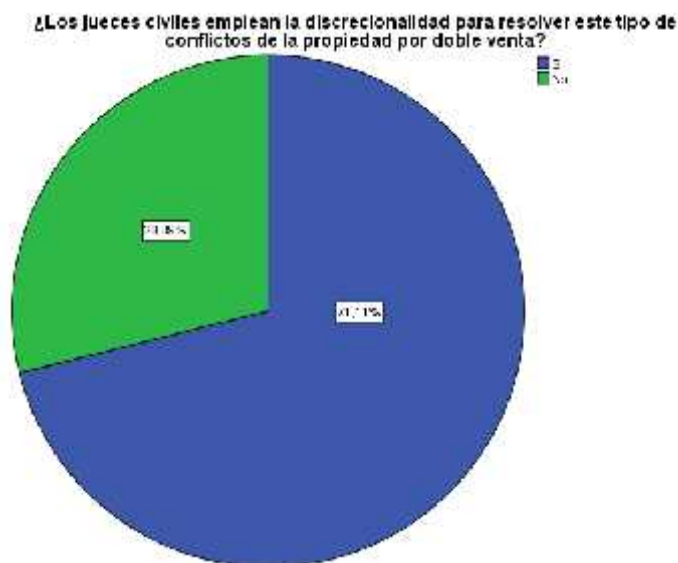
Gráfica 2: ¿Los jueces civiles emplean criterios doctrinales para la resolución de los conflictos de la propiedad por doble venta?

Interpretación: Al consultársele a 45 abogados especialistas en derecho civil de la ciudad de Huancayo, sobre si Los jueces civiles emplean criterios doctrinales para la resolución de los conflictos de la propiedad por doble venta, estos respondieron de que si en un 37.78% y no en un 62.22%.

- ÍTEM NRO. 3 ¿Los jueces civiles emplean la discrecionalidad para resolver este tipo de conflictos de la propiedad por doble venta?

Tabla 3: ¿Los jueces civiles emplean la discrecionalidad para resolver este tipo de conflictos de la propiedad por doble venta?

	Frecuencia	%	% válido	% acumulado
Válido Si	32	71,1	71,1	71,1
No	13	28,9	28,9	100,0
Total	45	100,0	100,0	



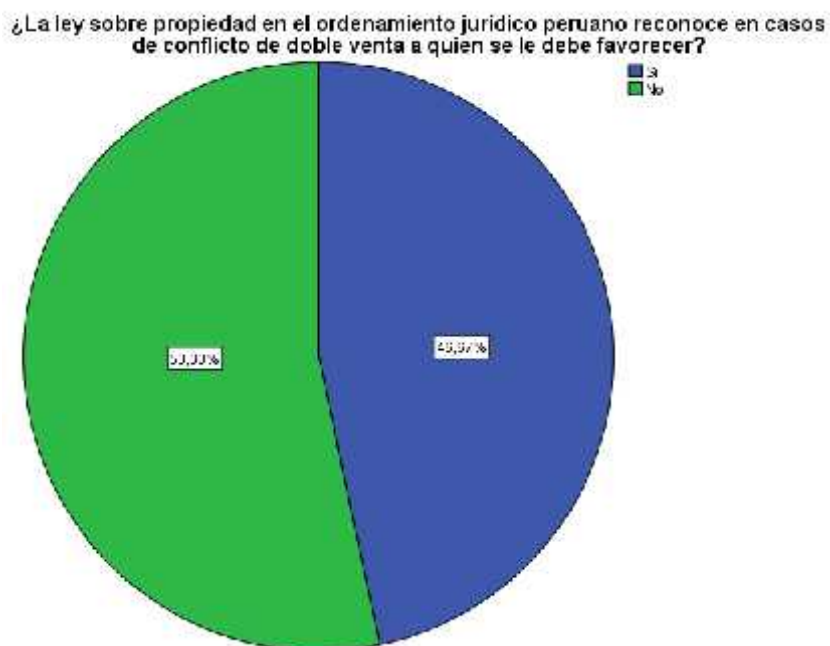
Gráfica 3: ¿Los jueces civiles emplean la discrecionalidad para resolver este tipo de conflictos de la propiedad por doble venta?

Interpretación: Al consultársele a 45 abogados especialistas en derecho civil de la ciudad de Huancayo, sobre si Los jueces civiles emplean la discrecionalidad para resolver este tipo de conflictos de la propiedad por doble venta, estos respondieron de que si en un 71.11% y no en un 28.89%.

- ÍTEM NRO. 4: ¿La ley sobre propiedad en el ordenamiento jurídico peruano reconoce en casos de conflicto de doble venta a quien se le debe favorecer?

Tabla 4: ¿La ley sobre propiedad en el ordenamiento jurídico peruano reconoce en casos de conflicto de doble venta a quien se le debe favorecer?

	Frecuencia	%	% válido	% acumulado
Válido Si	21	46,7	46,7	46,7
No	24	53,3	53,3	100,0
Total	45	100,0	100,0	



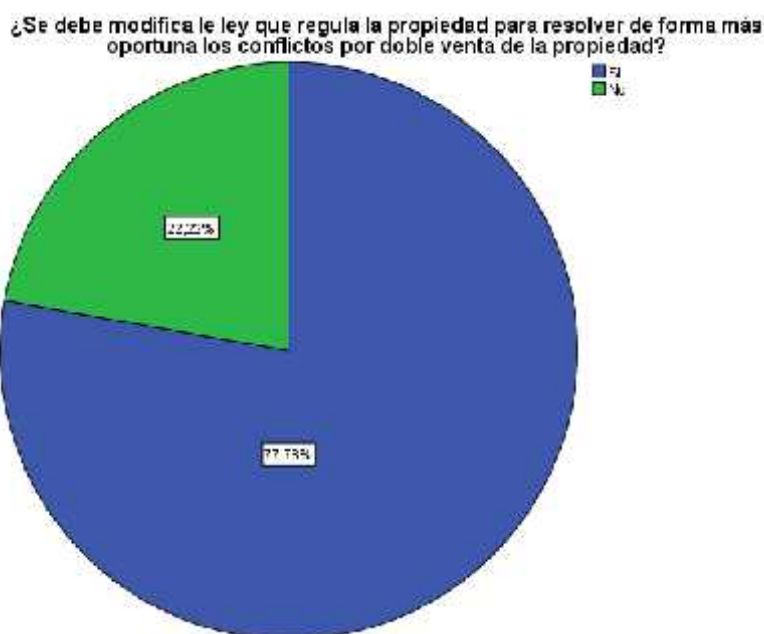
Gráfica 4: ¿La ley sobre propiedad en el ordenamiento jurídico peruano reconoce en casos de conflicto de doble venta a quien se le debe favorecer?

Interpretación: Al consultársele a 45 abogados especialistas en derecho civil de la ciudad de Huancayo, sobre si La ley sobre propiedad en el ordenamiento jurídico peruano reconoce en casos de conflicto de doble venta a quien se le debe favorecer, estos respondieron de que si en un 46.67% y no en un 53.33%.

- ÍTEM NRO. 5: ¿Se debe modifica le ley que regula la propiedad para resolver de forma más oportuna los conflictos por doble venta de la propiedad?

Tabla 5: ¿Se debe modifica le ley que regula la propiedad para resolver de forma más oportuna los conflictos por doble venta de la propiedad?

	Frecuencia	%	% válido	% acumulado
Válido Si	35	77,8	77,8	77,8
No	10	22,2	22,2	100,0
Total	45	100,0	100,0	



Gráfica 5: ¿Se debe modifica le ley que regula la propiedad para resolver de forma más oportuna los conflictos por doble venta de la propiedad?

Interpretación: Al consultársele a 45 abogados especialistas en derecho civil de la ciudad de Huancayo, sobre si Se debe modifica le ley que regula la propiedad para resolver de forma más oportuna los conflictos por doble venta de la propiedad, estos respondieron de que si en un 77.78% y no en un 22.22%.

- ÍTEM NRO. 6 ¿En el ordenamiento jurídico peruano se utiliza de forma pertinente la jurisprudencia sobre la propiedad?

Tabla 6: ¿En el ordenamiento jurídico peruano se utiliza de forma pertinente la jurisprudencia sobre la propiedad?

	Frecuencia	%	% válido	% acumulado
Válido Si	14	31,1	31,1	31,1
No	31	68,9	68,9	100,0
Total	45	100,0	100,0	



Gráfica 6: ¿En el ordenamiento jurídico peruano se utiliza de forma pertinente la jurisprudencia sobre la propiedad?

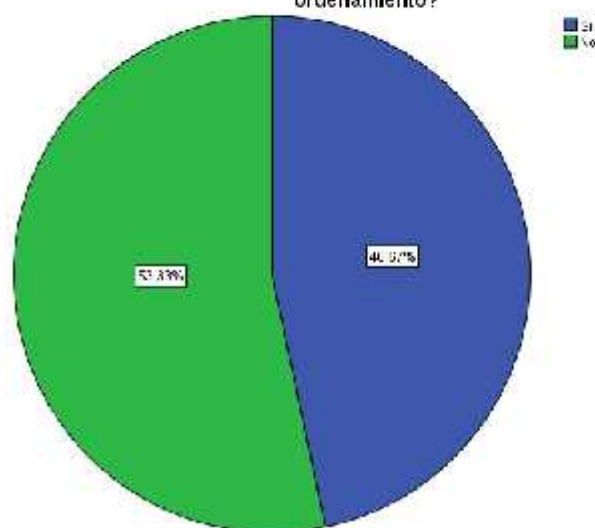
Interpretación: Al consultársele a 45 abogados especialistas en derecho civil de la ciudad de Huancayo, sobre si En el ordenamiento jurídico peruano se utiliza de forma pertinente la jurisprudencia sobre la propiedad, estos respondieron de que si en un 31.11% y no en un 68.89%.

- ÍTEM NRO 7: En la jurisprudencia comparada como el caso español, los casos de conflicto por doble venta de la propiedad son resueltos básicamente por criterios registrales. ¿Usted considera que debe aplicarse el mismo criterio para nuestro ordenamiento?

Tabla 7: En la jurisprudencia comparada como el caso español, los casos de conflicto por doble venta de la propiedad son resueltos básicamente por criterios registrales. ¿Usted considera que debe aplicarse el mismo criterio para nuestro ordenamiento?

	Frecuencia	%	% válido	% acumulado
Válido Si	21	46,7	46,7	46,7
No	24	53,3	53,3	100,0
Total	45	100,0	100,0	

En la jurisprudencia comparada como el caso español, los casos de conflicto por doble venta de la propiedad son resueltos básicamente por criterios registrales. ¿Usted considera que debe aplicarse el mismo criterio para nuestro ordenamiento?



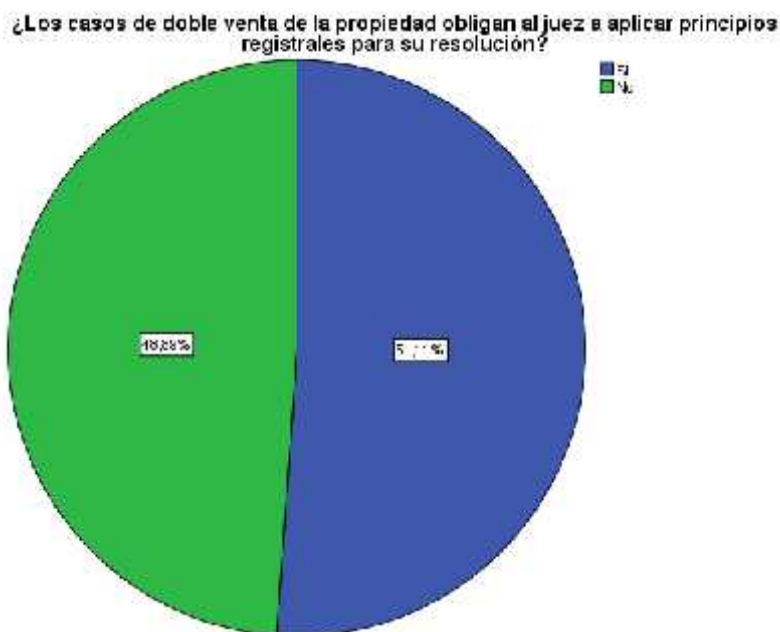
Gráfica 7: En la jurisprudencia comparada como el caso español, los casos de conflicto por doble venta de la propiedad son resueltos básicamente por criterios registrales. ¿Usted considera que debe aplicarse el mismo criterio para nuestro ordenamiento?

Interpretación: Al consultársele a 45 abogados especialistas en derecho civil de la ciudad de Huancayo, sobre si En la jurisprudencia comparada como el caso español, los casos de conflicto por doble venta de la propiedad son resueltos básicamente por criterios registrales. consideran que debe aplicarse el mismo criterio para nuestro ordenamiento, estos respondieron de que si en un 46.67% y no en un 53.33%.

- ÍTEM NRO. 8: ¿Los casos de doble venta de la propiedad obligan al juez a aplicar principios registrales para su resolución?

Tabla 8: ¿Los casos de doble venta de la propiedad obligan al juez a aplicar principios registrales para su resolución?

	Frecuencia	%	% válido	% acumulado
Válido Si	23	51,1	51,1	51,1
No	22	48,9	48,9	100,0
Total	45	100,0	100,0	



Gráfica 8: ¿Los casos de doble venta de la propiedad obligan al juez a aplicar principios registrales para su resolución?

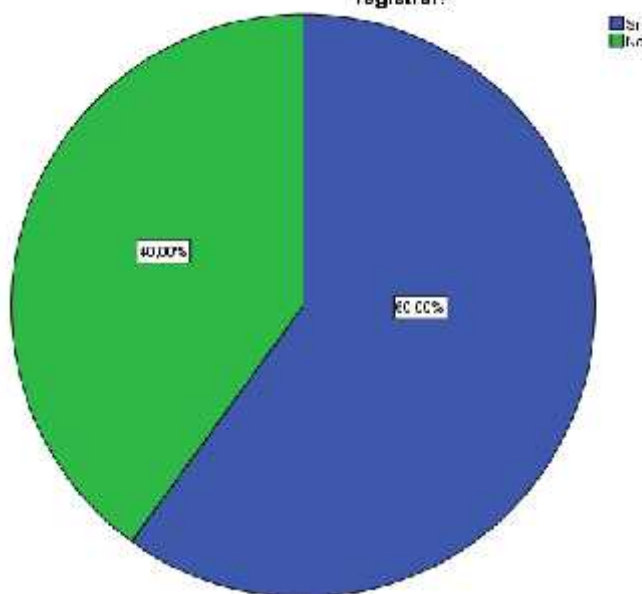
Interpretación: Al consultársele a 45 abogados especialistas en derecho civil de la ciudad de Huancayo, sobre si Los casos de doble venta de la propiedad obligan al juez a aplicar principios registrales para su resolución, estos respondieron de que si en un 51.11% y no en un 48.89%.

- ÍTEM NRO. 9: ¿En la doble de la propiedad se debe preferir a quién inscribe su título de forma registral?

Tabla 9: ¿En la doble de la propiedad se debe preferir a quién inscribe su título de forma registral?

	Frecuencia	%	% válido	% acumulado
Válido Si	27	60,0	60,0	60,0
No	18	40,0	40,0	100,0
Total	45	100,0	100,0	

¿En la doble de la propiedad se debe preferir a quién inscribe su título de forma registral?



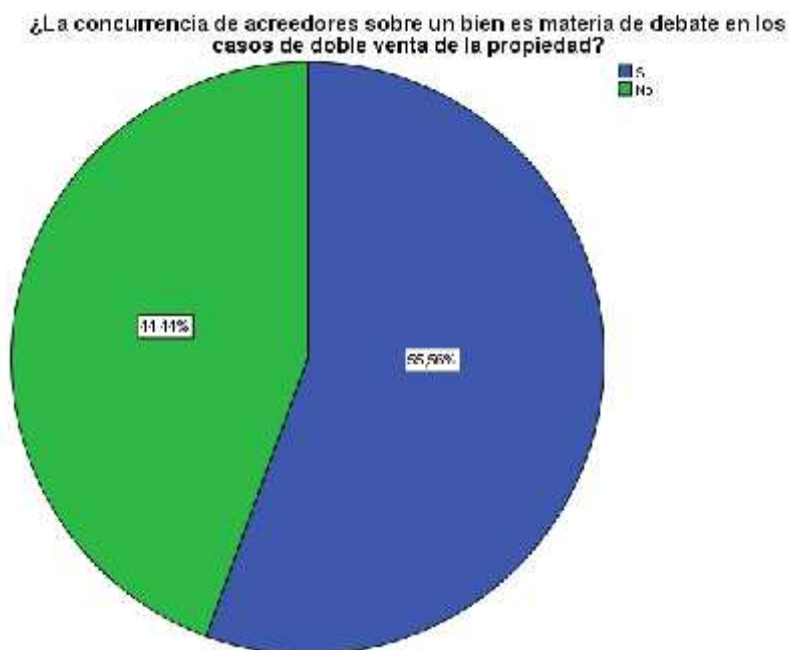
Gráfica 9: ¿En la doble de la propiedad se debe preferir a quién inscribe su título de forma registral?

Interpretación: Al consultársele a 45 abogados especialistas en derecho civil de la ciudad de Huancayo, sobre si En la doble de la propiedad se debe preferir a quién inscribe su título de forma registral, estos respondieron de que si en un 60% y no en un 40%.

- ÍTEM NRO. 10: ¿La concurrencia de acreedores sobre un bien es materia de debate en los casos de doble venta de la propiedad?

Tabla 10: ¿La concurrencia de acreedores sobre un bien es materia de debate en los casos de doble venta de la propiedad?

	Frecuencia	%	% válido	% acumulado
Válido Si	25	55,6	55,6	55,6
No	20	44,4	44,4	100,0
Total	45	100,0	100,0	



Gráfica 10: ¿La concurrencia de acreedores sobre un bien es materia de debate en los casos de doble venta de la propiedad?

Interpretación: Al consultársele a 45 abogados especialistas en derecho civil de la ciudad de Huancayo, sobre si La concurrencia de acreedores sobre un bien es materia de debate en los casos de doble venta de la propiedad, estos respondieron de que si en un 55.56% y no en un 44.44%.

3.2. Contrastación de hipótesis

- Hipótesis general:

“Los jueces civiles deben resolver favoreciendo al adquirente que inscribe el bien inmueble en casos de conflictos de doble venta de la propiedad, en la ciudad de Huancayo, 2018”.

A partir de los resultados obtenidos del cuestionario aplicado, puede observarse que en el Código Civil existen determinados artículos que cumplen la finalidad de otorgar protección a los adquirentes y que, por ende, podemos ubicar dentro del marco de lo que cabe denominar como el "sistema de protección a terceros". En tal sentido, al momento

de resolver este tipo de problemas jurídicos, los jueces deben orientarse por favorecer a quien adquiere el bien y lo inscribe.

En ese contexto, se menciona que el artículo 2022 del Código Civil es producto del sistema francés, que resulta aplicable en el supuesto concreto en el cual concurren dos derechos respecto de un mismo enajenante, es decir se trata de una relación transversal en la cual interviene el denominado tercero latino. En este orden, a quien inscribe primero en el registro le es inoponible lo no inscrito siempre que dicho inscribiente tenga la buena fe del artículo 1135. Es aquí donde el artículo 2022 y 1135 del Código Civil encuentran su relación.

De lo que se coteja a partir de cierta doctrina, que aunque en nuestro Código Civil la fe pública registral elimine el efecto de arrastre de la nulidad imponiendo una ficción con el propósito de no perjudicar la adquisición del tercero que inscribe su derecho, ante los casos de doble venta, será necesario que en aras de proteger al primer adquirente que ostente la posesión del bien la referida eliminación del efecto de arrastre de la nulidad quede desactivada toda vez que declarada la nulidad del negocio jurídico que dio origen a la adquisición del segundo comprador accesoriamente resultará nula la adquisición que realizó el último adquirente.

- Hipótesis específica Nro. 1:

“Los jueces civiles deben resolver favoreciendo al adquirente que inscribe el bien inmueble en casos de doble venta de la propiedad cuando se discute la oponibilidad de derechos, en la ciudad de Huancayo, 2018”.

De acuerdo a los resultados obtenidos, la mayor parte de encuestados ha esgrimido que la protección a los terceros registrales en nuestro ordenamiento jurídico sobre situaciones extrarregistrales dignas de tutela ha conllevado al no reconocimiento de que

la posesión es el fundamento del derecho de propiedad dejando de lado preceptos inspirados en la protección de la persona humana y sus derechos.

Ahora bien, también se menciona de los resultados obtenidos, que la importancia de la buena fe que se encuentra inmersa en los contratos toda vez que, está presente tanto en la celebración, ejecución e interpretación del contrato mismo, haciendo que las partes interesadas actúen conforme a derecho bastando la falta intencional para fundar una responsabilidad. Y es que el contrato por sí mismo es susceptible de producir efectos jurídicos frente a terceros aludiendo ello a la oponibilidad del contrato de modo que “las reglas de la oponibilidad hacen predominar los derechos derivados de un contrato sobre los derechos derivados de otro.

En ese sentido, se ha sostenido que la oponibilidad del contrato es la prevalencia del título contractual de adquisición sobre el título otorgado al tercero. La oponibilidad del contrato expresa la protección del adquirente. Esta conclusión refrenda la idea de que el primer adquirente, en una doble venta, ostenta en su poder un título completamente válido y oponible frente a cualquier tercero.

- Hipótesis específica Nro. 02:

“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, en la ciudad de Huancayo, 2018”.

De acuerdo a los resultados obtenidos de la investigación, se ha llegado a referir que la seguridad del tráfico se protege en virtud de normas como el artículo 1135, 2022 y 2014 del Código Civil, pues de la importancia que se otorgue al llamado tercero

dependerá el tráfico económico; he aquí el fundamento por el cual diversos autores como Fort Ninamanco Córdova y Gilberto Mendoza del Maestro postulan la protección absoluta de los terceros que adquieren bienes confiando en el registro, pues para ellos debe primar la libertad contractual frente al derecho de propiedad.

No obstante, se ha sostenido que ante los casos de doble venta el segundo adquirente de un bien inmueble deje de ser propietario en razón a que el negocio jurídico que lo adjudicó como titular de dicho bien resulta ser nulo por tener inmerso una causa ilícita. Asimismo, en el supuesto de que el segundo adquirente transfiera nuevamente el bien a un tercero, a este último no le corresponderá la aplicación el artículo 2014 del Código Civil siendo el cimiento de esta proposición el amparo de una institución constituyente del derecho de propiedad, la posesión.

Esto da cuenta que de los resultados obtenidos, que la seguridad jurídica proporciona la apariencia jurídica que emana del registro si bien protege al tercero de buena fe, sin embargo, muchas veces el sistema no proporciona mecanismos de protección al verdadero propietario o titular del derecho que mantiene la posesión del bien, pero que no tiene su derecho publicitado en el registro; vacío jurídico muy bien aprovechado por personas inescrupulosas que ante la difícil probanza de la mala fe, terminan privando del derecho de propiedad a muchas personas.

CAPITULO IV

ANÁLISIS Y DISCUSION DE RESULTADOS

4.1. Discusión de resultados

Para el desarrollo del presente capítulo debe considerarse lo que otros autores han planteado en sus resultados, en relación a los que se han obtenido en la presente investigación:

(Aguirre, 2016) con su investigación titulada: “*Doble venta inmobiliaria y publicidad registral*”, ha establecido de forma clara que: el registro tiene un rol preponderante en la contratación inmobiliaria. Este busca otorgar publicidad a los actos que los ciudadanos realizan (entre ellos la adquisición y transferencia de los bienes inmuebles). De esta manera, se consigue proteger los actos que en él se inscribe, convirtiéndolos de conocimiento público y por ende, oponible erga omnes. Y que, la publicidad otorga seguridad jurídica, la cual se presenta en dos vertientes. Por un lado, la seguridad estática, la cual implica que el derecho del legítimo propietario no puede ser modificado ni alterado sin su consentimiento.

De los resultados que se han obtenido en la presente puede considerarse que la mayor parte de encuestados, así como el marco teórico citado, entre los que se encuentran autores como Avendaño y Günter González, se sostiene que en el sistema peruano la inscripción de transferencias inmobiliarias es de carácter declarativa más no constitutiva de derechos, por lo que se exige un marco de seguridad, la misma que debe ser brindada a todos los integrantes de la sociedad quienes deber saber cuáles son las consecuencias de sus conductas, así como la responsabilidad y límites de actuación de autoridades e instituciones.

En ese sentido, de los resultados obtenidos, puede mencionarse que el tema de la doble venta ha generado conflictos en las relaciones jurídicas, pues nos encontramos frente a un propietario que al hacer uso del derecho de libre disposición decide transferir su derecho de propiedad a otra persona, quien legítimamente pasa a ser poseedora del bien. No obstante, ello, vuelve a vender el mismo bien haciendo uso de la mala fe, pues tenía conocimiento de que ya no era propietario. Frente a esta situación el último adquirente del bien inscribe su derecho en el registro quedando como verdadero titular ante el sistema jurídico y convirtiendo en válidas las subsiguientes transferencias.

También se cita a efectos de la presente discusión a (Sánchez, 2016), con su tesis titulada: *“La doble venta y el saneamiento por evicción”*, quién ha llegado al siguiente resultado: la doble venta hace referencia a la situación jurídica por la que un mismo vendedor transmite a una pluralidad de compradores, pero ninguno de ellos adquiere la propiedad. El vendedor que transmite es el legítimo propietario, al ser el primero que realiza la inscripción en el Registro o en el caso de no haber inscripción al ser el primer poseedor de buena fe y faltando está a quien presente título de fecha más antigua. La venta de cosa ajena se producirá a diferencia de la figura de la doble venta cuando uno de los múltiples compradores adquiera la propiedad.

Esto se condice con los resultados de la presente investigación, al sostenerse que para la mayor parte de encuestados y de acuerdo al marco teórico empleado en la presente, se afirma que la presencia de fraudes y dobles ventas afecta el derecho fundamental a la propiedad, que se ve vulnerada por el actuar de propietarios que, haciendo uso de su derecho de disposición deciden enajenar dos veces un mismo bien a dos personas distintas, de modo que, quien adquirió primero no inscribe su derecho pero posee el bien, mientras que, el segundo adquirente sí inscribe su derecho con posterioridad, siendo objeto de discusión a quién habría que proteger.

También se referencia a (Braithwaite, 2015) con su tesis titulada: “*La compraventa de bien ajeno y su validez en el ordenamiento jurídico peruano*”, quién sostiene que los datos obtenidos permitieron establecer que el nivel lícito del acto jurídico, demuestra la existencia de normatividad que garantiza el acto jurídico. El análisis de los datos permitió precisar que la formalidad establecida en el contrato de compraventa, influye en el cumplimiento de la Constitución Política del Perú y normatividad vigente.

Esto se condice con la investigación al obtenerse los resultados como desarrollo de la aplicación del instrumento de investigación, así como de las fuentes bibliográficas utilizadas, sosteniéndose que debe existir en el ordenamiento jurídico una adecuada protección al propietario, que no puede verse afectado ante los casos de doble venta más aun cuando posee el bien, pues si bien resulta importante la publicidad registral no se debe pasar por alto que muchas veces también se vulnera el derecho fundamental de un propietario que solo tuvo buena fe cuando adquirió su bien.

Asimismo, se cita la tesis de (Tuyume, 2016) titulada: “*La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral*”, quién ha establecido el siguiente resultado: se determinó que para una adecuada protección es necesaria la incorporación de la posesión como elemento adicional del artículo 2014 del Código Civil,

más aún cuando el referido artículo es considerado piedra angular en las contrataciones inmobiliarias.

Esto es contrastable con la presente investigación, ya que, de los resultados obtenidos de la aplicación del cuestionario, puede indicarse que lo que se busca es que el propietario no se vea desprotegido, pues se trata de alguien que adquirió de buena fe y que, a pesar de no haber inscrito su derecho, es poseedor del bien y no es posible que se vea despojado del mismo. Sobre este tema ni la jurisprudencia ni la doctrina se ha puesto de acuerdo toda vez que, la jurisprudencia en un primer momento ha sostenido que se protegía al tercero que adquiriría de buena fe y en un segundo momento, ha decidido cambiar de criterio y ha indicado que se debe proteger a quien adquirió por primera vez el bien.

Y también se referencia la tesis de (Sevillano, 2018) titulada: “*Fraude en el Registro de Propiedad Inmueble del Perú*”, quién arribó al siguiente resultado: en el tráfico jurídico de bienes inmuebles la posesión tiene que ser el talón de Aquiles de los traficantes, falsificadores y estafadores pues verificando dicho poder de hecho regulado por nuestro Código Civil se podrá hablar claramente de buena fe, no solamente actuando guiados como corderos por lo que diga el registro, no solamente por lo que digan los títulos archivados, sino por lo que diga la realidad física.

CAPITULO V CONCLUSIONES

5.1. Conclusiones

1. Se logró determinar que los jueces civiles deben resolver favoreciendo al adquirente que inscribe el bien inmueble en casos de conflictos de doble venta de la propiedad, en la ciudad de Huancayo, 2018, a partir del cuestionario formulado y aplicado a los abogados especialistas en Derecho Civil. Esto se desprende de los resultados obtenidos de la aplicación del instrumento de investigación, ya que se menciona que ante conflictos de la doble venta de la propiedad, se debe optar por aplicar un criterio más publicístico, es decir, por preferir a quién realizó la inscripción registral con anterioridad, privilegiando entonces la denominada buena fe pública registral.
2. Se logró establecer que los jueces civiles deben resolver favoreciendo al adquirente que inscribe el bien inmueble en casos de doble venta de la propiedad cuando se discute la oponibilidad de derechos, en la ciudad de Huancayo, 2018, siendo importante evaluar el criterio de oposición como elemento material que el juez debe determinar. Dicho criterio se ha podido evidenciar del instrumento de investigación aplicado, ya que se ha fijado que es importante que el juez civil asuma una postura en favor de la inscripción del bien registral, a efectos de generar el reconocimiento de una transferencia registral de forma indubitable.
3. Se logró determinar 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, en la ciudad de Huancayo, 2018, a partir de los criterios registrales que se emplean para la resolución de este tipo de conflictos. Así también, del marco teórico revisado, se puede cotejar que 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

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.

CAPITULO VI RECOMENDACIONES

6.1. Recomendaciones

1. Se sugiere con el objetivo fundamental de otorgar una adecuada seguridad jurídica a los contratantes, y también con el objetivo de reducir la carga procesal ocasionada de por los procesos en donde se cuestione la doble venta de la propiedad y el mejor derecho de propiedad, la promulgación de una ley que modifique de manera sustancial la transferencia de bienes inmuebles en nuestro país, a efectos de plantear un sistema de carácter constitutivo, es decir, que pueda perfeccionarse con su inscripción en los Registros Públicos, organismo que será el encargado de otorgar seguridad jurídica.
2. Se recomienda que el sistema registral peruano regule la adopción de un sistema registral constitutivo, ya que este en cuanto a su dimensión e importancia, generará la disminución de fraudes inmobiliarios y procesos relacionados a la doble venta. En tal sentido, el beneficio jurídico y económico de esta propuesta, ayudaría de forma significativa a resolver esta clase de problemas, y que la transferencia de bienes inmuebles se debe entablar mediante un registro constitutivo.
3. Se recomienda realizar un estudio más profundo a cerca de las desventajas que trae consigo el sistema peruano actual de transmisión de la propiedad inmueble, para los adquirentes que no han realizado la inscripción de sus títulos traslativos de propiedad. Dando especial importancia a la inseguridad jurídica generada a partir del riesgo de perder el derecho de propiedad válidamente adquirido, por no haberlo inscrito en el Registro.

Referencias Bibliográficas

- Ahumada, L. (2005). *Derecho Registral*. Lima: Lex.
- Alca, J. (01 de Mayo de 2016). *La superposicion total o parcial en predios de propiedad del estado, efectos en los actos de administracion y el procedimiento de rectificacion de areas, linderos y medidas perimétricas*. Obtenido de Promotheo: <http://www.prometheo.cda.org.pe/articulo.php?id=186>
- Aliaga, L. (2012). La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en Perú. *Pontificia Universidad Católica del Perú*, 165-223.
- Álvarez, J. (2012). *Derecho inmobiliario registral. Tercera edición*. Lima: Ed. Legales.
- Amorós, M. (1996). Significado de la calificación registral. *En: Conferencia "Las jornadas sobre Registros y Seguridad Jurídica"*.
- Anaya, J. (2009). Límites a la Función calificadora del Registrador. *Fuero Registral N° 6*.
- Ariza, D. A., & Giraldo, W. (2005). *Adquisición del derecho de propiedad por la aplicación del principio de buena fe (adquisiciones a non domino*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.
- Arnao, G. (2007). *Metodología de la Investigación. Ciencia y Procesos*. Lima: UCV.
- Atilio, A. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea.
- Avendaño, J. (2001). "Clasificación de los Bienes y transferencia de la propiedad. *En: ¿Por qué hay que cambiar el Código Civil?*". Lima : Fondo Editorial de la UPC.
- Avendaño, J. (1994). El derecho de propiedad en la Constitución . *Revista de Derecho Themis N° 30*, 117-122.
- Avendaño, J. (2006). Comentarios al Artículo 923° del Código Civil. En O. Colectiva, *Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas* . Lima: Gaceta Jurídica.
- Berdejo, J. (1991). *Elementos de Derecho Civil III: Derecho Registral Inmobiliario*. Barcelona: José María Bosch.

- Bernardo, P. F. (2002). *Derecho Registral*. Mexico : Porrúa.
- Braithwaite, S. N. (2015). *La compraventa de bien ajeno y su validez en el ordenamiento jurídico peruano*. Lima: Universidad Inca Garcilaso de la Vega.
- Callaghan, X., & Pedreira, A. (1994). *Introducción al derecho y derecho Civil Patrimonial, Volumen II*. Madrid: Centro de Estudios Ramón Areces, S.A.
- Cano, I. (1999). *La doble venta. Una situación de pendencia*. Madrid: Tortta.
- Carreto, J. (2014). *El derecho registral ante las actuaciones de modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad de quetzaltenango y la seguridad jurídica del notario*. Quetzaltenango: Universidad Rafael Landivar.
- Delgado, A. (1999). Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Redefiniendo los conceptos tradicionales y planteando los nuevos principios. *Revista Ius Et Veritas N° 18*.
- Diez Picazo, L. (1995). *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*. Madrid: Civitas.
- Dolorier, F. (2008). *Estudios de investigación metodológica. Procesos y técnicas*. Lima: Atena.
- Duarte, M. (2010). *Publicidad Registral*. Lima: UNFV.
- Espanés, L. (2004). *La Publicidad Registral*. Lima: La Palestra.
- Espin, D. (1970). *Manual de Derecho civil español*. Madrid: Ad. Hoc.
- Fueyo, L. (1982). *Teoría General de los Registros*. Buenos Aires: Astrea.
- García, J. (1993). *Derecho Inmobiliario Registral Hipotecario*. Madrid: Civitas.
- Gómez, F. (1994). «Análisis histórico de la Calificación del Registrador. Conferencia pronunciada en las jornadas sobre "Registro y Seguridad Jurídica"».
- Gonzales, G. (2008). Notas a una jurisprudencia del Tribunal Registral sobre prescripción adquisitiva, calificación del registrador y duplicidad de partidas. *Diálogo con la Jurisprudencia N°117*.

- Gonzales, G. (Marzo de 2010). *Constitución y principios registrales*. Obtenido de Portal de la Universidad San Martín de Porres : http://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registral/dr_amado/art_nac/PRINCIPIOS%20REGISTRALES%20Y%20CONSTITUCION%20GONZALES.pdf
- Kerlinger, F. (1979). *Enfoque conceptual de la investigación del comportamiento: Técnicas y metodología*. México: Nueva Editorial Interamericana.
- López, T. (1978). Apéndice a la materia de derecho inmobiliario. *Legislación hipotecaria*, 116.
- Manzano, A. (1994). *Derecho Registral Inmobiliario: para iniciación y uso de universitarios*. Madrid: Centro de Estudios Registrales.
- Manzano, C. (2004). Ley Hipotecaria y su Reglamento. *Ley Hipotecaria y su Reglamento*, 146.
- Marín, P. (1984). *Derecho Civil. Vol. III: Derechos Reales y Derecho Registral*. Madrid: Tecnos.
- Martínez, E. (1997). *Ensayos de Derecho Civil I*. Lima : Editorial San Marcos.
- Mendoza, G. (2007). *Derecho Registral*. Lima: Adrus.
- Mendoza, G. (2010). Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales. *Revista de Derecho Foro Jurídico*, 97-108.
- Merino, G. (1988). *EL Derecho Inmobiliario y el Registro de Propiedad*. Madrid.
- Ortiz, E. (2012). *El Catastro*. Lima: aD.hOC.
- Pedron, A. (1995). *Curso de Práctica Registral*. Madrid: Universidad Pontificia Comillas.
- Peña, S. (2011). *Metodología de estudio*. Arequipa: UNSA.
- Pérez, B. (2002). *Derecho Registral*. Mexico: Editorial Porrúa.
- Ramón, L. (2003). *Publicidad registral*. Legis: Lima.
- Rosales, D. (2017). *¿Luces? y ¿Sombras? de la modificación del artículo 25 del Código Penal por el D.L.1351*. Lima: Gaceta Jurídica.

- Rosales, M. (11 de Noviembre de 2015). *¿Qué es la doble venta?* Obtenido de Blog:Sepin Editorial Jurídica: <https://blog.sepin.es/2015/11/doble-venta/>
- Salvat, R. (1932). *Tratado de derecho civil argentino*. Buenos Aires.
- Sánchez, C. (2016). *La doble venta y el saneamiento por evicción*. Madrid: Universidad de la Rioja.
- Torres, M. (22 de Julio de 2014). *Doble venta y venta a non domino: del derecho romano al derecho comunitario europeo*. Obtenido de UCLM portal academico : http://www.ridrom.uclm.es/documentos12/torres12_pub.doc.
- Tuyume, B. E. (2016). *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registal*. Chiclayo: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.

ANEXOS

ANEXO NRO. 01 - MATRIZ DE CONSISTENCIA

Título: La decisión del juez civil en el caso de conflictos de doble venta de la propiedad, en la ciudad de Huancayo, 2018.

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	INDICADORES	METODOLOGÍA
<p align="center">GENERAL:</p> <p>¿De qué manera los jueces civiles deben resolver en casos de conflictos de doble venta de la propiedad, en la ciudad de Huancayo, 2018?</p> <p align="center">ESPECÍFICOS</p> <p>¿De qué manera los jueces civiles deben resolver en casos de doble venta de la propiedad cuando se discute la oponibilidad de derechos, en la ciudad de Huancayo, 2018?</p> <p>¿De qué manera los jueces civiles deben resolver en casos de doble venta en el caso de la concurrencia de diversos acreedores, en la ciudad de Huancayo, 2018?</p>	<p align="center">GENERAL:</p> <p>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.</p> <p align="center">ESPECÍFICOS</p> <p>-Establecer de qué manera los jueces civiles deben resolver en casos de doble venta de la propiedad cuando se discute la oponibilidad de derechos, en la ciudad de Huancayo, 2018.</p> <p>-Determinar de qué manera los jueces civiles deben resolver en casos de doble venta en el caso de la concurrencia de diversos acreedores, en la ciudad de Huancayo, 2018.</p>	<p align="center">GENERAL:</p> <p>Los jueces civiles deben resolver favoreciendo al adquirente que inscribe el bien inmueble en casos de conflictos de doble venta de la propiedad, en la ciudad de Huancayo, 2018.</p> <p align="center">ESPECÍFICAS</p> <p>-Los jueces civiles deben resolver favoreciendo al adquirente que inscribe el bien inmueble en casos de doble venta de la propiedad cuando se discute la oponibilidad de derechos, en la ciudad de Huancayo, 2018.</p> <p>-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, en la ciudad de Huancayo, 2018.</p>	<p>Conflictos de doble venta de la propiedad.</p>	<p>-Oponibilidad. -Concurrencia de diversos acreedores</p>	<p>MÉTODO DE INVESTIGACIÓN: Análisis-síntesis TIPO DE INVESTIGACIÓN: Investigación jurídica social. NIVEL DE INVESTIGACIÓN: Nivel descriptivo. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN: Diseño no experimental. POBLACIÓN La población se encuentra constituida por 50 abogados especialistas en Derecho Civil de la ciudad de Huancayo. MUESTRA Se encuentra conformada por 45 abogados especialistas en Derecho Civil de la ciudad de Huancayo, utilizándose un muestreo probabilístico aleatorio simple. TÉCNICAS DE RECOPIACIÓN DE DATOS: Encuesta y observación. INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN Cuestionario.</p>

