



UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD A PARTIR DEL ANÁLISIS EN
EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO**

**LINEA DE INVESTIGACION: ANÁLISIS DE LAS INSTITUCIONES DEL DERECHO
CIVIL. ANÁLISIS TEÓRICO-PRÁCTICO DE LOS DERECHOS REALES.**

**Presentado por: Br. Meyda Lucero Medina
Candia**

<https://orcid.org/0009-0005-4757-6159>

**Para Optar El Título Profesional De
Abogada**

Asesora: Dra. Ivonne Mercado Espejo

<https://orcid.org/0000-0003-2062-9810>

CUSCO-PERÚ

2023



Metadatos

Datos del autor	
Nombres y apellidos	Meyda Lucero Medina Candia
Número de documento de identidad	70674015
URL de Orcid	https://orcid.org/0009-0005-4757-6159
Datos del asesor	
Nombres y apellidos	Ivonne Mercado Espejo
Número de documento de identidad	23920468
URL de Orcid	https://orcid.org/0000-0003-2062-9810
Datos del jurado	
Presidente del jurado (jurado 1)	
Nombres y apellidos	Yury Calvo Rodriguez
Número de documento de identidad	23920560
Jurado 2	
Nombres y apellidos	Mario Yoshisato Alvarez
Número de documento de identidad	23845777
Jurado 3	
Nombres y apellidos	Silvio Oswaldo Campana Zegarra
Número de documento de identidad	10542266
Jurado 4	
Nombres y apellidos	Mauro Mendoza Delgado
Número de documento de identidad	23992910
Datos de la investigación	
Línea de investigación de la Escuela Profesional	ANÁLISIS DE LAS INSTITUCIONES DEL DERECHO CIVIL. ANÁLISIS TEÓRICO-PRÁCTICO DE LOS DERECHOS REALES.



EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD A PARTIR DEL ANÁLISIS EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO

por Meyda Lucero Medina Candia

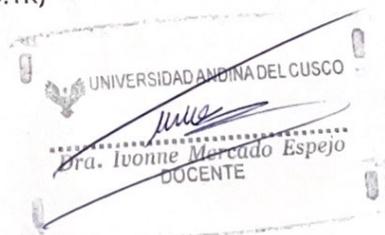
Fecha de entrega: 10-jun-2023 04:29p.m. (UTC-0500)

Identificador de la entrega: 2113264041

Nombre del archivo: TESIS_FINAL_MEYDA_MEDINA.docx (419.1K)

Total de palabras: 37557

Total de caracteres: 198047





UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD A PARTIR DEL ANÁLISIS EN EL
SISTEMA REGISTRAL PERUANO**

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

Br. Meyda Lucero Medina Candia

Asesora: Dra. Ivonne Mercado Espejo

**LINEA DE INVESTIGACION: INSTITUCION DEL DERECHO CIVIL;
DERECHOS REALES; DERECHO REGISTRAL.**

CUSCO-PERÚ

2023





EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD A PARTIR DEL ANÁLISIS EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO

INFORME DE ORIGINALIDAD

24%

INDICE DE SIMILITUD

22%

FUENTES DE INTERNET

4%

PUBLICACIONES

14%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

dataonline.gacetajuridica.com.pe

Fuente de Internet

1%

2

dspace.unitru.edu.pe

Fuente de Internet

1%

3

Submitted to Universidad Señor de Sipan

Trabajo del estudiante

1%

4

repositorio.unp.edu.pe

Fuente de Internet

1%

5

scr.sunarp.gob.pe

Fuente de Internet

1%

6

www.sbn.gob.pe

Fuente de Internet

1%

7

repositorio.uap.edu.pe

Fuente de Internet

1%

8

pdfcookie.com

Fuente de Internet

1%

9

www.coursehero.com

Fuente de Internet

UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO

Dra. Ivonne Mercado Espejo
DOCENTE



Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por Turnitin. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega: Meyda Lucero Medina Candia
Título del ejercicio: PROTESIS 2023 I
Título de la entrega: EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD A PARTIR DEL ANÁLISIS E...
Nombre del archivo: TESIS_FINAL_MEYDA_MEDINA.docx
Tamaño del archivo: 419.1K
Total páginas: 143
Total de palabras: 37,557
Total de caracteres: 198,047
Fecha de entrega: 10-jun.-2023 04:29p. m. (UTC-0500)
Identificador de la entre... 2113264041

UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD A PARTIR DEL ANÁLISIS EN EL
SISTEMA REGISTRAL PERUANO

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

Dr. Meyda Lucero Medina Candia
Asesor: Dra. Ivonne Mercado Espejo

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: INSTITUCIÓN DEL DERECHO CIVIL;
DERECHOS REALES; DERECHO REGISTRAL.

CUSCO-PERÚ
2023

UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO



Dra. Ivonne Mercado Espejo
DOCENTE

Derechos de autor 2023 Turnitin. Todos los derechos reservados.



AGRADECIMIENTOS

Agradezco a Dios y la Virgen por la vida; a mis amados padres, quienes fueron mi más grande motivación para estudiar la carrera profesional de derecho, por apoyarme en cada paso que doy e impulsarme a ser mejor, sin ellos no hubiera sido posible cumplir el reto de realizar mi investigación.

Agradezco a mi asesora Dra. Ivonne Mercado Espejo por su ayuda, consejos, guía y supervisión en la elaboración de la presente tesis.

A los docentes de la escuela profesional de Derecho, quienes compartieron sus conocimientos conmigo, siendo guías y modelos a seguir dentro del ámbito de la carrera.

A los especialistas, gracias por brindarme su tiempo y conocimientos en la materia de mi investigación.



DEDICATORIA

Dedico con todo mi corazón la presente tesis a mis amados padres, Roosevelt y Kilma, con su infinito amor y entrega a lo largo de mi vida, me enseñaron lo importante que es una carrera profesional y ser buena persona, sin ellos no hubiera logrado nada.

A mis queridos abuelos: Gumercindo, Ricardina e Inés, sobre todo a mi abuelo Lidio, mi corazón aún llora por su ausencia, pero sé que está orgulloso de mí desde donde este. Con sus consejos, sabiduría y amor, ayudaron a formarme como persona.

A mis hermanos: Joaquin, Valery, Jhosep y Adderly, a quienes amo y espero estos logros sean un ejemplo, ellos me motivan a ser mejor siempre. A Loider que está a mi lado motivándome, aconsejándome y acompañándome en cada paso personal y profesional.



ÍNDICE GENERAL

AGRADECIMIENTOS	ii
DEDICATORIA	iii
ÍNDICE GENERAL	iv
RESUMEN	vii
ABSTRACT	viii
CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN	1
1.1. Planteamiento del problema	1
1.2. Formulación del problema	2
1.2.1. Problema General	2
1.2.2. Problemas Específicos	3
1.3. Justificación de la investigación	3
1.3.1. Conveniencia	3
1.3.2. Relevancia social	3
1.3.3. Implicancias prácticas	3
1.3.4. Valor teórico	3
1.3.5. Utilidad metodológica	4
1.4. Objetivos de la investigación	4
1.4.1. Objetivo general	4
1.4.2. Objetivos específicos	4
1.5. Delimitación del estudio	4
1.5.1. Delimitación espacial	4
1.5.2. Delimitación temporal	5
1.6. Viabilidad	5
CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO	6
2.1. Antecedentes de estudio	6



2.1.1.	Antecedentes internacionales	6
2.1.2.	Antecedentes nacionales	6
2.2.	Bases teóricas	8
2.1.3.	Mejor derecho de propiedad	8
2.1.4.	La posesión	18
2.1.5.	La prescripción adquisitiva de dominio	19
2.1.6.	La reivindicación	20
2.1.7.	Sistema Registral Peruano	20
2.2.	Definición de términos básicos	27
2.3.	Hipótesis de trabajo	28
2.4.	Categorías de estudio	29
CAPÍTULO 3: MÉTODO		30
3.1.	Diseño metodológico	30
3.1.1.	Enfoque de investigación	30
3.1.2.	Tipo de investigación	30
3.1.3.	Alcance de la investigación	30
3.1.4.	Diseño	30
3.2.	Diseño contextual	30
3.2.1.	Escenario espacio – temporal	31
3.2.2.	Unidades de estudio	31
3.2.3.	Participantes	32
3.3.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	32
3.3.1.	Técnicas	32
3.3.2.	Instrumentos	32
3.4.	Recojo y procesamiento de la información	32
3.5.	Aspectos éticos	33
CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y ANALISIS DE LOS HALLAZGOS		34



4.1. Resultados del estudio	34
4.2. Análisis de los hallazgos	48
4.3. Discusion y Contrastacion de la teorica de los hallazgos	51
CONCLUSIONES	62
RECOMENDACIONES	65
A. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	67
Anexos	69
CARTA DE INVITACIÓN N°01	76
B. MATRIZ DE CONSISTENCIA	83



RESUMEN

La presente investigación titulada “El mejor derecho de propiedad a partir del análisis en el Sistema Registral Peruano” tuvo como objetivo general “Analizar el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano”, utilizo un diseño de enfoque cualitativo, de tipo básico, alcance descriptivo y exploratorio y diseño hermenéutico, se desarrolló en el departamento del Cusco, para el recojo de la información se contó con seis juristas especialistas Derecho registral y notarial siendo seleccionados por conveniencia y en base a su experiencia, tomó como técnica el análisis documental y la entrevista y como instrumentos utilizó una bitácora de documentos y la guía de entrevista.

Resultados: el mejor derecho de propiedad es considerado una facultad de la propiedad que permite defender y oponer tu derecho frente a otro sujeto que reclama el mismo inmueble, sin embargo, no respeta los principios fundamentales puesto que existe contradicciones en la ley y jurisprudencia entre las debilidades están (i) el carácter facultativo del registro de bienes inmuebles contradictorio con el art. 2022° del Código Civil (ii) por un lado el Código Civil sostiene el Sistema Consensual (art. 949°) y por otro lado, solo se puede oponer tu derecho cuando este está inscrito (art. 2022°), (iii) la falta de agrupación de las leyes sobre propiedad en un solo marco normativo a generado contradicciones entre la normativa, (iv) La falta de un único sistema de Catastro entre Agricultura y SUNARP y (v) la falta de un criterio nacional de que áreas son dedicadas exclusivamente a la agricultura, cuales son proyectadas para las futuras habilitaciones urbanas y cuáles serán destinadas para los proyectos de infraestructura. En la Región del Cusco y en general en el estado peruano este tipo de conflictos han surgido y vienen surgiendo principalmente por (i) la conducta fraudulenta de las personas, (ii) el error humano y (iii) la demora en el funcionamiento de la oficina de catastro y (iv) los títulos dados por COFOPRI que contribuyo a la aparición de casos de oposición de derechos.

Palabras claves: mejor derecho de propiedad, oposición de derechos, Sistema Registral, Registros Públicos, propiedad, posesión, reivindicación, prescripción.



ABSTRACT

The present investigation entitled "The best property right from the analysis in the Peruvian Registry System" had as general objective "Analyze the best property right in the Peruvian Registry System", I use a qualitative approach design, basic type, scope descriptive and exploratory and hermeneutical design, it was developed in the department of Cusco, for the collection of information there were six legal specialists in Registry and Notarial Law, being selected for convenience and based on their experience, using documentary analysis and interview and as instruments used a document log and the interview guide.

Results: the best property right is considered a property right that allows you to defend and oppose your right against another subject who claims the same property, however, it does not respect the fundamental principles since there are contradictions in the law and jurisprudence between the weaknesses are (i) the optional nature of the registration of real estate inconsistent with art. 2022° of the Civil Code (ii) on the one hand the Civil Code supports the Consensual System (art. 949°) and on the other hand, your right can only be opposed when it is registered (art. 2022°), (iii) the The lack of grouping of the property laws in a single regulatory framework has generated contradictions between the regulations, (iv) The lack of a single Cadastre system between Agriculture and SUNARP and (v) the lack of a national criterion of which areas are dedicated exclusively to agriculture, which are projected for future urban developments and which will be destined for infrastructure projects. In the Cusco Region and in general in the Peruvian state, these types of conflicts have arisen and are arising mainly due to (i) the fraudulent conduct of people, (ii) human error and (iii) the delay in the operation of the cadastre office and (iv) the titles given by COFOPRI that contributed to the appearance of cases of opposition of rights.

Keywords: better property right, opposition of rights, Registry System, Public Registries, property, possession, claim, prescription.



CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN

1.1. Planteamiento del problema

La legislación peruana considera a la propiedad un derecho patrimonial real para lograr el aprovechamiento de los bienes, la persona puede hacer uso de la misma según lo disponga siempre y cuando no realice acciones ilícitas, en la práctica muchos predios han tenido problemas para su utilización por parte del propietario por la disputa de una misma propiedad dada en muchos casos por controversias registrales.

Cuando hablamos de mejor derecho de propiedad nos referimos a aquellos casos en los que dos partes disputan la titularidad de un mismo bien alegando cada uno de ellas, por diversas razones, tener un mejor derecho de propiedad que la otra. Sin embargo, debemos aclarar que en estricto no puede haber un mejor derecho de propiedad que otro, ya que ello implicaría la copropiedad sobre un bien, sino un único derecho de propiedad que el juez deberá declarar en base a las pruebas que las partes esgriman en defensa de su pretensión.

Es así que la función de todo ordenamiento jurídico en materia de propiedad “es la asignación de los bienes y decir la manera en la que se puede acceder a ellos, es sistema debe ser claro se estará cumpliendo con el propósito de reconocer a la propiedad” (Arata, 2022). Por tanto, si la jurisprudencia presenta debilidades aparecen los conflictos por una misma propiedad y muchas veces entre dos inocentes.

En el Perú existe un gran número de casaciones relacionados al “mejor derecho de propiedad” que pretende discutir la titularidad de una misma propiedad entre dos partes donde el jurista tiene en sus manos el análisis de que título pesa más o vale más de la persona (demandado o demandante) que tenga mayor derecho teniendo que responder a la pregunta ¿ahora quién es el propietario? (ETTI Oralidad Civil, 2022). pudiendo precisar



la Casación N° 3565-2012 en el Callao, Casación N° 3312-2013 en la provincia de Junín y la casación N° 4148-2015 en Apurímac.

Con respecto al mejor derecho de propiedad se precisa la casación del IV Pleno Casatorio de la Familia Panduro detallada en la Casación N° 2195-2011 en la región de Pucallpa, en la cual el juez concluyo de la manera directa “si alguien afirma haber adquirido por prescripción naturalmente sin tener sentencia, que le acredite como propietario, usted tiene derecho de oponerse al precario y porque no también a la reivindicación y si los medios de prueba le generan convicción al magistrado, este debería declararlo no propietario, pero si procede la acción reivindicatoria. Si bien es cierto la acción reivindicatoria es imprescriptible sin embargo no procede cuando se adquirió por prescripción adquisitiva de dominio, ¿es factible esta decisión? Tomando en cuenta lo dispuesto por el Código Civil en su art. . 927° referido a la acción reivindicatoria que a la letra dice “la acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción” (D. L. N° 295, 1984) poniendo en tela de juicio el mejor derecho de propiedad.

Por tanto, la oposición de derechos es un mecanismo necesario para la resolución de conflictos cuando un mismo inmueble es reclamado por dos partes y no precisamente en copropiedad, también no se tiene claro si la inscripción registral otorga seguridad jurídica sobre un bien o solo genera publicidad. En base a este panorama se llegó a las siguientes interrogantes.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema General

¿Cuál es el panorama actual del mejor derecho de propiedad en el sistema registral peruano?



1.2.2. Problemas Específicos

- a. ¿Cuál son las características del mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano?
- b. ¿En qué casos es preciso la aplicación del art. 2022° sobre la oponibilidad de derechos para determinar el mejor derecho de propiedad?
- c. ¿Corresponde agregar especificaciones para el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano?

1.3. Justificación de la investigación

1.3.1. Conveniencia

En la actualidad siguen surgiendo problemas de oposición de derechos de bienes materiales inmuebles, siendo un problema para la población del territorio peruano, por lo que resulta conveniente analizarlo a partir de la perspectiva de los expertos.

1.3.2. Relevancia social

La propiedad privada es un derecho fundamental de la persona humana, la existencia de conflictos de una propiedad provoca problemas sociales y económicos en ambas partes, perjudica el uso de la misma, ahora bien, entender los argumentos para sustentar quien tiene mejor derecho de propiedad es un tema relevante para los abogados y las personas involucradas.

1.3.3. Implicancias prácticas

Según la perspectiva practica la realización del trabajo se justifica puesto que como futura abogada me adentró al conocimiento del derecho notarial y registral al analizar un tema que hasta hoy en día sigue causando dificultades entre dos personas que reclaman la misma propiedad, además me adentro en la formación como investigadora.

1.3.4. Valor teórico



Puesto que la oposición de derechos y el mejor derecho de la propiedad ha sido un punto de debate, realizado por muchos juristas, el análisis desarrollado sobre este tema da un aporte teórico como antecedente a nuevas investigaciones y enriquece el *corpus* teórico actual, además el estudio vislumbra una problemática que se viene arrastrando por muchos años.

1.3.5. Utilidad metodológica

El estudio cumple con los requerimientos y pasos de la investigación cualitativa, por tanto el estudio, el diseño metodológico y el diseño contextual pueden ser replicados en otra realidad o en el estudio de otra variable, siendo una herramienta metodológica para la comunidad científica

1.4. Objetivos de la investigación

1.4.1. Objetivo general

Analizar la institución procesal del mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano.

1.4.2. Objetivos específicos

- a. Identificar las características institución procesal del mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano, en el ámbito de la provincia Cusco.
- b. Analizar la aplicación del art. 2022° sobre la oponibilidad de derechos para determinar el mejor derecho de propiedad.
- c. Analizar si corresponde agregar especificaciones para institución procesal del mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano.

1.5. Delimitación del estudio

1.5.1. Delimitación espacial



La investigación se realizó en el territorio peruano, se consideró la normativa del derecho civil, notarial y registral que rige a todo el país, mientras que la información secundaria fue recaba de abogados que radican en la ciudad del Cusco.

1.5.2. Delimitación temporal

El estudio se desarrolló en el año 2023.

1.6. Viabilidad

El estudio es posible realizarlo puesto que se cuenta con la información necesario para realizar un análisis documental, se cuenta con expertos en el tema registral y notarial en la ciudad del Cusco y el financiamiento económico pertinente para llevarlo a término.



CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de estudio

2.1.1. Antecedentes internacionales

Sentencia C-1159/08: Emitida por la Corte Constitucional de Colombia, la cual declara inexecutable los Arts. 10, 11, 12, 13 y 14 de la Ley 1183 del año 2008, en la cual se le atribuye al notario la función de poder declarar la prescripción adquisitiva de dominio; por los siguientes fundamentos, entre otros los más resaltantes: “...En el presente caso es notorio que las normas demandadas tienen por objeto que los notarios declaren la adquisición del derecho de propiedad en virtud de la prescripción adquisitiva, sobre bienes inmuebles ajenos, lo cual implica necesariamente la extinción del derecho de propiedad anterior.

Dicha finalidad de la actuación ante los notarios confiere a esta una naturaleza necesariamente contenciosa, por fundarse en una contienda o conflicto de intereses, que el Estado debe resolver en forma independiente e imparcial, a favor de una parte y en contra de la otra, con carácter obligatorio y definitivo, o sea, con valor de cosa juzgada, lo cual es lo propio de la jurisdicción. “Por ello, la previsión normativa de que “no exista oposición por parte de terceros que aleguen igual o mejor derecho al del solicitante” (Art. 10, en concordancia con el Art. 13 de la Ley 1183 de 2008) no modifica la naturaleza esencialmente contenciosa de la actuación ante el notario.

2.1.2. Antecedentes nacionales

Castro (2020) tesis “Análisis de la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la SUNARP Lambayeque” desarrollado con el objetivo de “determinar la existencia de una relación entre la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la SUNARP Lambayeque” presentado en la Universidad Señor de Sipán para optar al grado de Abogado. Utilizó una



investigación de tipo aplicada, de diseño no experimental, exploratorio y descriptivo – correlacional, tomo una población de 135 personas con una muestra representativa de 80 personas. Arribo a las siguientes conclusiones:

se ha identificado que los factores influyentes que se presentan en relación entre la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la SUNARP Lambayeque, se dan en cuanto al aspecto social, cuando debido a este ineficiente sistema de inscripciones de partidas, causa un impacto negativo en los propietarios de los predios, quienes se ven afectados debido a esta doble inscripción de partidas, las cuales podrían resultar en algunos casos falsas o por un error del administrado se haya producido dos idénticas, provocando un perjuicio al dueño del predio, quien tendrá que ostentar ser el propietario vía judicial ; y en cuanto al aspecto jurídico, cuando se alega la buena fe; debido que en algunos casos el posesionario y el propietario formal, entran en un proceso judicial; sin embargo, la jurisprudencia ampara ambos lados, por lo que con ello se afirma que no es suficiente la información que brinda los Registros Públicos para declarar inmediatamente propietarios a quienes alegan la buena fe, pues si la propiedad permite la seguridad del goce de los bienes, entonces el fundamento determinante que se le atribuye es la posesión del propietario aun cuando la inscripción no obre en los Registros Públicos.

Gutiérrez (2021) desarrolló el estudio “Mejor derecho de propiedad en los casos de duplicidad de partidas” con el objetivo de “analizar el mejor derecho de propiedad a partir de la casación N° 9706-2017-LIMA-SUR” presentado en la Pontificia Universidad Católica del Perú para optar al título de Abogado.

Conclusión: (i) en los casos de duplicidad de partidas, no son aplicables los principios registrales, por lo que se tendrá que determinar quién posee el mejor derecho de propiedad en base al estudio de los títulos en conflicto. De esta manera, no primará el



título de propiedad con mayor antigüedad, sino aquel título que sea válido y eficaz. (ii) en general, existe duplicidad de partidas debido a que la información ingresada a Registros Públicos es imprecisa, al no contar con planos ni memorias descriptivas que describan de manera exacta el inmueble, y/o no haber debidamente fundamentada al momento de la inscripción. Y, en consecuencia, se ha vulnerado la seguridad jurídica que otorga el registro.

Velásquez, B. (2019) en su trabajo de investigación “La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018”, conclusiones: Los resultados arrojan que hubo seis oposiciones en las que no se pudo convalidar la legitimidad del opositor, y que gran parte de los entrevistados consideran que la falta de exigencias en las notarías para oponerse a estos procesos, generan inseguridad jurídica.

La falta de regulación de requisitos para presentar la oposición a los procedimientos de prescripción en la vía notarial y la mala fe de algunas personas son las que originan la indebida utilización de la norma en la ciudad de Huancayo, en el año 2018.” (2019, p. 61)

2.2. Bases teóricas

2.1.3. Mejor derecho de propiedad

Definido por Lathrop (2011) como la acción por la que el dueño de una cosa busca que su derecho de propiedad sobre un bien determinado sea reconocido frente a quien lo niega, o que la desconoce o que la perturba inmaterialmente; es decir, que no se persigue la recuperación del bien por una condena del demandado ni por la constitución de nuevas relaciones jurídicas o de la alteración de un estado de hecho preexistente, sino de la declaración de una determinada relación de derecho en donde existe duda de su titularidad,



sin que dicha perturbación se haya ejercido con violencia (Castro, 2020, p. 60). Según Herrera (2022)

El proceso de mejor derecho de propiedad tiene por finalidad dirimir la controversia existente entre dos títulos de propiedad inscritos o no, o uno anotado y otro no que ostentan las partes en un juicio, decantándose por preferir a uno de ellos con base en reglas de oponibilidad de los artículos 1135°, 948°, 2022°, 2014° del Código Civil (p. 2).

2.1.3.1. La propiedad

La Constitución Política del Perú regula la propiedad como un derecho fundamental de la persona humana que en su art 2° inc. 16 señala el derecho “a la propiedad y a la herencia.” (CCP, 1993). Así también el art. 70° dice

El derecho de 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 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. (CCP, 1993, p. 8)

El Código Civil Peruano, en el art. 923, expresa 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” (p. 99). El derecho de propiedad es absoluto, esto significa que otorga al titular del derecho todas las potestades, vale decir, las de usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho; el atributo de exclusivo de la propiedad indica que, por ser absoluto o total, el derecho de propiedad no



deja alternativa para otra titularidad o cotitularidad; es un derecho perpetuo porque no se extingue por el no uso del predio o del bien (Woocock, 2017). El derecho romano definía la propiedad

Como el derecho de usar y de abusar de las cosas en cuanto lo autorice la razón del derecho. Se ha pretendido justificar la palabra abusar, diciendo que significa, no el abuso insensato e inmoral, sino solamente el dominio absoluto. Distinción vana, imaginada para la santificación de la propiedad, sin eficacia contra los excesos de su disfrute, los cuales no previene ni reprime (Woocock, 2017, p. 38).

El derecho de propiedad presente principalmente tres características analizadas por Grossi (1992): (i) Absoluto, el derecho de propiedad es absoluto, lo cual significa que confiere a su titular todas las facultades las de usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho, (ii) Exclusivo, es el atributo de exclusividad del derecho de propiedad implica que, por ser absoluto o total, el derecho de propiedad no deja alternativa ante la presencia de otra titularidad o cotitularidad. El derecho del propietario excluye así todo otro derecho que se oponga a él y (iii). Perpetuo, es un derecho perpetuo porque no se extingue por el solo no uso en el tiempo.

Al respecto Rubio (2017) añadió:

La propiedad es el derecho real, es decir, el derecho sobre las cosas más completo que existe, porque contiene todas las potestades que se puede ejercitar sobre ellas: usarlas, disfrutarlas, disponerlas y recuperarlas reivindicarlas se dice técnicamente a esto último cuando otro las usurpa (p. 147).

La propiedad, sin embargo, no es un derecho absoluto: debe ser ejercitada dentro de los límites de la ley y en armonía con el bien común. Siempre, en todo derecho que



otorga la sociedad, hay una dimensión social que no puede dejar de ser tomada en cuenta porque, en última instancia, los derechos existen porque existe el todo social.

2.1.3.2. Atributos de la propiedad (atributos)

los cuatro atributos de la propiedad son el uso, disfrute, la disposición y reivindicación

a. **El uso:** El derecho a usar es el servirse del bien, utilizarlo, para lo cual existe. Se usa una casa habitándola, se usa un automóvil valiéndose de él como medio de transporte (Avendaño Valdez, 1984, p. 101). El derecho de usar o *ius utendi* es aquel en virtud del cual el propietario utiliza el bien de conformidad con su naturaleza o destino.

Este atributo presupone, desde luego, el derecho a poseer o *ius possidendi*, pues es la manera como el propietario ejerce los demás atributos y sin ella no puede beneficiarse del bien (Arias Schreiber Pezet, 2011, p. 190).

b. **El disfrute:** Se explota una casa arrendándola, se disfruta de un negocio industrial haciéndolo producir. En el disfrute la propiedad adquiere contenido económico, importancia social y a veces también política. Por ello, este es el atributo que debe más urgentemente armonizar con el interés social. Esta es la que podríamos llamar la “zona del conflicto social” (Avendaño Valdez, 1984, pp. 101-102).

El derecho de gozar o disfrutar o *ius fruendi* es aquel por el cual el dueño obtiene para sí el aprovechamiento del bien, se trate de sus frutos como de sus productos e incluye su consumo, cuando el bien es consumible. Baudry señala que disfrutar de la tierra importa recoger sus cosechas (Arias Schreiber Pezet, 2011, p. 190).

c. **La disposición:** El derecho a disponer o *ius abutendi* es el más caracterizado y típico de los atributos del dominio, pues el uso y el goce son actos de administración, por cuya virtud el dueño tiene la libertad de disposición tanto material como jurídica,



consumiéndolos, afectándolos, desmembrándolos o desprendiéndose de ellos a título oneroso o gratuito (Arias Schreiber, 2011, p. 191).

El *ius abutendi*, en el sentido de *disponendi*, implica la *disposición material* que raya con la destrucción (De Page) como la *jurídica*, es decir, el poder de enajenar a cualquier título: donación, compraventa, permuta, quiere decir consumir la cosa, transformarla, alterarla; significa incluso destruirla, pero solo cuando no involucre un procedimiento antisocial. En suma: disponer de la cosa dará como resultado en los hechos el alcanzar su *sustancia*, desde que el derecho a esta reside en la misma esencia del dominio. Pero también envuelve el poder de gravarla o someterla al servicio ajeno (Da Silva Pereira, 2014, p. 97).

d. La reivindicación: La reivindicación o *ius vindicandi* está prevista en el 927 del CC y es aquella mediante la cual el propietario recurre a la justicia reclamando el objeto de su propiedad y evitando la intromisión de un tercero ajeno a derecho (ej. recuperación de un bien, reconocimiento de la propiedad, etc.) (Arias Schreiber, 2011, p. 190). Castañeda afirma:

Al no extinguirse la propiedad por el no uso, la acción reivindicatoria es imprescriptible. Ello no impide, sin embargo, que a la reivindicación pueda oponérsele con éxito la usucapión, cuando esta se hubiera cumplido. La doctora Maisch Von Humboldt refería que por ser una de las características de la propiedad la **perpetuidad**, la acción reivindicatoria debía ser imprescriptible (Vásquez Ríos, 2003, p. 129).

De nada le valdría al *dominus*, en verdad, ser sujeto de la relación jurídica dominial y reunir en su titularidad el *ius utendi*, *fruendi* y *abutendi* si no le fuese dada la posibilidad de *readquirir* el bien de quien lo poseyera injustamente o detentara sin título. Por la *vindicatio*, el propietario busca el bien en manos ajenas, va a retomar del poseedor,



va a recuperarlo del detentor. No de cualquier poseedor o detentor, sino de aquel que lo conserva sin causa jurídica o lo *posee injustamente* (Da Silva Pereira, 2014, p. 97).

2.1.3.3. La propiedad como derecho real y fundamental

El derecho real se define como la ordenación de las distintas relaciones de los hombres en cuanto a la atribución, aprovechamiento y circulación de los bienes económicos, y cuyos fines son aumentar la riqueza y mantener la paz social, dentro de los principios de respeto por la libertad y tutela de la seguridad jurídica. Siendo la propiedad un derecho real por excelencia capaz de hacer circular la economía por los diversos usos que se le puede dar en beneficio del propietario (Gonzales, 2010)

La propiedad de una casa, un terreno o inmueble cumple con la condición de derecho real, dicha teoría entendida como un derecho subjetivo que recae directa e inmediatamente sobre el bien con la particularidad de poder obtener alguna utilidad, sin necesidad de intermediario o de una persona obligada, confiriendo las facultades de usar y disfrutar del objeto. Siendo las características de un derecho real

- **La inmediatez:** significa la posibilidad de obtener del bien el provecho correspondiente a su derecho sin mediación de otra persona, pues en teoría no precisa de acto ajeno para satisfacer este interés.
- **La exclusividad:** implica la facultad de impedir a los demás cualquier interferencia en el goce del derecho (Gonzales, 2010).

Entre los tipos de derechos reales se encuentra el derecho real por excelencia, la propiedad ya que significa el máximo grado de poder reconocido sobre un bien a favor de su titular, es decir el poder pleno de todos los otros derechos reales (poderes limitados), comúnmente denominados "derechos reales en cosa ajena" (Gonzales, 2010).



2.1.3.4. La propiedad privada

La propiedad privada a partir de la terminología romana constituía una facultad otorgada al dueño de una cosa para utilizarla, con los límites que la ley imponía. Siendo tres elementos para ser considerado como propiedad (i) Ius utendi. Constituye el derecho a utilizar o servirse de la cosa y sus frutos, (ii) Ius fruendi. Derecho de disfrutar de los frutos o productos que se encuentre o realice dentro de la propiedad, y (iii) Ius abutendi. Derecho de enajenar o disponer de la propiedad como desee el dueño respetando los límites de la ley (González, 2015).

2.1.3.5. Formas de transmisión de la propiedad

A lo largo de la historia, y en el Derecho comparado actual, existen diversos sistemas de transmisión de la propiedad en los actos voluntarios "Inter vivos" (normalmente, contratos), en los cuales no sólo se discute el instante en que opera el fenómeno transmisivo, sino además el significado que tiene el acuerdo entre transferente y adquirente en relación con dicho efecto transmisivo. Sobre el particular, es bueno señalar que todos los sistemas actuales de transferencia del dominio tienen sus antecedentes en el Derecho romano, a través de las distintas interpretaciones que se han dado de las fuentes justinianas, por lo que todas las legislaciones modernas se consideran, de una u otra manera, herederas del patrimonio jurídico romano.

En el Derecho romano clásico, el medio por excelencia para transmitir la propiedad de las cosas "mancipi" (fincas ubicadas en la ciudad, esclavos, algunas clases de animales) era la "mancipatio", es decir, la ceremonia en la cual se reunían el transferente y adquirente conjuntamente con testigos y un encargado de pesar el metal. En dicho acto, el adquirente tomaba la cosa (o una porción simbólica de la cosa) y profería una palabras solemnes, a lo cual seguía el silencio del transferente; seguidamente, se pesaba el metal como comprobación del pago del precio.



En cuanto a las cosas "nec mancipi" (todas las otras), éstas se transferían por medio de la "traditio" (tradicción), es decir, por el traspaso posesorio². Posteriormente, durante la etapa postclásica desaparecieron la "mancipatio" y la "in iure cessio", por lo cual la transmisión dominical en el Derecho romano justiniano sólo requirió de la tradición. Incluso, algunos autores sostienen que en esta época la tradición se espiritualizó tanto - pues, se admitieron distintas formas de tradición ficticia-, que en la práctica bastaba el simple consentimiento de transferir y adquirir para entender transmitida la propiedad.

a. Teoría de la Tradición causalizada

En materia de bienes muebles, nuestro Código Civil (art. 947) opta por el sistema de transmisión de la propiedad denominado de la "tradición casualizada". En efecto, la transmisión de dominio exige el "título", es decir el contrato uál;go con finalidad transmisiva (por ejemplo: compraventa), y el "modo" o tradición. Del título o contrato sólo surge la obligación de transmitir; mientras que la transmisión se cumple con la tradición.

El art.947 señala que la transferencia de la propiedad de cosa mueble se efectúa con la "tradición a su acreedor", lo cual indica claramente la adopción de la teoría del título y el modo, pues la tradición constituye el instante final del fenómeno transmisivo (modo), siendo que dicha tradición se debe realizar al "acreedor", lo cual presupone la existencia de un contrato causal (título), en donde exista un acreedor de la entrega (adquirente) y un deudor de la entrega (transferente). Debe quedar aclarado que el contrato de finalidad traslativa no requiere de la tradición para su perfeccionamiento como negocio obligacional. La tradición juega en otro plano: se constituye en pago de la obligación de transmitir (surgida del negocio obligacional) y, al mismo tiempo, es requisito constitutivo para la producción del efecto jurídico-real, esto es, de la transferencia de la propiedad.



b. La tradición: ¿mecanismo de realidad o de publicidad?

La "traditio" nace en el Derecho romano como un mecanismo más simplificado en comparación con la "mancipatio" y la "in iure cessio". Se le prefirió por ser un acto privado que opera en el ámbito cerrado de los interesados en la entrega de la cosa. Las relaciones sociales del pueblo romano se fueron adecuando a la sencillez y simplicidad de la tradición, e incluso se aceptaron formas fingidas de ésta, con lo cual se diluyó el efecto publicitario que algunos han pretendido darle.

Por tal razón, en opinión nuestra el fin inmediato de la tradición era asegurar la "realidad" del derecho subjetivo. Los romanos no imaginaban un derecho real sin poder físico sobre la cosa, pues los derechos existían en concreto, no en abstracto; y la manera de dar "sustancia" al dominio sobre las cosas es a través del contacto inmediato, fáctico y real sobre el objeto transmitido. Antes de esa toma de investidura (que podía ser clandestina), nadie se consideraba propietario. La "realidad" del derecho (toma de posesión) se crea en interés del titular, quien se convierte efectivamente en dueño de la cosa. En cambio, la "publicidad" se crea en interés y resguardo de los terceros, siendo que en el Derecho romano no parece existir esa convicción.

c. La tradición

La tradición o entrega es el acto bilateral mediante el cual el poseedor anterior ("tradens", transferente) confiere el poder fáctico de una cosa al poseedor sucesivo ("accipiens", adquirente). La tradición consta de un consenso bilateral y de una ejecución material²⁶, aun cuando este consenso no puede calificarse como "acuerdo contractual" (art. 1351 C.C.), en tanto "per se" no versa sobre la variación de relaciones jurídicas. Tampoco es un negocio (acto jurídico, según la terminología de nuestro Código), por cuanto la tradición incide sobre situaciones de hecho.

2.1.3.6. Oponibilidad de derechos



La oposición es uno de los mecanismos implementados en el Reglamento actual de SUNARP, con el cual se busca no atentar contra el debido proceso y el derecho de defensa del titular de la partida registral que se pretende cancelar y además protege al tercero de buena fe que haya realizado acciones que tengan que ver con el tráfico jurídico.

En su art. 2022° precisa “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.” (Código Civil D.L. N° 295, 1984, p. 174).

Según Gonzales (2002), al respecto expresa que: “Los verdaderos problemas y donde se muestra latente la posición, es en el caso de existir duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, pues una vez que se descubre este supuesto plasmado en el artículo 60° del Reglamento General de Registro Públicos, se ordena la anotación de este hecho en las partidas, luego se notifica la resolución a los titulares de las partidas, así como luego se publicaran en el diario oficial El Peruano y el de mayor circulación, transcurrido el lapso de seis (06) meses se procederá al cierre de la hoja registral, esto siempre y cuando no se haya hecho efectiva una oposición; precisa que, el registro jamás dilucida la propiedad, esto lo reserva para el Poder Judicial”.

El plazo establecido por ley es de sesenta (60) días desde la última publicación del aviso, el derecho de oposición implica oponer una cosa frente a otra por impedir que tenga efecto, este derecho aparece muy ligado a los derechos reales y a los derechos de crédito, gracias a que aporta seguridad jurídica y protección de los bienes frente a terceros ante determinadas situaciones o actuaciones que realizan los demás, es decir, se impone al tercero la realidad del acto jurídico teniendo éste que considerar la oponibilidad al tiempo de ejercitar sus derechos.



2.1.4. La posesión

Según el Código Civil peruano refiere sobre la posesión, tomando como postura la teoría Ihering, sin embargo, tomo antecedentes de los Códigos Civiles de Alemania, Suiza y del Brasil. Finalmente, por lo que adopto la postura de Savigny, el C.C. de 1984 precisa en su art. 896 "La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad" (D. L. N° 295, 1984, p. 97)

Para entender la posesión es preciso citar al gran Abogado Alemán IHERING en su tesis señala sobre la posesión:

La posesión no es, pues, la simple reunión del corpus y del animus, lo que implicaría para cada una de esas dos condiciones una existencia previa, sino que el corpus es el hecho de la voluntad; no existe en el pasado, al modo que la palabra no existe antes de pronunciada. El corpus y el animus son entre sí como la palabra y el pensamiento. En la palabra toma cuerpo el pensamiento, hasta entonces puramente interno; en el corpus toma cuerpo la voluntad, hasta aquel momento puramente interior; ninguno de /os dos existía antes de entonces para la percepción. La relación de lugar no tiene otra importancia, que la de ser la condición indispensable de la voluntad de poseer; pero no se convierte en corpus, sino desde que la voluntad le imprime el sello de la relación Posesoria (Gonzales, 2010, p.126).

Según Ortiz (2012) la posesión es el poder que una persona ejerce de hecho, de una manera efectiva e inmediata sobre un bien o una cosa. La ley protege al que posee sin necesidad de verificación previa de un derecho que lo ampare. La posesión tiene algunos atributos de la propiedad, como son el uso y disfrute del bien. Por ejemplo: un inquilino o un poseedor de un asentamiento humano sin titulación puede usar y disfrutar del bien pero no puede disponer (vender o hipotecar), o reivindicar (recuperar) el bien.



El legislador de 1984 reconoce explícitamente la influencia del Código de 1936 introduce respecto a su precedente una innovación, que será mantenida en el Anteproyecto y que se afilia a la teoría objetiva de la posesión de Ihering, que es la seguida por muchos Códigos modernos, entre ellos: el alemán, y el suizo. (Gonzales, 2010, p.126).

2.1.5. La prescripción adquisitiva de dominio

La usucapión o prescripción adquisitiva de dominio nace como un mecanismo de prueba definitiva de la propiedad, con lo cual se evitan indefinidas controversias respecto a las transmisiones sucesivas del bien, y se logra dotar de una relativa seguridad a la atribución y circulación de la riqueza. Si la usucapión se identifica como medio de prueba de la propiedad, entonces ambas figuras vienen a identificarse; por lo tanto, el ser propietario da lo mismo que haber cumplido los requisitos de la usucapión. De esta manera, la función primaria de la usucapión (prueba) lleva directamente a convertir a ésta en el modo por excelencia de adquisición de la propiedad. Desde una perspectiva estrictamente dogmática, la usucapión se ubica dentro de esta categoría y, por ello, se justifica su estudio dentro del presente apartado ("modos de adquisición de la propiedad"). Pero, la cuestión teórica no puede hacernos olvidar su función primaria. Se dice que el tiempo lo borra todo, y en efecto, el tiempo es el más poderoso aliado del derecho.

En las palabras del padeciste alemán WINDSCHEID "et tiempo es un poder al cual ningún ser humano puede susfrarse; lo que ha existido largo tiempo, nos aparece sólo por eso como algo firme e incommovible y es un mal defraudar las expectativas que crea la función social de la usucapión es evitar controversias sobre la titularidad de los bienes a través de comprobar la posesión por largo tiempo, con lo cual, además, se regularizan las situaciones de hecho socialmente ventajosas (explotación económica de los bienes) frente a las situaciones de vacua titularidad sin contenido social ni económico. (Gonzales, 2010, p.126).



2.1.6. La reivindicación

La acción reivindicatoria se encuentra previsto en el Código Civil que en su art. 927 precisa “La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción” (D. L. N° 295, 1984, p. 99)

2.1.7. Sistema Registral Peruano

2.1.7.1. El origen del registro

El registro tiene su origen en los Códigos Civiles concebidos en el Derecho Romano, los Códigos Civiles liberaron la riqueza de los antiguos vínculos, suprimiendo el *dominium directum* de la tierra y haciendo del *dominium utile*, es decir, de la propiedad burguesa, la única forma de propiedad, expropiable (Gonzales, 2016, p. 15). En un principio los códigos liberales compartían una idea general: el poder de la voluntad individual es el protagonista del Derecho, pues en un mundo de libertad e igualdad (formal), las particulares, a través de sus decisiones voluntarias. Mientras que los códigos civiles se forman en la idea de proteger al propietario, sin embargo, no todos parten de la misma perspectiva. Al respecto Gonzales (2016) precisa:

- El código francés y sus derivados toman en cuenta la propiedad inmemorial del terrateniente, por lo que se privilegia la defensa del titular (reivindicación amplia, lesión para inmuebles, etc.)
- Otros códigos, como el prusiano y sus derivados piensan en la circulación de la riqueza del capitalista, por lo que se privilegia la tutela del intercambio en sí (protección de la apariencia, sea por posesión, título documental o registro).

Bajo esta perspectiva para siglo XIX se generalicen los sistemas registrales sobre bienes inmuebles, aunque de muy diversa magnitud y eficacia, pues, en ese momento, el registro estaba estrechamente vinculado a las diversas teorías económicas de cada país. En el caso peruano, se buscó levantar o modernizar la infraestructura productiva a efectos



de que los empresarios se inserten en los mercados mundiales de la exportación; o en la búsqueda de inversionistas que desarrollen la industria o la minería, que en esa época se desarrollaba de forma artesanal y precaria; en fin, todo gira en torno a la idea de promover la producción y fomentar la más rápida y segura circulación de la riqueza.

Pues bien, en este sistema generalizado de intercambio, los particulares buscan precaverse con el fin de que las promesas sean finalmente cumplidas, esto es, que las legítimas pretensiones de los contratantes no queden defraudadas. Así surge la necesidad de asegurar los intercambios, de reducir a la mínima expresión el riesgo de los productores y comerciantes, de proteger sus adquisiciones originándose el registro y el proceso registral de bienes inmuebles y muebles.

2.1.7.2. El proceso registral peruano

El registro se origina con el fin de simplificar la prueba de los derechos sobre bienes, normalmente compleja, de tal suerte que el propietario pueda exhibir un título fehaciente y con alto grado de certeza a efectos de protección, conservación y circulación del derecho, en todo ámbito jurídico, sea contractual, judicial o administrativo. El registro es estudiado dentro del **Derecho Registral denominado** como:

El conjunto de principios y normas que regula la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través de un recurso de técnica jurídica consistente en la publicidad, organizada en forma institucional, que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de Derecho Privado (Gonzales, 2016, p. 34)

El registro, para ser tal, se compone de tres elementos esenciales:

- i. Archivo de actos y contratos referido a un sujeto o bien específico, que se utiliza como criterio ordenador para agrupar las inscripciones.



- ii. ii. Archivo público que permite el acceso de todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contiene.
- iii. iii. Archivo que otorga efectos jurídicos de derecho privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho; y se perjudica a quien no lo hace. Este es el caso, por ejemplo, de los principios de inscripción declarativa (art. 2022 del CC), fe pública registral (art. 2014 del CC) y prioridad (art. 2016 del CC).

2.1.7.3. Principios registrales

Los principios registrales se encuentran regulados dentro del Código Civil

a. Principio de legalidad y rogación

En su art. 2011° precisa “Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.” (D. L. N° 295, 1984, p. 173).

Para que el Registro Público cumpla de manera adecuada su finalidad, esto es, dar publicidad con efectos *erga omnes* de los actos y derechos inscritos, con presunción de exactitud, requiere que dichos actos y derechos sean válidos, dado los efectos legitimadores de la inscripción. Para el logro de dicho objetivo se encargó a un funcionario especializado, el Registrador Público, y en segunda instancia, al Tribunal Registral, la labor de controlar que los actos que accedan al registro sean válidos y que, además, se adecuen con el antecedente registral, llamando a dicho examen calificación registral, premuniéndole para ello de ciertas (Cárdenas, 2017).

b. Principio de publicidad

En su art. 2012 indica “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones” (D. L. N° 295, 1984, p.



173). Por la publicidad se pretende poner fin a las cargas ocultas que habían aquejado a la riqueza territorial dentro del régimen feudal. De esta forma los adquirentes pueden gozar de un poderoso aliado para conocer la real situación jurídica de los inmuebles. El vendedor tiene la ventaja de ofrecer un bien sin vicios ocultos (jurídicos), con lo cual el precio obtenido será mayor pues el riesgo disminuye o simplemente desaparece.

Piénsese en la grave incertidumbre producida en el sistema pre registral, en donde se puede transmitir un bien con cargas ocultas, razón que justificaba la depreciación general de los predios pues el adquirente debía castigar una parte del precio por el riesgo que significaba la posible existencia de un derecho contradictorio de tercero. Por su parte el comprador tiene la ventaja de lograr una adquisición sin sobresaltos y con la seguridad de contar con una titularidad debidamente garantizada.

Las ventajas que obtienen el vendedor y el comprador en un sistema público de títulos, origina mayor circulación de la riqueza, afluencia de capitales, inversión en actividades productivas, revalorización de la propiedad inmueble, caída de las tasas de interés por menor riesgo y, en general, un beneficio neto en la economía (Cárdenas, 2017).

c. Principio de legitimación

En su art. 2013 señala “El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes...” (D. L. N° 295, 1984, p. 173).

d. Principio de buena fe pública registral

El CC en su art. 2014° a la letra dice "El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo,



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 sustentan La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro." (D. L. N° 295, 1984, p. 174).

Mediante este principio se protege al tercero de buena fe que confiado en la información que proporciona el registro contrata a título oneroso e inscribe su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el título de su transferente. Manzano Solano y Manzano Fernández lo definen como:

El principio hipotecario en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición ‘a non domino’ que realiza, una vez que ha inscrito su derecho con los requisitos exigidos por la ley”. Dicho principio resulta complementario al principio de legitimación, porque protege al tercero que contrató basado en la información que le proporcionó el registro, información esta última que se presume exacta y veraz.

Si no se contemplara el principio de fe pública registral, no surtiría mayor efecto la legitimación del asiento registral porque no debe olvidarse que nuestro sistema registral no solo es causalista, sino que también es declarativo, y por lo tanto, puede ser que una vez adquirido un inmueble de quien figura en el registro como propietario, y una vez inscrito dicho contrato de compraventa, se anule el título del vendedor por causas que no consten en el registro (Cárdenas, 2017).

e. Principio de tracto sucesivo

En su art. 2015° a la letra dice “Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane” (D. L. N° 295, 1984, p. 174).



f. Principio de prioridad

Dispuesto en el art. 2016° “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.” (D. L. N° 295, 1984, p. 174). Mediante el principio de prioridad se determina la preferencia entre los títulos presentados al Registro, principio que queda reflejado en el axioma romano “*Prius tempore potior iure*”. García lo define como:

El principio hipotecario en virtud del cual los títulos o derechos que acceden al Registro prevalecen, en caso de conflicto, frente a los títulos o derechos que no han accedido al mismo o sobre los que han accedido con posterioridad, atendiendo a las fechas de presentación de los documentos en el libro Diario (Cárdenas, 2017, p. 149).

La prioridad se encuentra establecida en el asiento de presentación, el mismo que debe contener la fecha, hora, minuto, segundo y fracción de segundo del ingreso del título al Registro, de esta manera, los derechos o actos registrados, retrotraerán sus efectos a la fecha y hora del asiento de presentación. (Cárdenas, 2017).

g. Principio de impenetrabilidad

En su art. 2017° señala “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior” (p. 174).

h. Principio de especialidad

En su art. 2017°-A precisa “Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno...” (p. 174).

El principio de especialidad aplicado al registro significa que las inscripciones se ordenan por predios individualizados y determinados (sistema de folio real). Por tanto, la inmatriculación tiene una importancia central pues no solo es la primera inscripción del



inmueble, sino además produce, en teoría, el cierre del mismo bien para futuras inscripciones. En caso contrario, la información del registro pierde certeza y confiabilidad. (Cárdenas, 2017).

2.1.7.4. Partidas registrales

- a. **Inscripción registral:** es un procedimiento que permite que un acto o contrato que conste en un documento – emitido siempre por un servidor público o un notario – sea evaluado por un registrador público, a fin de verificar que cumple con las normas vigentes y pueda ser incluido o inscrito en los registros públicos.
- b. **Asientos registrales:** el asiento registral es toda anotación o inscripción de hechos, actos o contratos inscribibles en un registro formal. Es la constancia considerada de carácter formal y solemne donde se expresa la condición específica de un título o derecho.
- c. **Título de propiedad:** el título de propiedad es un concepto utilizado para certificar ante las autoridades que una persona es la propietaria de un inmueble y es el requisito para completar la escritura del mismo. Contar con un título de propiedad es una gran ventaja porque recae en la protección jurídica para el dueño ante cualquier problema con el inmueble, y respalda la legítima posesión del bien ante el poder. Existen varios tipos de títulos de propiedad:
 - Tenencia en común: Permite que dos o más personas tengan el título con los mismos derechos durante toda la vida.
 - Tenencia compartida: Ocurre cuando dos o más individuos tienen el título de propiedad en forma conjunta.
 - Tenencia conjunta entre cónyuges: Está permitido únicamente si los propietarios están casados legalmente.
 - Propiedad única: Permite que un solo individuo sea el titular, incluso si está casado.



- Bien ganancial: Si un propietario muere, su parte del inmueble se transfiere al cónyuge, a menos que el testamento diga lo contrario.

2.1.7.5. La partida electrónica

La partida registral es la unidad de registro, conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales.

2.2. Definición de términos básicos

a. Derecho fundamental

Los derechos fundamentales son categorías básicas del ordenamiento constitucional. En primer lugar, justifican dicho ordenamiento, puesto que es necesario asegurar que el poder del Estado no se salga de cauce, vulnerando dichos derechos (Guzmán, 2021).

a. Derecho real

Poder jurídico que ejerce una persona sobre una cosa; regula la Propiedad, y los derechos y obligaciones concernientes a la propiedad. Este poder puede ser directo e inmediato o indirecto y mediato, y puede suponer un aprovechamiento total o parcial, siendo este derecho oponible a terceros (G. H. Gonzales, 2010).

b. Oponibilidad

Condición jurídica, atributo inherente a un derecho, documento o defensa, según el cual estos pueden hacerse valer frente a un tercero.

c. Propiedad

Según el derecho romano “la propiedad es un derecho absoluto, exclusivo, perpetuo y real, y actualmente sigue sosteniéndose la existencia de tales caracteres,



aunque substancialmente redefinidos” En su acepción constitucional art. 17 “la propiedad es un derecho cuyas consagraciones más importantes se hallan en la declaración Universal de los Derechos Humanos (Guarniz, s.f.).

d. Registro

Instrumento de publicidad, con fines de prueba y garantía, que protege a los titulares en cualquier momento de la vida del Derecho, sea durante su existencia, para fines de conservación, sea en la circulación, con fines de seguridad (Gonzales, 2016, p. 34)

e. Seguridad jurídica

La seguridad jurídica es un valor estrechamente ligado a los Estado de Derecho que se concreta en exigencias objetivas de: corrección estructural (formulación adecuada de las normas del ordenamiento jurídico) y corrección funcional (cumplimiento del Derecho por sus destinatarios y especialmente por los órganos encargados de su aplicación). Junto a esa dimensión objetiva la seguridad jurídica se presenta, en su acepción subjetiva encarnada por la certeza del Derecho, como la proyección en las situaciones personales de las garantías estructurales y funcionales de la seguridad objetiva. (Luño, 2016).

f. Publicidad registral

Sistema institucional de divulgación encaminado a hacer cognoscibles determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Esta publicidad es un servicio del Estado, pues se trata de una función pública ejercida en interés de los particulares.

2.3. Hipótesis de trabajo



La institución procesal del mejor derecho de propiedad, es facultad necesaria para oponer derechos frente a terceros, existiendo contradicciones e incongruencias en la normativa peruana.

2.4. Categorías de estudio

CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS
EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	<ul style="list-style-type: none">• Concepto• Proceso registral• Causas que determinan el mejor derecho de propiedad
LA OPOSICIÓN DE DERECHOS	<ul style="list-style-type: none">• Concepto• Causas de su ocurrencia• Confluidos surgidos por causas registrales



CAPÍTULO 3: MÉTODO

3.1. Diseño metodológico

3.1.1. Enfoque de investigación

La investigación seguirá un enfoque **cualitativo** puesto que se centra en el análisis documental y opinión de expertos para dar respuesta al objetivo planteado, no siendo prioritario el análisis estadístico. la investigación cualitativa “centran su interés en acceder a las experiencias y los datos en su entorno natural de manera que pueda existir un espacio para que se expresen las peculiaridades de las mismas" (Hernández y Mendoza, 2018) p. 189).

3.1.2. Tipo de investigación

Básica o teórica, puesto que se fundamenta en la revisión de la literatura, leyes, la jurisprudencia, libros y revistas académicas que permitan entender el problema planteado.

3.1.3. Alcance de la investigación

De alcance **descriptivo y exploratorio**, descriptivo porque se pretende dar a conocer las características de la oposición de derechos y el mejor derecho de propiedad a partir de hechos prácticos y exploratorio porque es una investigación novedosa y nueva en la región del Cusco.

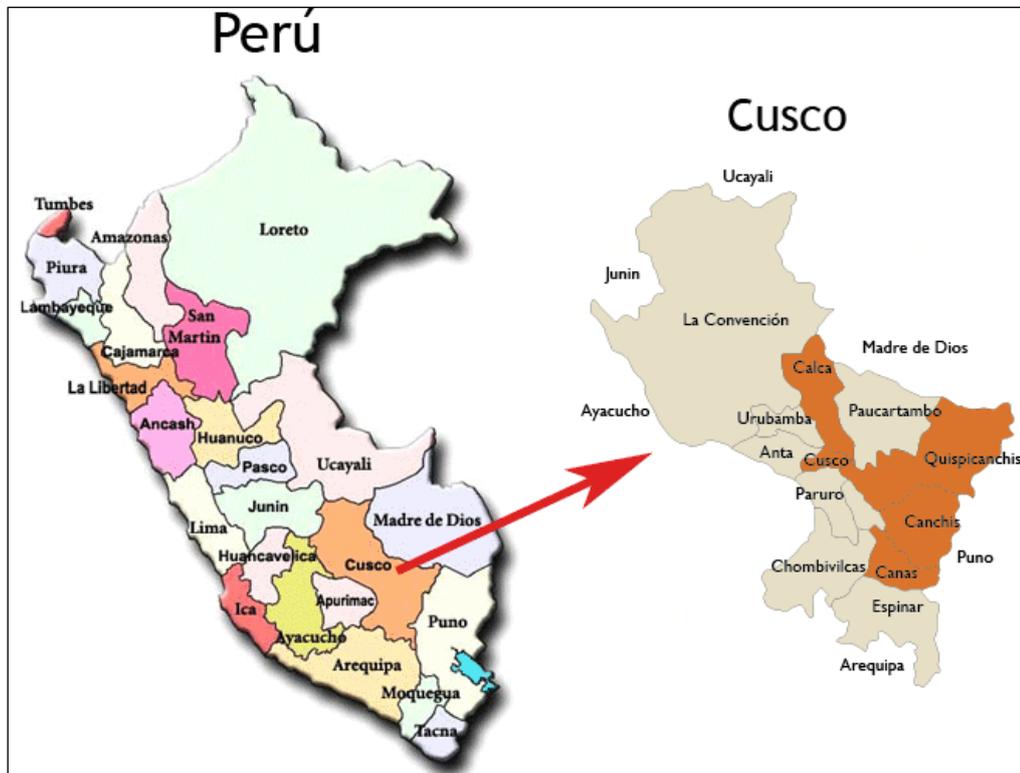
3.1.4. Diseño

De diseño hermenéutico, toda vez que hará uso de la información escrita para respaldar y responder los objetivos propuestos. Según Hernández y Mendoza (2018) “la hermenéutica es el estudio de las interpretaciones de textos que trata de llegar a explicaciones válidas del significado de los mismos” (p. 189).

3.2. Diseño contextual

3.2.1. Escenario espacio – temporal

El escenario de estudio según Sáenz (2017) está definido como “el espacio geográfico y de tiempo en el que se realizara la indagación” (p. 17). El estudio se llevó a cabo en el año 2023 en el territorio peruano, específicamente en el Departamento de Cusco.



3.2.2. Unidades de estudio

La unidad de análisis según Hernández y Mendoza (2018) son el conjunto de elementos o actores que tienen características en común de los cuales se obtendrá la información para responder al objetivo planteado. El estudio consideró dos unidades de análisis:

- Documentos, libros y la normativa sobre el mejor derecho de propiedad y la oposición de derechos en el sistema registral peruano.
- Seis juristas expertos en derecho notarial y/o registral.



3.2.3. Participantes

Los participantes fueron seis juristas especialistas en Derecho registral y notarial, que cuentan con experiencia en temas registrales en la Ciudad del Cusco, los participantes fueron seleccionados por conveniencia, considerados como una muestra no representativa.

3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.3.1. Técnicas

Se hizo uso de dos técnicas el análisis documental y la entrevista.

El análisis documental permitió la obtención de información a través de la revisión de material bibliográfico relacionado a la oposición de derechos y al mejor derecho de propiedad.

La entrevista es una técnica que permite la obtención de información a través de preguntas que responde un sujeto, la investigación hizo uso de la entrevista a expertos con preguntas abiertas. (Hernández y Mendoza, 2018)

3.3.2. Instrumentos

Como instrumento del análisis documental se utilizó una bitácora de documentos y para la entrevista se utilizó la guía de entrevista.

Técnica	Instrumento
Análisis documental	bitácora documental
Entrevista.	guía de entrevista.

3.4. Recojo y procesamiento de la información



Para el recojo de la información se procedió de la siguiente manera:

- **Primero:** selección y clasificación de la información que se utilizó en la investigación, con el uso de la bitácora de documentos que incluyo el tipo de documento, autor, fuente, link.
- **Segundo:** Se contactó a los seis expertos que participaron de la entrevista.
- **Tercero:** aplicación de las entrevistas a los seis expertos, siendo el tiempo estimado de una semana para la aplicación de todas las entrevistas.
- **Cuarto:** cada entrevista tuvo una duración de 20 a 35 minutos, realizado de manera presencial.
- **Quinto:** se realizó el análisis de cada entrevista, se examinó cada una de las preguntas pudiendo ser agrupada según coincidencias en los puntos de vista de cada entrevistado, además se realizó la triangulación con el marco teórico y los antecedentes del estudio.
- **Sexto:** redacción final del informe de tesis, incluyendo las conclusiones, recomendaciones, los anexos y el resumen.

3.5. Aspectos éticos

Se respetó las ideas y comentarios de otros autores a través de la citación correcta. Además, no se manipuló la información, respetando el punto de vista de cada entrevistado.



CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y ANALISIS DE LOS HALLAZGOS

4.1. Resultados del estudio

En el siguiente capítulo se presenta la información obtenida a través de las entrevistas y el análisis documental que responden a los objetivos del estudio. La guía de entrevista contiene doce preguntas relacionadas a las categorías y subcategorías que responden al objetivo general y tres objetivos específicos. Participaron seis expertos. De las entrevistas aplicadas se explica a continuación.

N°	Nombre
1	Dr. Candía Abel
2	Dr. Mendoza Mauro
3	Dr. Castro Darwin
4	Dr. Iván Estrada
5	Dr. Ortiz Renzo
6	Dr. Tarco Kevin

Tabla 1. Respuestas pregunta uno: *En su opinión, ¿qué entiende usted por el derecho de propiedad, y cuál es la función de todo ordenamiento jurídico en materia de propiedad?*

Entrevistado	Rpta.: Derecho de propiedad	Rpta. complementaria
Candia Abel	Es la facultad que toda persona tiene de usar, disfrutar, disponer un bien, mueble o inmueble.	Regular todas las situaciones que se pueden presentar en la sociedad sobre el tema de derecho de propiedad.
Mendoza Mauro	Es un derecho fundamental, derecho real e inviolable, que cuenta con los atributos de usar, disfrutar, disponer, reivindicar.	



Castro Darwin	Seguridad jurídica que le da a una persona en relación al derecho de usar, disponer, reivindicar un bien.	
Iván Estrada	potestad que otorga la ley como un derecho fundamental de protección o de vinculación entre el propietario que puede ser cualquier persona jurídica o natural de ejercer un derecho de uso, posesión y usufructo.	De protección
Ortiz Renzo	relación absoluta entre la persona y la cosa, teniendo cualquier potestad.	la función es fundamental porque así se protege y se premia el esfuerzo, el patrimonio y la herencia.
Tarco Kevin	La propiedad se ejerce dentro de los límites de la ley en armonía con el bien común, cuenta con la característica de ser individualista y subjetivo.	Función de garantizar la armonía en el aprovechamiento de la cosa.

Análisis e interpretación

Por tanto, podemos añadir que el derecho de propiedad es una facultad de apropiarse de una cosa respetando los principios fundamentales como el respeto mutuo. Es considerado un derecho fundamental, derecho real e inviolable, pudiendo ser adquirido por una persona natural o jurídica. Se encuentra previsto en el art. 70° de la CCP (1993) que a la letra dice “la propiedad es inviolable y que se debe ejercer en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley” acorde también al art. 923 del Código civil ““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" (D. L. N° 295, 1984) y art. 2°inc. 16 “derecho fundamental de la persona “a la propiedad y a la herencia” (CCP, 1993)



Con lo que respecta a la función de todo ordenamiento jurídico no solo el peruano está enfocado a regular, proteger y garantizar la armonía en todas las situaciones que se pueden presentar en la sociedad sobre el tema de derecho de propiedad.

Tabla 2. Respuestas pregunta dos: ¿Cuáles son las bases y dogmas que rigen y fundamentan el derecho a la propiedad?

Entrevistado	Rpta.: Derecho de propiedad
Candia Abel	El derecho a la propiedad está regulado por la CPP (1993) a partir de allí toma importancia el derecho de inscripción registral.
Mendoza Mauro	Derecho real por excelencia, que cuenta con todos los atributos y los derechos establecidos en el Código Civil.
Castro Darwin	Su base fundamental es el derecho que tienen las personas de poder reivindicar y disfrutar libremente de un bien que es la diferencia que tiene en relación al derecho de posesión.
Iván Estrada	Lo principal es la práctica o como un propietario se conduce respecto a sus bienes, por otro lado, el derecho de propiedad se fundamenta en la posesión y en el título.
Ortiz Renzo	Regulado en la CCP (1993), en su art. 70° precisa que el derecho de propiedad se debe ejercer en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley.
Tarco Kevin	Los dogmas del derecho de propiedad están dados por los principios de exclusión, disposición, control, utilización e inviolabilidad.

Análisis e interpretación

El derecho de propiedad se inicia y está regulado por la Constitución Política del Perú (1993) y el Código Civil en materia de propiedad, cuenta con todos los atributos de usar, disfrutar, disponer y reivindicar por lo que es considerado el derecho real por excelencia. El derecho de propiedad le da la posibilidad al sujeto de reivindicar y disfrutar del bien, importante diferencia con relación a la posesión que solamente ve el uso y disfrute del bien.



Así también según el Dr. Iván Estrada el derecho de propiedad se fundamenta en la posesión y en el título; la posesión permite visualizar que una persona es propietaria de una cosa sin necesidad de un título con lo cual se demuestra el derecho sobre este bien, mientras que el título es el documento con el cual das a conocer tu derecho, pudiendo ser un documento de propiedad, una transferencia de propiedad, un certificado de posesión, un documento privado con firma legalizada lo que llamamos documentos de fecha cierta. Otro punto a considerar es el mencionado en el art. 70° que precisa que el derecho de propiedad se debe ejercer en “armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley”, según el Dr. Renzo Ortiz el enunciado “en armonía con el bien común” no está claro esa disposición, no tiene un contenido factico concreto, el contenido se lo puede dar cualquiera que ostenté detente el poder en determinada circunstancia lo cual ciertamente es bastante peligroso, partiendo de allí.

Tabla 3. Respuestas pregunta tres: Considera Ud. ¿que las normas que respaldan legalmente el mejor derecho de propiedad, se basan en los principios de la propiedad?

Entrevistado	Rpta. General	Párrafo complementario
Candia Abel	No necesariamente.	En la práctica hay divergencias en el planteamiento de este tema, es más incluso, existe jurisprudencias contradictorias sobre este tema.
Mendoza Mauro	El mejor derecho de propiedad no tiene una regulación en el código civil.	El mejor derecho de propiedad viene cuando hay oposición de títulos, y eso no es normal porque la propiedad una de sus características es que es exclusiva y excluyente.
Castro Darwin	Si, se basan en los principios de la propiedad.	Voluntariamente las personas pueden inscribir su propiedad ante registros públicos, para darle una mayor seguridad jurídica.



Iván Estrada	Considero que sí.	El mejor derecho de propiedad se da cuando dos personas un mismo título sobre un bien, sin duda alguna este título, respeta los principios del derecho de propiedad.
Ortiz Renzo	Considero que no.	Existe una confusión tanto en el código civil como a nivel de la jurisprudencia.

Análisis e interpretación

De los 5 entrevistados, tres entrevistados consideran que el mejor derecho de propiedad no respeta los principios de la propiedad principalmente porque existe confusión en la teoría de propiedad y diferentes criterios para tomar decisiones por parte de los jueces. Al respecto el Dr. Abel Candia precisa hay jurisprudencia que dice para formular una demanda sobre el mejor derecho de propiedad hay que estar en posesión del bien inmueble siendo algo contradictorio, porque se supone que estas discutiendo el mejor derecho de propiedad cuando hay dos títulos o dos documentos que respaldan la propiedad a dos personas distintas sobre un mismo bien inmueble.

Tabla 4. Respuestas pregunta cuatro: Existen experiencias relacionadas a conflictos surgidos a consecuencia de la duplicidad de derechos invocados por las partes en relación a un derecho de propiedad. En su opinión, ¿porque es importante y trascendente el mejor derecho de propiedad en la solución de conflictos vinculados a los derechos de propiedad?

Entrevistado	Rpta. General	Rpta. complementaria
Candia Abel	Es importante porque necesariamente tenemos que resolver este conflicto.	La resolución no puede hacerse administrativamente sino judicialmente.



Mendoza Mauro	Importante para resolver casos anómalos cuando existe dos títulos, respecto a una misma propiedad.	El uso del mejor derecho de propiedad es necesario por la doble inscripción generado por problemas de saneamiento físico o por problemas de saneamiento legal.
Castro Darwin	Importante para determinar que propietario tiene mayor derecho sobre un bien.	La norma da mayor razón, al que haya adquirido el inmueble con mayor antigüedad
Iván Estrada	Necesario para resolver conflictos en la que dos personas discuten por un mismo derecho.	el único órgano con capacidad para resolver este problema es el juez, no hay otra persona u otra entidad
Ortiz Renzo	Para resolver conflictos por la anomalía del Sistema Registral.	Por falta de una oficina de catastro (antes del 2004) todas las primeras inscripciones inmuebles se realizan sin tener en cuenta el componente técnico, lo cual género se duplicase las inscripciones sobre inmuebles y lo que es peor a favor de distintos propietarios.
Tarco Kevin	Necesario para resolver conflictos sobre duplicidad de derechos.	Un factor que genera la duplicidad es la escasez de bienes y la conducta ilegal del comprador y vendedor.

Análisis e interpretación

A partir de las entrevistas realizadas, los seis expertos manifestaron que es una Institución Procesal necesaria en el país para resolver conflictos de duplicidad de derechos, en la práctica se ha evidenciado la existencia de muchos casos que pudiesen devenir de la conducta fraudulenta de las personas, el error humano y la escasa infraestructura como es la implementación de la oficina de catastro, implementada recién en el año 2004, todas las primeras inscripciones inmuebles se realizan sin tener en cuenta el componente técnico.



Tabla 5. Respuestas pregunta cinco: En base a su experiencia, ¿qué es el mejor derecho de propiedad, conoce algún caso en particular sobre el mejor derecho de propiedad?

Análisis e interpretación

Según los seis entrevistados el mejor derecho de propiedad fue instaurado para dar solución a confluidos surgidos cuando dos propietarios reclaman el mismo derecho, en la Región del Cusco existen varios casos. Es preciso mencionar que el **mejor derecho de propiedad solo procede cuando** hay oposición de títulos los cuales han venido de diferentes orígenes o también puede darse el caso de contar con un documento privado y otro documento de fecha cierta.

Al respecto el Dr. Mauro Mendoza manifestó que la figura del mejor derecho de propiedad ha sido mal manejada por muchos juristas al intentar utilizarla cuando no hay oposición de títulos, en el caso por ejemplo que el propietario plantea el mejor derecho de propiedad al poseedor, esta demanda no va a prosperar porque estamos frente a un título de posesión y a un título de propiedad.

Por otro lado, en el Región Cusco muchos propietarios no realizan el proceso de registro puesto que este trámite administrativo necesita contar con varios procedimientos previos para inscribirse, procedimientos que a veces los propietarios o los adquirientes no cuentan, dejando de lado la inscripción, sin embargo, en la práctica es muy necesario hacerlo para poder oponer tu derecho frente a un tercero siendo contradictorio puesto que según la norma peruana no es obligatorio.



Tabla 6. Respuestas pregunta seis: En base a su experiencia, ¿qué es la oponibilidad de derechos, y en qué casos se recurre a la misma?

Entrevistado	Rpta.: Derecho de propiedad	Rpta.: Función
Candia Abel	La oponibilidad de derechos va en la misma línea que el mejor derecho de propiedad, pero la diferencia está en sujeto que debe plantearla.	Plantea la oponibilidad aquel propietario que cuenta con una inscripción reciente frente a una inscripción más antigua.
Mendoza Mauro	Tema de debate en el séptimo pleno Casatorio	Prevalece el derecho de propiedad frente al derecho de crédito.
Castro Darwin	La oponibilidad es tramitada en el poder judicial por una causa de pluralidad de propietarios.	
Iván Estrada	El derecho de propiedad genera la atribución de oponer ese derecho de terceras personas.	Para ejercer un derecho de oponibilidad la propiedad debe estar inscrita en registros públicos, sin embargo, existen muchos factores para determinar la oponibilidad como es el caso de la buena fe.
Ortiz Renzo	El principio de oponibilidad es absolutamente correcto.	Sin embargo, existe una contradicción entre el art. 2022° y el art. 949° del Código Civil.
Tarco Kevin	la oponibilidad de derechos es fundamental para proteger los derechos y garantizar que los derechos sean reconocidos y respetados por terceros.	La oponibilidad puede ser utilizado para protegerse frente a otras personas que intenten disputar o interferir con ese derecho.

Análisis e interpretación

Los seis entrevistados manifiestan que la oponibilidad de derechos es un aspecto relevante utilizado cuando existe conflictos por un mismo bien, el derecho a la propiedad genera las atribuciones de usar, hipotecar, arrendar o realizar cualquier actividad dentro de los límites



de la Ley, además se tiene la atribución de oponer ese derecho de terceras personas. Sin embargo, para oponer dicho derecho, la propiedad debe estar inscrita en registros públicos.

Tabla 7. Respuestas pregunta siete: ¿Cuál es su opinión general sobre la oposición de derechos? Fundamente su respuesta.

Entrevistado	Rpta.
Candia Abel	No es muy utilizado es más relacionado con el mejor derecho de propiedad.
Mendoza Mauro	Surge a raíz de anomalías, por error humano, actuar de mala fe y error involuntario del registrador.
Castro Darwin	La oposición se da en relación a la pluralidad de propietarios
Iván Estrada	En la oposición no siempre es una regla general tener un título, sino basta con la buena fe frente a terceras personas.

Análisis e interpretación

La pregunta siete, fue respondido por seis entrevistados los cuales señalan que la oponibilidad de derechos es una atribución con la que cuenta el propietario para defender su derecho frente a terceros, puede surgir por anomalías dentro de todo el Sistema Registral, por otro lado, en la práctica se ha evidenciado que no es una regla general contar con un título, sino es más relevante la conducción y el accionar de buena fe.

Tabla 8. Respuestas pregunta ocho: A partir del siguiente caso del IV Pleno Casatorio de la Familia Panduro detallada en la Casación N° 2195-2011, Pucallpa, concluyo de manera directa “si alguien afirma haber adquirido por prescripción naturalmente sin tener sentencia, que le acredite como propietario, usted tiene derecho de oponerse al precario y porque no también a la reivindicación y si los medios de prueba le generan convicción al magistrado, este debería declararlo no



propietario, pero si procede la acción reivindicatoria. Si bien es cierto la acción reivindicatoria es imprescriptible sin embargo no procede cuando se adquirió por prescripción adquisitiva de dominio, ¿entonces porque nos dice que es imprescriptible? ¿No se estaría generando una contradicción? ¿Cuál es su opinión al respecto? Coméntenos su respuesta.

Entrevistado	¿Se estaría generando una contradicción?	Rpta. Complementaria.
Candia Abel	No hay ninguna contradicción	Si un poseedor no ha regularizado su propiedad obviamente la reivindicación prospera y prevalece.
Mendoza Mauro	No hay ninguna contradicción	Al reivindicante el poseedor ilegítimo le puede reconvenir la prescripción adquisitiva de dominio y si reúne los requisitos del 950° del código civil, la demanda reconvenzional será declarada fundada y la reivindicación será declarada improcedente.
Castro Darwin	Existe contradicción	
Iván Estrada	No hay ninguna contradicción	Desde mi punto de vista siempre la prescripción debería ganar a un mejor derecho o una reivindicación, porque con el paso del tiempo ya tú te has consolidado como propietario.
Ortiz Renzo	No hay ninguna contradicción	Si aquel que demanda la prescripción cumplió con el plazo prescriptorio ya es propietario, y no hay rectificación posible.



<p>Tarco Kevin</p>	<p>No hay ninguna contradicción</p>	<p>La reivindicación no procede contra aquel que ha adquirido la propiedad de un bien por prescripción adquisitiva de dominio, ya que en ese caso el propietario tiene un título de propiedad legítimo y válido protegido por la ley.</p>
---------------------------	-------------------------------------	---

Análisis e interpretación

A partir del Cuarto Pleno Casatorio Casación N° 2195-2011, cinco entrevistados manifestaron que no existe contradicción, entonces es posible que la acción reivindicatoria puede proceder cuando se adquirió por prescripción adquisitiva de dominio. Al respecto se señala la prescripción adquisitiva opera para ser propietario de un bien, a través de la posesión continua, pacífica y publica según lo señalado en el Código Civil, cinco años con justo título y 10 años sin título alguno, pero esta no es contraria a la reivindicación.

Con respecto a la reivindicación El Dr. Tarco manifestó, la reivindicación es una acción judicial que permite a una persona recuperar la propiedad de un bien que ha sido sustraído o retenido por otra persona de manera ilícita. Sin embargo, la reivindicación no procede contra aquel que ha adquirido el bien por prescripción adquisitiva de dominio.

Mientras que un entrevistado manifestó que, si existe contradicciones en la decisión del cuarto Pleno Casatorio, sin embargo, no da un sustento a su postura.

Tabla 9. Respuestas pregunta nueve: En base a su experiencia, ¿quién tiene la prioridad sobre una propiedad, el que tiene título antiguo o el documento de compra y venta? Fundamente su respuesta (puede utilizar un caso en particular)

Entrevistado	Rpta.
<p>Candia Abel</p>	<p>Prevalece el título inscrito recientemente</p>
<p>Mendoza Mauro</p>	<p>Prevalece el que tiene título inscrito.</p>



Castro Darwin	Prevalece el título inscrito puesto que ha hecho uso de la seguridad jurídica.
Iván Estrada	La ley objetivamente indica que va a ganar el título inscrito
Ortiz Renzo	Lo que tenemos que evaluar ahí, es, contra qué tipo de documento nos estamos enfrentando.
Tarco Kevin	Es decir, en principio se preferirá al que inscribió primero, sin embargo, habrá que analizar la Buena Fe, conforme a la Jurisprudencia.

Análisis e interpretación

Los seis entrevistados manifiestan que tiene prioridad el título inscrito recientemente sin embargo para tomar una decisión conforme a la realidad es preciso evaluar a qué tipo de documento nos estamos enfrentando y la buena fe y actuar de ambas partes.

Tabla 10. Respuestas pregunta diez: En un caso de Duplicidad de Partidas, cuando ambas partes ostentan un título de propiedad con legítimo derecho de propiedad inscrito, de los cuales uno de ellos fue inscrito con una fecha anterior, siendo la razón que genero el problema la existencia de dos partidas registrales referidas al mismo predio, con diferentes titularidades en Registros Públicos. Entonces ¿Primaria el título de propiedad con mayor antigüedad, o aquel título que sea válido y eficaz? ¿Cuál es su opinión al respecto? Fundamente su respuesta

Entrevistado	Rpta.
Candia Abel	Prevalece la propiedad que se ha inscrito primero.
Mendoza Mauro	El que es válido y eficaz,
Castro Darwin	Si ya se tiene una inscripción de dos títulos de propiedad, ambos son válidos y eficaces.
Iván Estrada	Prima el título anterior frente al que está inscrito en registros públicos o al que tiene inscripción posterior al registro.
Ortiz Renzo	Prima el título de mayor antigüedad



Tarco Kevin	se tendrá que evaluar la cadena de transferencias de los títulos de propiedad y determinar cuál es el título de propiedad valido y eficaz.
--------------------	--

Análisis e interpretación

A partir de los comentarios dados por los entrevistados se puede concluir que en un primer momento prevalece la propiedad que se ha inscrito primero, sin embargo, ambos documentos deben ser válidos y eficaces para haber pasado y aceptado para un proceso de inscripción, siendo el juez el que determina dicha decisión.

Según Tarco Kevin la duplicidad de partidas registrales, normalmente se da en los casos que un mismo predio tiene más de una partida registral.

Tabla 11. Respuestas pregunta once: A partir de la Legislación Comparada, se tiene evidencia que el Sistema Registral Latinoamericano (Perú, Colombia, Chile y Argentina) permite que un título no inscrito se oponga frente a un título inscrito lo cual favorece la oponibilidad de títulos. ¿Cuál es su opinión al respecto? Fundamente su respuesta

Entrevistado	Rpta.: Derecho de propiedad	Rpta.: Función
Candia Abel	En nuestra sociedad este tema siempre se ha presentado y nuestra norma permite,	A pesar de que la inscripción es facultativa, por una necesidad se está convirtiéndose en una obligatoriedad.
Mendoza Mauro	En la práctica es necesario la oposición entre un título inscrito y otro no inscrito.	la inscripción de inmuebles es declarativo, por tanto no es constitutivo de derecho,
Castro Darwin	En el caso de nuestra legislación peruana, no hay una oponibilidad de un título no inscrito frente a la seguridad jurídica que le da justamente el título inscrito	



Iván Estrada	ES correcto que se permita, porque este sistema registral latinoamericano trata de reflejar la realidad.	La realidad siempre va a ser distinta al registro, evidentemente lo que trata de hacer el registro público es uniformizar y tener un criterio establecido para casos similares.
Ortiz Renzo	En el Perú es necesario la seguridad jurídica que brinda el Registro Público.	
Tarco Kevin	Es legal el supuesto expuesto previamente.	Soy de una opinión favorable a que los títulos no inscrito sean oponibles a los título inscritos.

Análisis e interpretación

De los seis entrevistados cinco manifiestan que a partir de la realidad peruana es conveniente la oposición de un título no inscrito frente a un título inscrito, por ser el Registro facultativo y no obligatorio, lo que conlleva que muchas personas no hayan registrado su propiedad, pero cuentan con los documentos y el accionar práctico para demostrarlo.

Tabla 12. Respuestas pregunta doce: Considera Ud. ¿Qué el ordenamiento jurídico peruano en materia de propiedad tiene debilidades y/o incongruencias, para que la propiedad termine en un conflicto (es decir reclamado por dos partes)? Fundamente su respuesta

Entrevistado	Rpta.: Derecho de propiedad
Candia Abel	Si tienen tanto el ordenamiento jurídico como también la administración de justicia.
Mendoza Mauro	Existen contradicciones, por lo tanto, en la actualidad se cuenta con anteproyectos que promueven la clasificación de bienes registrables y no registrables.
Castro Darwin	No encontramos un vacío frente el mejor derecho de propiedad.



Iván Estrada	Considero que si hay debilidades, pero el sistema registral está mejorando a partir del saneamiento de títulos, regularización para aquellas personas que no pueden acceder al registro
Ortiz Renzo	Hay contradicciones, por un lado el Código Civil sostiene el sistema Consensual (art. 949) y por otro solo se puede oponer tu derecho cuando este está inscrito (art° 2022)
Tarco Kevin	Incoherencias por las innumerables leyes separadas, ineficiencias en el levantamiento de catastro.

Análisis e interpretación

A partir del análisis de las entrevistas, cinco entrevistados manifiestan que existen incongruencias en el ordenamiento jurídico en materia del mejor derecho de propiedad presentando debilidades que deberían ser analizadas.

4.2. Análisis de los hallazgos

Con respecto al objetivo general el Dr. Iván Estrada precisa que el derecho de propiedad se fundamenta en la posesión y en el título; la posesión permite visualizar que una persona es propietaria de una cosa sin necesidad de un título con lo cual se demuestra el derecho sobre este bien, mientras que el título es el documento con el cual das a conocer tu derecho, pudiendo ser un documento de propiedad, una transferencia de propiedad, un certificado de posesión, un documento privado con firma legalizada lo que llamamos documentos de fecha cierta.

Otro punto a considerar es el mencionado en el art. 70° que precisa que el derecho de propiedad se debe ejercer en “armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley”, según el Dr. Renzo Ortiz el enunciado “en armonía con el bien común” no está claro esa disposición, no tiene un contenido factico concreto, el contenido se lo puede dar



cualquiera que ostenté detente el poder en determinada circunstancia lo cual ciertamente es bastante peligroso, partiendo de allí.

Mientras que el Dr. Renzo Ortiz adiciona, existe una confusión y equivoco entre los art. 2022° y el 1135° del Código Civil, lo que sucede en este caso, si nos ponemos a analizar nuestro Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble, el 949° del Código Civil, lo que visualiza es una transferencia consensual es decir que basta el consenso en una enajenación de un inmueble para que se produzca la transferencia del derecho real, pero el art. 2022° de oponibilidad precisa que si tú quieres oponer derechos reales en caso de conflicto tienes que inscribir antes que aquel que te estas oponiendo” por tanto se entiende que el sistema concensualista no sirve de mucho en el caso de la oponibilidad, siendo la oponibilidad un atributo importante en el ejercicio del derecho de propiedad.

Por otro lado, dos entrevistados manifiestan que el mejor derecho de propiedad se fundamente en los principios puesto porque esta figura permite resolver conflictos sobre un mismo bien.

Con respecto al objetivo específico uno el uso del mejor derecho de propiedad en el estado peruano, surge principalmente por errores humanos, la doble inscripción ocurre por la falta de verificación del registrador además como precisa el Dr. Mauro Mendoza muchos casos se originaron a partir del otorgamiento de títulos por COFOPRI.

A esto podemos añadir lo señalado por el Dr. Ivan Estrada quien indica los bienes de la vida no pueden satisfacer necesidades para todos, siempre va a existir conflictos de intereses. Por otro lado, en caso un mismo inmueble sea reclamado por dos propietarios el procedimiento a seguir es descrito por el Dr. Abel Candía, cuando están inscritas dos propiedades y se detecta en registros públicos, se hace el trámite de cierre de partidas registrarles y se deja a las partes resolver el conflicto por vía judicial, este tipo de casos se tiene en la Región Cusco esperando una posible solución.



Al respecto el Dr. Mauro Mendoza manifestó que la figura del mejor derecho de propiedad ha sido mal manejada por muchos juristas al intentar utilizarla cuando no hay oposición de títulos, en el caso por ejemplo que el propietario plantea el mejor derecho de propiedad al poseedor, esta demanda no va a prosperar porque estamos frente a un título de posesión y a un título de propiedad.

Por otro lado, en el Región Cusco muchos propietarios no realizan el proceso de registro puesto que este trámite administrativo necesita contar con varios procedimientos previos para inscribirse, procedimientos que a veces los propietarios o los adquirientes no cuentan, dejando de lado la inscripción, sin embargo, en la práctica es muy necesario hacerlo para poder oponer tu derecho frente a un tercero siendo contradictorio puesto que según la norma peruana no es obligatorio.

Con relación al objetivo específico dos el Dr. Iván Estrada añade, el derecho de oponibilidad es una facultad que tiene el propietario para hacer respetar su derecho como propietario, puede ser frente a registro, pero no es la única condición, la condición es la realidad como te conduces tu como propietario. Sin embargo, el Dr. Renzo Ortiz manifiesta que existe una contradicción entre el art. 2022° y el art. 949°; si por el 949° del Código Civil, se me permite ser propietario solo por consenso entonces yo podría eventualmente oponer un derecho a pesar de que no está inscrito, sin embargo, el 2022° dice exactamente lo contrario.

Así también se señala que la prescripción es un derecho originario contrario al derecho derivativo (a través de tracto sucesivo) es decir, el uso de un inmueble de manera pacífica, continua y publica ha generado que tú seas propietario por tanto a consolidado un derecho con el paso del tiempo, siendo también un mecanismo legal que permite adquirir la propiedad de un bien a través del uso continuo y pacífico del mismo durante



un período determinado de tiempo, y siempre que se cumplan los requisitos legales establecidos.

Mauro Mendoza afirma, la reivindicación, es realizable cuando un poseedor no tiene título alguno, esto quiere decir que no lo ha adquirido por ninguna de las formas establecidas por el código civil ni por prescripción adquisitiva.

El Dr. Ivan Estrada precisa, la norma cambia de acuerdo a la sociedad, siempre va a mandar en la norma. Desde mi punto de vista siempre la prescripción debería ganar a un mejor derecho o una reivindicación, porque con el paso del tiempo ya tú te has consolidado como propietario, porque lo has adquirido originariamente donde le primer propietario lo ha abandonado y no se ha interesado de su inmueble.

A partir del objetivo específico tres se encontró que entre las debilidades están (i) el tipo de clasificación actual en bienes muebles e inmuebles hace facultativo el registro de bienes inmuebles lo que ha generado la oposición de derechos, (ii) por un lado el Código Civil sostiene el Sistema Consensual (art. 949°) y por otro lado, solo se puede oponer tu derecho cuando este está inscrito (art. 2022°), (iii) la falta de agrupación de las leyes sobre propiedad en un solo marco normativo a generado contradicciones entre la normativa, (iv) La falta de un único sistema de Catastro entre Agricultura y SUNARP y (v) la falta de un criterio nacional de que áreas son dedicadas exclusivamente a la agricultura, cuales son proyectadas para las futuras habilitaciones urbanas y cuáles serán destinadas para los proyectos de infraestructura.

4.3. Discusion y Contrastacion de la teorica de los hallazgos

Objetivo General

Según Gunter Hernán Gonzales Barrón, se entiende que el derecho de propiedad, se encuentra protegido por el ordenamiento jurídico, y es un derecho sobre el modo de atribución de las cosas y bienes, que otorga a su titular una serie de potestades frente a



terceros. **Con respecto a la función del** ordenamiento jurídico Marco Comporti, preciso bajo la lógica general de la escasez de los bienes, la función del ordenamiento jurídico, en materia de derecho de propiedad es garantizar la armonía en el aprovechamiento de la cosa, protección del derecho de propiedad, como estímulo a la inversión y el desarrollo económico, para la resolución de conflictos y como protección del patrimonio cultural entre otros.

El mejor derecho de propiedad no se encuentra textualmente en el Código Civil Peruano, implícitamente podemos encontrarlo en el art. 923° y 927° del Código Civil, el art. 923° precisa "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" (D. L. N° 295, 1984) y el art. 927° referido a la acción reivindicatoria precisa "la acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción" (D. L. N° 295, 1984). Sin embargo, no se menciona en particular el mejor derecho de propiedad.

Es importante señalar también los principios del derecho de propiedad (i) el principio de exclusión, el propietario tiene el derecho a excluir a otros de su propiedad y a decidir cómo se utiliza. (ii) el principio de disposición, el propietario tiene el derecho de transferir su propiedad a otra persona o entidad, (iii) El principio de control, el propietario tiene el derecho de controlar su propiedad y tomar decisiones sobre su uso. (iv) el principio de utilización, el propietario tiene el derecho de utilizar su propiedad de la manera que desee, siempre y cuando no infrinja los derechos de otros y (v) el principio de inviolabilidad, la propiedad del propietario está protegida contra la interferencia de otros, incluyendo el gobierno, sin su consentimiento o sin una justificación legal.

Objetivo Especifico Uno



El mejor derecho de propiedad es una Institución Procesal originado cuando dos personas discuten el mismo derecho y se debe dar una solución a la misma por la vía judicial. El mejor derecho de propiedad por si solo se origina cuando ambas partes tienen títulos y se tiene que establecer cuál de ellos tiene un mejor derecho. Por otro lado, la reivindicación del mejor derecho de propiedad, es una institución por la cual tu como propietario no estás en posesión sobre el bien y lo diriges sobre el posesionario que no tiene un título.

Estos conflictos sobre duplicidad de derechos se pueden agrupar en dos categorías (i) Cuando el derecho proviene de una relación jurídica en la cual la parte obligada a transferir el derecho es la misma, en ambos casos y (ii) Cuando el derecho proviene de relaciones jurídicas distintas, es decir, la parte obligada a transferir el derecho es diferente, en cada caso.

El mejor derecho de propiedad o también llamada acción declarativa de dominio es una pretensión dirigida al órgano jurisdiccional a efectos de que elimine una incertidumbre jurídica. Al respecto el Dr. Tarco Kevin precisa el mejor derecho de propiedad, será una acción declarativa y no de condena pues por los dogmas y principios del derecho de propiedad no puede haber dos verdaderos dueños de un mismo bien, pues contravendría la exclusividad del derecho a la propiedad.

Cabe señalar que para tomar una decisión sobre “el mejor derecho de propiedad” el juez toma en cuenta múltiples factores, entre los elementos que prevalece frente a otros son detallados por el Dr. Iván Estrada:

- a. Si ocurriese la oponibilidad entre un documento privado y otro documento de fecha cierta, prevalece el documento de fecha cierta según el art. 1135 del Código Civil.
- b. En caso de una inscripción más antigua y otra más reciente, la inscripción antigua es la que debe prevalecer.



- c. En caso de uno privado y otro por escritura pública, prevalecer la escritura pública.

Objetivo Especifico dos

La oponibilidad de derechos se encuentra regulada en el art. 2022° del Código Civil que a la letra dice “para oponerse sobre derechos reales sobre inmuebles de quienes también tienen derechos reales sobre los mismos es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad ante aquel a quien se opone...” (D. L. N° 295, 1984, p. 174). Así también precisa el Dr. Tarco Kevin, la oponibilidad de derechos se refiere a la capacidad de un derecho para ser opuesto o enfrentado a otras partes que puedan tener un interés legítimo en un asunto.

Tanto el mejor derecho de propiedad como la oposición de derechos son temas relacionados y van en la misma línea sin embargo se diferencian en el tipo de sujeto quien la plantea. De lo antedicho explica el Dr. Candia Abel

- a. El mejor derecho de propiedad, es planteado por el propietario, que cuenta con una inscripción más antigua
- b. La oponibilidad es planteada por la otra persona que alega ser propietario y cuenta con una inscripción menos antigua el otro o una inscripción reciente.

Por otro lado, el Dr. Mauro Mendoza precisa que, el que solicita que prospere su título mínimamente debe tener un título de fecha cierta, si tiene un título privado no va a poder acceder a esa posibilidad, debe ser como mínimamente un documento de fecha cierta, escritura pública o mejor aún la inscripción registral.

Siguiendo la misma línea el Dr. Iván Estrada precisa algunos factores para determinar la oponibilidad:

- a. En primer lugar, la inscripción del inmueble en registros públicos.



- b. La conducta de buena fe, conozca el inmueble, pueda acceder al predio a vista de los vecinos, pague arbitrios es decir que te conduzcas como propietario.

Mientras que Kevin Tarco da hincapié a los siguientes casos:

- a. En casos de propiedad: Cuando dos o más personas reclaman la propiedad de un bien, la oponibilidad de derechos permite que la persona que registra primero su derecho de propiedad tenga prioridad sobre las otras personas que puedan reclamar el mismo bien.
- b. En casos de contratos: Si una persona celebra un contrato con otra persona, y terceros intentan interferir con los términos del contrato, la oponibilidad de derechos permite que las partes del contrato puedan oponer sus derechos y hacer valer los términos acordados.
- c. En casos de litigios: En situaciones de litigio, la oponibilidad de derechos permite que las partes involucradas puedan oponer sus derechos y defender sus intereses frente a los argumentos de la otra parte.

Los Doctores Candia, Mendoza, Estrada, Ortiz y Tarco consideran que no existe ninguna contradicción con respecto al caso del IV Pleno Casatorio de la Familia Panduro detallada en la Casación N° 2195-2011, Pucallpa

Al respecto Candia manifiesta:

Hay veces tenemos poseedores que tienen 10, 20, 30 años que nunca han hecho un trámite de prescripción adquisitiva de dominio, sino no ha hecho esa prescripción, obviamente, a pesar de que el tiempo le favorece, a pesar de que el tiempo le da la razón de que debió ser declarado propietario, pero como no ha hecho ningún trámite, no ha hecho ninguna gestión esa posesión se mantiene allí y el propietario cualquier momento puede pedir la reivindicación, justamente por esa situación es la imprescriptibilidad, ahora ¿Cuándo no procede la reivindicación contra una persona que ha adquirido por prescripción? O sea, si esta persona ha tramitado y ha logrado una sentencia judicial y a



escrito en registros públicos su derecho de propiedad a través de prescripción adquisitiva de dominio obviamente la reivindicación no procede

El Dr. Mauro Mendoza precisa: antes se decía que la propiedad vence a la posesión, pero con ese pleno jurisdiccional estaríamos frente a que la posesión vence a la propiedad, a partir de **este Pleno Casatorio se tiene evidencia de que** perfectamente se le puede enfrentar.

Por su parte Renzo Ortiz añade la prescripción al ser un derecho originario, la norma le da más valor a la prescripción que al derecho de reivindicación, puesto que la práctica es superior al derecho, la legislación peruana a defendido más el uso del inmueble sobre todo por temas económicos, cuando hablamos de la conducción del inmueble, hablamos de pagar impuestos, usar el inmueble, generar que el mercado sea mucho más dinámico, porque ese inmueble puedes hipotecarlo, venderlo, arrendarlo, anti cesarlo, darle un uso, es decir puedes ejercer tus derecho reales sobre el inmueble y todo lo que conlleve, económicamente el uso genera ingresos. Entonces la ley para dar un contexto más real, indica si tú te olvidas de tu inmueble 10 años quiere decir que nunca has estado interesado porque es el tiempo prudencial para que opongán su derecho y si has dejado pasar ese tiempo, entonces no te interesa el inmueble, entonces la otra persona por el paso del tiempo ya se ha vuelto un propietario, porque se ha conducido como propietario.

Mientras que Tarco Kevin precisa: el derecho de propiedad tiene como una de sus funciones dinamizar la economía, es por ello que la prescripción adquisitiva de dominio como forma originaria de adquisición de la propiedad, es un beneficio al poseedor que utiliza un bien cumpliendo los requisitos legales, y al tener este título legal es oponible ante la acción reivindicatoria, finalmente también la prescripción adquisitiva de dominio es una sanción contra el propietario “negligente” – entre comillas reitero-, que no ha dado



utilidad al bien inmueble y no defendió durante un periodo de tiempo su propiedad (en este caso determinado por el plazo de la prescripción).

Por otro lado, el Dr. Castro considera que si existe contradicción entre prescripción adquisitiva y la reivindicación puesto que el art. 927° referido a la acción reivindicatoria precisa “la acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción” (D. L. N° 295, 1984).

En el caso de la validez e eficacia de un documento es calificado a partir de las causales de nulidad o anulabilidad del acto jurídico teniendo que cumplir lo señalado en el art. 140° noción de acto jurídico que dice:

“El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: (i) Plena capacidad de ejercicio, (ii) Objeto física y jurídicamente posible. (iii) Fin lícito. (iv) Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.” (p. 32 y 33)

Al respecto Mauro Mendoza la calificación de si un documento es válido y veraz será otorgado por el juez sin embargo a partir del año 2011 el registrador puede pedir aclaraciones, respecto de alguna duda que pueda surgir en un título al momento de inscribirlo.

Conforme a la Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 008-2022-SUNARP/DTR, se debe descartar los siguientes supuestos que buscarían corregir tal problemática:

- a. Supuesto contemplado en la tercera disposición complementaria de la Ley 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones.
- b. Supuesto previsto en el artículo 6 del Decreto Legislativo 1202, Decreto Legislativo que modifica disposiciones del Decreto Legislativo 803, Ley de Promoción del



Acceso a la Propiedad Formal y dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal.

- c. Supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 63 del TUO del RGRP o, supuestos análogos. Supuesto contemplado en la segunda disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- d. Que la partida menos antigua se haya abierto en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa previsto en el Decreto Legislativo 667.

En caso de descartar la ocurrencia de alguno de los supuestos, se determina si los asientos de las partidas involucradas son idénticos, compatibles o incompatibles, a efectos de aplicar la medida correctiva de cierre.

Objetivo Especifico Tres

En el Perú la inscripción en registros públicos es facultativo, sin embargo, para oponer tu derecho (art. 2022° del Código Civil es necesario realizarlo al respecto Candia Abel precisa:

En el Perú se inscribe y otorga la seguridad jurídica a pesar de que la norma establece que no es obligatorio y es facultativo, pero por necesidad y por seguridad jurídica se debe inscribir en registros públicos, si no lo inscribo, lo inscribe otra persona y pierdo esa facultad.

Como bien es sabido según el art. 949° de la transferencia de propiedad de bien inmueble que a la letra dice: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. (p. 101)

Por tanto, como señala Mauro Mendoza la propiedad nace con el mero consentimiento de las partes, yo me pongo de acuerdo en el precio del bien y a partir de



ahí nace la propiedad para el comprador, entonces el hecho que yo inscriba o no inscriba es un tema aparte, es declarativo, no es constitutivo de derecho. A lo que Iván Estrada añade:

Estoy de acuerdo con esta normativa, porque el que un propietario esté inscrito en el registro no quiere decir que seas el titular del inmueble, publicitariamente es el titular registral pero no sabemos si es el propietario o titular del inmueble, porque para demostrar eso habrá otros documentos que van a permitir generar esa convicción.

Por otro lado, Kevin Tarco sostiene, nuestro sistema registral sea declarativo, significa que los derechos nacen a partir de los actos jurídicos y negocios jurídicos celebrados entre las partes conforme a lo establecido en la Ley de la materia correspondiente. Consecuentemente también significa que la validez y eficacia de los negocios no nacen con la inscripción registral.

Existe contradicciones dentro del marco normativo de la oposición de derechos y el mejor derecho de propiedad al respecto Mauro Mendoza comento:

A la fecha tenemos cinco anteproyectos de reforma al Código Civil, en los mismos, se pretende pasar de la clasificación de bienes muebles e inmuebles a la clasificación de bienes registrables y no registrables, para superar ese tipo de situaciones, como en Alemania el sistema alemán establece que la propiedad nace al momento de la inscripción, podría ser conveniente para evitar la duplicidad de títulos, pero tendrá que haber una *vacatio letis*, de 5 años para que todos se formalicen, porque de la noche a la mañana muchos se pueden quedar sin propiedad.

Por su parte Iván Estrada añade

como toda legislación siempre va cambiando o modificándose a partir de criterios uniformes sobre casos parecidos, tratar de generar convicción en los administrados, como



tener la defensa, la seguridad jurídica sobre tus bienes y así oponerlos frente a terceros que buscan usurpar tu inmueble, generando un título falso, ineficaz que no cumple efectos.

Por su parte Renzo Ortiz señala: el Código Civil nos habla del sistema consensual que no necesita de ninguna formalidad, ni siquiera que el consenso esté manifestado por escrito para que la transferencia del derecho real se produzca, pero por otro lado la oponibilidad precisa “si tú quieres oponer tu derecho frente a aquel que también tiene un derecho real sobre el inmueble, tu derecho tiene que estar inscrito” esa me parece la principal incongruencia.

Por su parte Tarco Kevin manifiesta la costumbre de lotizaciones informales por derechos y acciones, es cuna de un potencial conflicto en el cual dos o más personas que piensan haber adquirido un bien definido (solo en planos) al lotizador, en la realidad solo adquirieron derechos y acciones y quien tome posesión primero de tal “lote definido” tendrá cierta ventaja sobre los demás y originara potencialmente un conflicto de intereses.

La falta de una verdadera Ley de tierras en nuestro país ha originado la existencia de un gran número de leyes que lamentablemente no guardan la coherencia que se necesita en la materia.

La falta de un único sistema de Catastro entre Agricultura y SUNARP ha originado que a nivel catastral siga existiendo ineficiencias en el levantamiento de catastro, es una de las fuentes de duplicidad de partidas, causa doble esfuerzo en la inscripción del derecho de propiedad, etc.

Falta de un criterio nacional de que áreas son dedicadas exclusivamente a la agricultura, cuales son proyectadas para las futuras habilitaciones urbanas y cuáles serán destinadas para los proyectos de infraestructura. Tómese nota que, es común en nuestra región y como se evidencia también en nuestra provincia de Cusco que, existe una



cantidad absurda de terrenos informalmente habilitados para viviendas urbanas, cuando:

(i) no tienen zonificación para ello, (ii) no cumplen con reglas mínimas de áreas verdes y áreas de acceso, etc. También podemos anotar que zonas evidentemente con aptitud agrícola son trastocadas a zonas de viviendas informales.



CONCLUSIONES

Primera:

El derecho a la propiedad es una facultad que da el gobierno peruano a los ciudadanos para apropiarse de una cosa excluyendo a terceros, teniendo los atributos de usar, disponer, disfrutar y revindicar considerado un derecho fundamental y real, cuya función en todo ordenamiento jurídico es la de regular, proteger y garantizar la propiedad privada. Se encuentra regulado por la Constitución Política del Perú (1993) y el Código Civil, mientras que el mejor derecho de propiedad es considerado una facultad de la propiedad que permite defender y oponer tu derecho frente a otro sujeto que reclama el mismo inmueble, sin embargo no respeta los principios fundamentales puesto que existe contradicciones en la ley y jurisprudencia, principalmente por la denominada “transferencia consensual” (art. 949° Código Civil) y por otro lado al referirse que para oponer tu derecho sobre un inmueble este tiene que estar inscrito en Registros Públicos (art. 2022° Código Civil)

Segunda:

El mejor derecho de propiedad es una Institución Procesal necesaria para resolver conflictos de duplicidad de derechos reclamado en el caso de bienes inmuebles por dos propietarios. En la Región del Cusco y en general en el estado peruano este tipo de conflictos han surgido y vienen surgiendo principalmente por (i) la conducta fraudulenta de las personas, (ii) el error humano y (iii) la demora en el funcionamiento de la oficina de catastro y (iv) los títulos dados por COFOPRI que contribuyo a la aparición de casos de oposición de derechos. Cabe señalar que el mejor derecho de propiedad solo procede cuando hay oposición de títulos los cuales han venido de diferentes orígenes o también puede darse el caso de contar con un documento privado y otro documento de fecha cierta,



sin embargo, esta figura ha sido mal utilizada no llegando a proceder la demanda. Mientras que para tomar una decisión sobre quien tiene el mejor derecho de propiedad existen múltiples factores que tendrá que evaluar el juez.

Tercera

La oponibilidad de derechos es un aspecto relevante utilizado cuando existe conflictos por un mismo bien, el derecho de propiedad tiene la atribución de oponer ese derecho de terceras personas. Sin embargo, para oponer dicho derecho, la propiedad debe estar inscrita en registros públicos, pero, en la práctica se ha evidenciado que no es una regla general contar con un título, sino es más relevante la conducción y el accionar de buena fe.

Con respecto al IV Pleno Casatorio Casación N° 2195-2011, cinco entrevistados manifestaron que no existe contradicción en la decisión dada por el juez, entonces es posible que la acción reivindicatoria puede proceder cuando se adquirió por prescripción adquisitiva de dominio. Mientras que un entrevistado manifestó que, si existe contradicciones en la decisión del cuarto Pleno Casatorio, sin embargo, no da un sustento a su postura.

Con relación a la decisión sobre un caso de oponibilidad se tiene prioridad el título inscrito recientemente sin embargo para tomar una decisión conforme a la realidad es preciso evaluar a qué tipo de documento nos estamos enfrentando y la buena fe y actuar de ambas partes.

Cuarta:

A partir de la realidad peruana es conveniente la oposición de un título no inscrito frente a un título inscrito, por ser el Registro facultativo y no obligatorio, lo que conlleva que muchas personas no hayan registrado su propiedad, pero cuentan con los documentos y el accionar practico para demostrarlo.



Por otro lado cinco entrevistados manifiestan que existen incongruencias en el ordenamiento jurídico en materia del mejor derecho de propiedad, entre las debilidades están (i) el tipo de clasificación actual en bienes muebles e inmuebles hace facultativo el registro de bienes inmuebles lo que ha generado la oposición de derechos, (ii) por un lado el Código Civil sostiene el Sistema Consensual (art. 949°) y por otro lado, solo se puede oponer tu derecho cuando este está inscrito (art. 2022°), (iii) la falta de agrupación de las leyes sobre propiedad en un solo marco normativo a generado contradicciones entre la normativa, (iv) La falta de un único sistema de Catastro entre Agricultura y SUNARP y (v) la falta de un criterio nacional de que áreas son dedicadas exclusivamente a la agricultura, cuales son proyectadas para las futuras habilitaciones urbanas y cuáles serán destinadas para los proyectos de infraestructura.



RECOMENDACIONES

Primera:

El mejor derecho de propiedad es una salida necesaria para los conflictos sobre un mismo inmueble reclamado por dos sujetos siendo importante en la práctica, por tanto se recomienda a los legisladores del Estado peruano una revisión del Código Civil en materia de el mejor derecho de propiedad y la oposición de derechos, poniendo y explicando términos que derivan a distintas interpretaciones además de contradicciones en la Ley, tomando en cuenta la cultura e idiosincrasia del peruano lamentable pero cierta, se evidencia la necesidad del registro de la propiedad para no darle la vuelta a la Ley y cometer fraude.

Segunda:

Se recomienda a todos los profesionales del derecho a analizar y estudiar el tema del mejor derecho de propiedad, para evitar la aparición de nuevos casos, en beneficio de la población del Cusco, además los mismos deben dar a conocer a sus clientes y conocidos los problemas a los que pueden incurrir si no tienen registrada su propiedad en Registros Públicos si bien es cierto no es obligatoria, pero es un requisito para oponer tu derecho frente a terceros.

Tercera:

La oponibilidad de derechos se encuentra en la misma línea del mejor derecho de propiedad, sin embargo, esta figura ha sido confundida por muchos juristas, por tal motivo se recomienda a los abogados y futuros abogados analizar y prepararse de mejor manera en Derecho Registral además de actuar conforme a ley sin prestarse a los fraudes, puesto que sus decisiones traerán consecuencias positivas o negativas para los propietarios. Por



otro lado, se recomienda también al Estado peruano la constante modernización de la oficina de Catastros de la región Cusco y de cada región del país.

Cuarto:

Se recomienda a los magistrados y legisladores realizar una revisión del Código Civil y demás leyes relacionados al derecho de propiedad para disminuir los casos de duplicidad, así mismo se recomienda a las instituciones del estado entre ellos Registros Públicos, la oficina de Catastros, las notarías reforzar el sistema técnico y contar con personal capacitado.



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Cárdenas, L. (2017). *Manual de los procedimientos registrales*. Gaceta Jurídica.
- Castro, J. D. (2020). *Análisis de la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la SUNARP Lambayeque* [Tesis de grado, Universidad Señor de Sipán].
<https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/6948/Castro%20Huanaman%20Jose%20David.pdf?sequence=6&isAllowed=y>
- CCP. (1993). *Constitución Política del Perú*.
- D. L. N° 295. (1984). *Código Civil*. Editora Perú.
- Gonzales, G. (2016). *Los principios registrales en el conflicto judicial* (Segunda edición). Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. H. (2010). *Derechos reales* (Ediciones Legales). Segunda.
- González, G. N. (2015). *Derecho Agrario* (Rutilo Olvera Arguello). OXFORD UNIVERSITY PRESS.
- Grossi, P. (1992). *La Propiedad y las Propiedades: Un Análisis Histórico*. Cuvitas.
- Guarniz, A. (s.f.). La Propiedad como Derecho Fundamental. *Derechos Fundamentales*, 7.
- Gutierrez, A. L. (2021). *Mejor derecho de propiedad en los casos de duplicidad de partidas* [Tesis de grado, Pontificia Universidad Católica del Perú].
<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/21630>
- Guzmán, C. (2021). *Introducción al concepto de derechos fundamentales*.
<https://blogposgrado.ucontinental.edu.pe/introduccion-al-concepto-de-derechos-fundamentales>
- Hernández, R., & Mendoza, C. P. (2018). *Metodología de la investigación, las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. MCGRAW-HILL INTERAMERICANA.



Herrera, P. N. (2022). *Definen finalidad del proceso de mejor derecho de propiedad.*

<https://elperuano.pe/noticia/139375-definen-finalidad-del-proceso-de-mejor-derecho-de-propiedad>

Luño, A. (2016). *La Seguridad Jurídica. Una Garantía del Derecho y la Justicia.*

Ortiz, I. (2012). *El derecho de propiedad y la posesión informal.* Pontificia Universidad Católica del Perú.

Rubio, M. (2017). *Para conocer la Constitución de 1993 (Sexta).* Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.

Sáenz, J. (2017). *Metodología de la investigación en el derecho* (Primera edición). Editorial Mizrachi & Pujol.

Woocock, G. (2017). *¿Qué es la propiedad? Investigaciones sobre el principio del derecho y del gobierno.* Titivillus.



Anexos



Constancia de participación en entrevista

Yo, **Dr.:**....., identificado con DNI N°, en
calidad de **ABOGADO, DECLARO BAJO JURAMENTO:**

Haber participado en la entrevista realizada por el alumno Meyda Lucero Medina
Candia, relacionado a su trabajo de investigación titulado “El mejor derecho de
propiedad a partir del análisis en el sistema registral peruano, año 2023”

Me afirmo y me ratifico en lo expresado, en señal de lo cual firmo el presente
documento.

Cusco, .. de del 2023

Firma



Guía de Entrevista

I. Datos generales

Entrevistado:

.....

Edad: **Genero:**

Cargo:

.....

Institución:

.....

Entrevistador:

.....

Fecha: **Hora:**.....

Lugar:

II. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

Titulo

**El mejor derecho de propiedad a partir del análisis en el sistema registral peruano,
año 2023**

Objetivo General

Analizar el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano.

1. En su opinión, ¿qué entiende usted por el derecho de propiedad, y cuál es la función de todo ordenamiento jurídico en materia de propiedad? Fundamente su respuesta



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

CARTA DE INVITACIÓN N°01

Cusco, 10 de enero del 2023

Abog../Especialista nombre

Asunto: **Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa**

Me es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estoy realizando el trabajo de investigación con enfoque cualitativo titulado “El mejor derecho de propiedad a partir del análisis en el sistema registral peruano”

Con el fin de obtener el título profesional de Abogado.

La presente investigación tiene por finalidad Analizar el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano, por lo que se deben realizar entrevistas cuyas preguntas conforman el instrumento de evaluación de investigación cualitativa, que deben ser validadas por expertos, como lo es en el caso de su persona, por lo que **lo invitamos a colaborar con nuestra investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación.**

Seguro de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de evaluación mencionado, se le alcanza dicho instrumento motivo de evaluación con el formato que servirá para que usted pueda hacerme llegar sus apreciaciones para cada ítem del instrumento de investigación

Conocedor de su alto espíritu altruista, agradezco por adelantado su colaboración.

Atentamente

.....
Meyda Lucero Medina Candia

Autor



Guía de Entrevista

III. Datos generales

Entrevistado:

.....

Edad: **Genero:**

Cargo:

.....

Institución:

.....

Entrevistador:

.....

Fecha: **Hora:**.....

Lugar:

IV. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.



Objetivo General

Analizar el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano.

13. En su opinión, ¿qué entiende usted por el derecho de propiedad, y cuál es la función de todo ordenamiento jurídico en materia de propiedad? Fundamente su respuesta
14. A partir de su experiencia, ¿cuáles son las bases y dogmas que rigen y fundamentan el derecho a la propiedad?
15. Considera Ud. ¿que las normas que respaldan legalmente el mejor derecho de propiedad, se basan en los principios de la propiedad?

Objetivo Especifico Uno

Identificar las características del mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano, en el ámbito de la provincia Cusco.

16. Existen experiencias relacionadas a conflictos surgidos a consecuencia de la duplicidad de derechos invocados por las partes en relación a un derecho de propiedad. En su opinión, ¿porqué es importante y trascendente el mejor derecho de propiedad en la solución de conflictos vinculados a los derechos de propiedad?
17. En base a su experiencia, ¿qué es el mejor derecho de propiedad, conoce algún caso en particular sobre el mejor derecho de propiedad? Coméntenos el caso.

Objetivo Especifico Dos

Analizar la aplicación del art. 2022° sobre la oponibilidad de derechos para determinar el mejor derecho de propiedad.

18. En base a su experiencia, ¿qué es la oponibilidad de derechos, y en qué casos se recurre a la misma?
19. Es su opinión ¿Cuál es su opinión general sobre la oposición de derechos? Fundamente su respuesta
20. A partir del siguiente caso del IV Pleno Casatorio de la Familia Panduro se detallada en la Casación N° 2195-2011, Pucallpa, concluyo de manera directa “si alguien afirma haber adquirido por prescripción naturalmente sin tener sentencia ,,, que le acredite como propietario, usted tiene derecho de oponerse al precario y porque no también a la reivindicación y si los medios de prueba le generan convicción al magistrado, este



debería declararlo no propietario pero si procede la acción reivindicatoria. Si bien es cierto la acción reivindicación es imprescriptible sin embargo no procede cuando se adquirió por prescripción adquisitiva de dominio, ¿entonces porque nos dice que es imprescriptible? ¿No se estaría generando una contracción? ¿Cuál es su opinión al respecto? Coméntenos su respuesta.

21. En base a su experiencia, ¿quién tiene la prioridad sobre una propiedad, el que tiene título antiguo o el documento de compra y venta? Fundamente su respuesta (puede utilizar un caso en particular)
22. En un caso de Duplicidad de Partidas, cuando ambas partes ostentan un título de propiedad con legítimo derecho de propiedad inscrito, de los cuales uno de ellos fue inscrito con una fecha anterior, siendo la razón que genero el problema la existencia de dos partidas registrales referidas al mismo predio, con diferentes titularidades en Registros Públicos. Entonces ¿Primaria el título de propiedad con mayor antigüedad, o aquel título que sea válido y eficaz? ¿Cuál es su opinión al respecto? Fundamente su respuesta

Objetivo Especifico Tres

Analizar si corresponde agregar especificaciones para el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano.

23. A partir de la Legislación Comparada, se tiene evidencia que el Sistema Registral Latinoamericano (Perú, Colombia, Chile y Argentina) permite que un título no inscrito se oponga frente a un título inscrito lo cual favorece la oponibilidad de títulos. ¿Cuál es su opinión al respecto? Fundamente su respuesta
24. Considera Ud. ¿Qué el ordenamiento jurídico peruano en materia de propiedad tiene debilidades y/o incongruencias, para que la propiedad termine en un conflicto (es decir reclamado por dos partes)? Fundamente su respuesta



CONSTANCIA DE VALIDACIÓN

Yo Abog. nombre con DNI N° _____ de profesión abogado, desempeñándose como _____

Por medio de la presente hago constar que he revisado con fines de Validación el instrumento. Entrevista para la investigación “El mejor derecho de propiedad a partir del análisis en el sistema registral peruano, año 2023”. Luego de hacer las observaciones pertinentes, puedo formular las siguientes precisiones:

Criterios	Deficiente	Aceptable	Bueno	Muy bueno	Excelente
Claridad					
Objetividad					
Actualidad					
Organización					
Suficiencia					
Intencionalidad					
Consistencia					
Coherencia					
Metodología					

En señal de conformidad firmo la presente en la Ciudad de Cusco

Doctor (a):

DNI:

Especialidad en:

E-mail



El mejor derecho de propiedad a partir del análisis en el sistema registral peruano, año 2023

Indicadores	Criterios	Deficiente 0-20				Regular 21-40				Buena 41-60				Muy buena 61-80				Excelente 81-100				Observaciones
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96	
ASPECTOS DE VALIDACIÓN		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
Claridad	Está formulado en un lenguaje apropiado																					
Objetividad	Está expresado en conductas observables																					
Actualidad	Adecuado al enfoque teórico abordado en la investigación																					
Organización	Existe una organización lógica entre sus ítems																					
Suficiencia	Comprende los aspectos necesarios en cantidad y calidad																					
Intencionalidad	Adecuado para valorar las dimensiones del																					



A. MATRIZ DE CONSISTENCIA

El mejor derecho de propiedad a partir del análisis en el sistema registral peruano.				
PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
Problema general	Objetivo general	La institución procesal del mejor derecho de propiedad, es facultad necesaria para oponer derechos frente a terceros, existiendo contradicciones e incongruencias en la normativa peruana.	Categoría 1 Derecho de propiedad Subcategorías: <ul style="list-style-type: none"> • Concepto • Proceso registral • Causas que determinan el mejor derecho de propiedad 	Enfoque: Cualitativo Tipo: Básica o teórica Alcance: Descriptivo y exploratorio. Diseño: hermenéutico Técnica e instrumentos El análisis documental y la entrevista Bitácora para el análisis documental y Guía de entrevista Población y muestra
¿Cuál es el panorama actual del mejor derecho de propiedad en el sistema registral peruano?	Analizar el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano.			
Problemas específicos	Objetivos específicos			
¿Cuál son los aspectos que intervienen el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano?	Identificar las características del mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano, en el ámbito de la provincia Cusco.			
¿En qué casos es preciso la aplicación del art. 2022° sobre la oponibilidad de derechos para determinar el mejor derecho de propiedad?	Analizar la aplicación del art. 2022° sobre la oponibilidad de derechos para determinar el mejor derecho de propiedad.			
¿Corresponde agregar especificaciones para el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano?	Analizar si corresponde agregar especificaciones para el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano.			



			<p>Categoría 2</p> <p>La oposición de derechos</p> <ul style="list-style-type: none">• Concepto• Causas de su ocurrencia• Confluidos surgidos por causas registrales	<p>6 Expertos en registro notarial de la Ciudad de Cusco.</p>
--	--	--	---	---



Guía de Entrevista

Objetivo General

Analizar el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano, año 2023.

1. En su opinión, ¿qué entiende usted por el derecho de propiedad, y cuál es la función de todo ordenamiento jurídico en materia de propiedad? Fundamente su respuesta
2. A partir de su experiencia, ¿cuáles son las bases y dogmas que rigen y fundamentan el derecho a la propiedad?
3. Considera Ud. ¿que las normas que respaldan legalmente el mejor derecho de propiedad, se basan en los principios de la propiedad?

Objetivo Especifico Uno

Identificar las características del mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano, en el ámbito de la provincia Cusco, año 2023.

4. Existen experiencias relacionadas a conflictos surgidos a consecuencia de la duplicidad de derechos invocados por las partes en relación a un derecho de propiedad. En su opinión, ¿porque es importante y trascendente el mejor derecho de propiedad en la solución de conflictos vinculados a los derechos de propiedad?
5. En base a su experiencia, ¿qué es el mejor derecho de propiedad, conoce algún caso en particular sobre el mejor derecho de propiedad? Coméntenos el caso.



Objetivo Especifico Dos

Analizar la aplicación del art. 2022° sobre la oponibilidad de derechos para determinar el mejor derecho de propiedad, año 2023.

6. En base a su experiencia, ¿qué es la oponibilidad de derechos, y en qué casos se recurre a la misma?
7. Es su opinión ¿Cuál es su opinión general sobre la oposición de derechos? Fundamente su respuesta
8. A partir del siguiente caso del IV Pleno Casatorio de la Familia Panduro se detallada en la Casación N° 2195-2011, Pucallpa, concluyo de manera directa “si alguien afirma haber adquirido por prescripción naturalmente sin tener sentencia ,,,” que le acredite como propietario, usted tiene derecho de oponerse al precario y porque no también a la reivindicación y si los medios de prueba le generan convicción al magistrado, este debería declararlo no propietario pero si procede la acción reivindicatoria. Si bien es cierto la acción reivindicación es imprescriptible sin embargo no procede cuando se adquirió por prescripción adquisitiva de dominio, ¿entonces porque nos dice que es imprescriptible? ¿No se estaría generando una contracción? ¿Cuál es su opinión al respecto? Coméntenos su respuesta.
9. En base a su experiencia, ¿quién tiene la prioridad sobre una propiedad, el que tiene título antiguo o el documento de compra y venta? Fundamente su respuesta (puede utilizar un caso en particular)
10. En un caso de Duplicidad de Partidas, cuando ambas partes ostentan un título de propiedad con legítimo derecho de propiedad inscrito, de los cuales uno de ellos fue



inscrito con una fecha anterior, siendo la razón que genero el problema la existencia de dos partidas registrales referidas al mismo predio, con diferentes titularidades en Registros Públicos. Entonces ¿Primaria el título de propiedad con mayor antigüedad, o aquel título que sea válido y eficaz? ¿Cuál es su opinión al respecto? Fundamente su respuesta

Objetivo Especifico Tres

Analizar si corresponde agregar especificaciones para el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano, año 2023.

11. A partir de la Legislación Comparada, se tiene evidencia que el Sistema Registral Latinoamericano (Perú, Colombia, Chile y Argentina) permite que un título no inscrito se oponga frente a un título inscrito lo cual favorece la oponibilidad de títulos. ¿Cuál es su opinión al respecto? Fundamente su respuesta
12. Considera Ud. ¿Qué el ordenamiento jurídico peruano en materia de propiedad tiene debilidades y/o incongruencias, para que la propiedad termine en un conflicto (es decir reclamado por dos partes)? Fundamente su respuesta



Entrevistas desarrolladas

Guía de Entrevista

V. Datos generales

Entrevistado:

Abel Agripino Candia Pancorbo

VI. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

Buenas noches empezamos con la entrevista

Título

**El mejor derecho de propiedad a partir del análisis en el sistema registral peruano,
año 2023**

Objetivo General

Analizar el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano.

- 1. En su opinión, ¿qué entiende usted por el derecho de propiedad, y cuál es la función de todo ordenamiento jurídico en materia de propiedad? Fundamente su respuesta**

El mejor derecho de propiedad, es la facultad que toda persona tiene de usar, disfrutar, disponer un bien, mueble o inmueble con respecto a la función obviamente es regular todas las situaciones que se pueden presentar en la sociedad sobre el tema de derecho de propiedad.

- 2. A partir de su experiencia, ¿cuáles son las bases y dogmas que rigen y fundamentan el derecho a la propiedad?**

Generalmente el derecho de propiedad está regulado por la Constitución política del Estado, conforme se tiene el art. 70° protege el derecho de propiedad, a partir de allí se



tiene las normas que regulan la situación jurídica del derecho de propiedad, derecho de inscripción registral, el en tema de derecho registral en la legislación peruana la inscripción es facultativa y no obligatoria, sino que ahora se realiza la inscripción registral ya por un tema de seguridad jurídica, se ha vuelto una necesidad la inscripción en registros públicos, sino lo inscribes se generan más conflictos.

3. Considera Ud. ¿que las normas que respaldan legalmente el mejor derecho de propiedad, se basan en los principios de la propiedad?

No necesariamente porque aún falta regular unos temas sobre el mejor derecho de propiedad, en este tema sobre el mejor derecho de propiedad en nuestra sociedad obviamente tenemos infinidad de casos, este tema no se está poniendo en práctica hay veces hay divergencias en el planteamiento de este tema, es más incluso existe jurisprudencias contradictorias sobre este tema, por ejemplo hay una jurisprudencia que dice “para formular una demanda sobre el mejor derecho de propiedad hay que estar en posesión del bien inmueble” yo creo que es algo contradictorio se supone que estas discutiendo el mejor derecho de propiedad cuando hay dos títulos o dos documentos que respaldan la propiedad a dos personas distintas sobre un mismo bien inmueble, eso tiene que resolverse en un conducto regular entonces a esa norma todavía le falta muchas cosas en ese aspecto

Objetivo Especifico Uno

Identificar las características del mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano, en el ámbito de la provincia Cusco.

4. Existen experiencias relacionadas a conflictos surgidos a consecuencia de la duplicidad de derechos invocados por las partes en relación a un derecho de propiedad. En su opinión, ¿porque es importante y trascendente el mejor derecho de propiedad en la solución de conflictos vinculados a los derechos de propiedad?

Es importante porque necesariamente tenemos que resolver este conflicto, un mismo bien inmueble inscrito en registros públicos que pertenece a dos personas distintas, obviamente



tiene que resolverse y generalmente cuando están inscritos las dos propiedades y se detecta en registros públicos se hace el trámite de cierre de partidas registrarles y deja las partes, para que en vía judicial puedan resolver este conflicto del mejor derecho de propiedad, cuál de las inscripciones registrales va prevalecer y eso no se va a resolver administrativamente, tiene que resolverse judicialmente. Como te digo aquí en el Cusco tenemos infinidad de Casos sobre el mejor derecho de propiedad, sobre las dobles inscripciones que se presentan en registros públicos que necesariamente tienen que resolverse.

5. En base a su experiencia, ¿qué es el mejor derecho de propiedad, conoce algún caso en particular sobre el mejor derecho de propiedad? Coméntenos el caso.

En este caso podemos detectar dos aspectos (i) cuando encontremos una propiedad inscrito en dos partidas registrales de acuerdo al código civil, dice “el que prevalece, es el que se ha inscrito primero, el más antiguo” ese es el orden cuando hay doble inscripción.

(ii) Pero que sucede cuando existen dos escrituras públicas y ninguna de las dos esta inscrito en registros públicos, en ese caso prevalece la escritura pública más antigua, esa es la praxis que se está aplicando ahorita en nuestra administración de justicia

Ahora hay mejor derecho entre una escritura pública y una inscripción registral, obviamente va a prevalecer la primera inscripción registral, por eso siempre ponen la fecha, el minuto y el segundo.

Objetivo Especifico Dos

Analizar la aplicación del art. 2022° sobre la oponibilidad de derechos para determinar el mejor derecho de propiedad.

6. En base a su experiencia, ¿qué es la oponibilidad de derechos, y en qué casos se recurre a la misma?

la oponinibilidad conforme al art. 2022° creo que es la norma que establece la oponibilidad, establece que “para oponerse sobre derechos reales sobre inmuebles de



quienes también tienen derechos reales sobre los mismos es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad ante aquel a quien se opone, prácticamente también estamos relacionando con el tema de mejor derecho de propiedad, pero en este caso varía ¿Quién plantea el mejor derecho de propiedad? Obviamente generalmente los demandantes son el que tienen la razón, si existe una doble inscripción y mi inscripción es más antigua me corresponde plantear mejor derecho de propiedad para que el juzgado me diga “usted tiene mejor derecho de propiedad”.

En el caso del tema de oponibilidad tengo que adelantar a esta petición del mejor derecho de propiedad, supongamos que yo tenga la doble inscripción y yo tengo la inscripción vigente, reciente frente a la anterior entonces tengo que plantear esta oponibilidad, para discutir porque mi título de propiedad que es recientemente inscrito prevalece al título antiguo que se tiene. En este caso, es más o menos a la inversa en este caso ese es el tema de la oponibilidad que puede plantearse el que tiene una inscripción reciente.

7. ¿Cuál es su opinión general sobre la oposición de derechos? Fundamente su respuesta.

Generalmente en nuestra sociedad no se está aplicando, excepcionalmente uno o dos casos que he visto sobre ese tema de oponibilidad, pero los juzgados más relacionan con mejor derecho de propiedad, cuando uno plantea la oponibilidad generalmente lo llevan al mejor derecho de propiedad y lo resuelven dentro del concepto del tema de mejor derecho de propiedad, entonces no se está usando mucho el tema de la oposición de derecho.

8. A partir del siguiente caso del IV Pleno Casatorio de la Familia Panduro detallada en la Casación N° 2195-2011, Pucallpa, concluyo de manera directa “si alguien afirma haber adquirido por prescripción naturalmente sin tener sentencia, que le acredite como propietario, usted tiene derecho de oponerse al precario y porque no también a la reivindicación y si los medios de prueba le generan convicción al



magistrado, este debería declararlo no propietario, pero si procede la acción reivindicatoria. Si bien es cierto la acción reivindicatoria es imprescriptible sin embargo no procede cuando se adquirió por prescripción adquisitiva de dominio, ¿entonces porque nos dice que es imprescriptible? ¿No se estaría generando una contracción? ¿Cuál es su opinión al respecto? Coméntenos su respuesta.

No, no hay ninguna contradicción, hay veces tenemos poseedores que tienen 10, 20, 30 años que nunca han hecho un trámite de prescripción adquisitiva de dominio, sino no ha hecho esa prescripción, obviamente, a pesar de que el tiempo le favorece, a pesar de que el tiempo le da la razón de que debió ser declarado propietario, pero como no ha hecho ningún trámite, no ha hecho ninguna gestión esa posesión se mantiene allí y el propietario cualquier momento puede pedir la reivindicación, justamente por esa situación es la imprescriptibilidad, ahora ¿Cuándo no procede la reivindicación contra una persona que ha adquirido por prescripción? O sea, si esta persona ha tramitado y ha logrado una sentencia judicial y a escrito en registros públicos su derecho de propiedad a través de prescripción adquisitiva de dominio obviamente la reivindicación no procede en ese caso, yo creo que ese es el tema que hay que aclarar, el poseedor en el tiempo que tuvo la oportunidad de adquirir la propiedad o legalizar no lo ha hecho obviamente está perdiendo también el mismo transcurso del tiempo le afecta a él, porque se supone que el transcurso del tiempo genera situaciones positivas o negativas, obviamente también le afecta a él, yo creo que ese tema es bien claro si un poseedor no ha regularizado su propiedad obviamente la reivindicación prospera y prevalece.

9. En base a su experiencia, ¿quién tiene la prioridad sobre una propiedad, el que tiene título antiguo o el documento de compra y venta? Fundamente su respuesta (puede utilizar un caso en particular)

Como te digo esto está regulado por los principios registrales que dice la norma en el art. 2002 al 2017 uno de los principios dice “prevalece la primera inscripción registral” en este caso de acuerdo a la pregunta, si nos remitimos a la norma prevalece el título reciente inscrito a un título antiguo no inscrito, prevalece el título inscrito recientemente, por la prioridad de la inscripción registral.



10. En un caso de Duplicidad de Partidas, cuando ambas partes ostentan un título de propiedad con legítimo derecho de propiedad inscrito, de los cuales uno de ellos fue inscrito con una fecha anterior, siendo la razón que genero el problema la existencia de dos partidas registrales referidas al mismo predio, con diferentes titularidades en Registros Públicos. Entonces ¿Primaria el título de propiedad con mayor antigüedad, o aquel título que sea válido y eficaz? ¿Cuál es su opinión al respecto?

Fundamente su respuesta

En lo que es la inscripción registral obviamente prevalece la primera inscripción registral, la propiedad que se ha inscrito primero esa prevalece, el tema del título sea válido y eficaz es un tema totalmente distinto a la inscripción registral, la validez o invalidez esta frente a lo que es la calificación de las causales de nulidad o anulabilidad del acto jurídico, en ese caso difiere, eso tendría que dilucidarse en la vía judicial, si hay un título inscrito en registros públicos y no cumple las formalidades que establece el artículo 140° del acto jurídico se declara la nulidad es totalmente distinto, pero lo que es la inscripción registral si o si prevalece la primera inscripción, si no hay una sentencia que deje sin efecto esa inscripción registral obviamente mantiene su vigencia hasta que se declare la validez o invalidez de este acto jurídico.

Objetivo Especifico Tres

Analizar si corresponde agregar especificaciones para el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano.

11. A partir de la Legislación Comparada, se tiene evidencia que el Sistema Registral Latinoamericano (Perú, Colombia, Chile y Argentina) permite que un título no inscrito se oponga frente a un título inscrito lo cual favorece la oponibilidad de títulos. ¿Cuál es su opinión al respecto? Fundamente su respuesta

Bueno yo creo que en nuestra sociedad este tema siempre se ha presentado y nuestra norma permite, obviamente esta situación se deja en manos de los operadores de la justifica los magistrados que tienen que resolver los diferentes conflictos sobre derecho de propiedad,



obviamente este tema registral, en el Perú se inscribe y otorga la seguridad jurídica a pesar de que la norma establece que no es obligatorio y es facultativo pero por necesidad y por seguridad jurídica si o si debo inscribir en registros públicos, si no lo inscribo, lo inscribe otra persona y pierdo esa facultad, prácticamente a través de la costumbre, todos necesitamos que se inscriba en registros públicos, cuando uno quiere adquirir una propiedad lo primero que ves es esta inscrito o no está inscrito,

Yo creo que ya por la necesidad se está convirtiéndose en una obligatoriedad la inscripción registral, entonces un título no inscrito se opone a uno inscrito obviamente nuestro sistema permite eso, yo tengo un testimonio que dice “otro me ha ganado lo ha inscrito en registros públicos obviamente tengo que cuestionar, si yo tengo toda la razón, se anula el otro título e inscribe el tuyo”

El tema de COFOPRI, este organismo ha hecho titulaciones en diferentes centros poblados de nuestro país, obviamente no ha respetado las inscripciones registrales anteriores, porque hay propiedades inscritas en registros públicos, ese tema ha generado cantidad procesos judiciales, en algunos casos se ha planteado la nulidad de títulos que ha entregado COFOPRI en algunos casos procede se anula ese título y prevalece el primer título inscrito yo creo que son temas que se deben mejorar para evitar este tipo de conflictos.

12. Considera Ud. ¿Qué el ordenamiento jurídico peruano en materia de propiedad tiene debilidades y/o incongruencias, para que la propiedad termine en un conflicto (es decir reclamado por dos partes)? Fundamente su respuesta

Obviamente no solo el ordenamiento jurídico sino también la administración de justicia, se genera jurisprudencia totalmente contradictoria en este tema del mejor derecho de propiedad, en el tema de nulidad y anulabilidad a los jurídicos, hemos encontrado jurisprudencia totalmente contradictoria, obviamente cada día que pasa se va regulando, nuestro sistema jurídico necesita mejorar en este tema de acuerdo al criterio y a las investigaciones que se realice en este tema de derecho de propiedad.

Guía de Entrevista

VII. Datos generales



Entrevistado:

Mendoza Mauro

VIII. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

Buenas noches empezamos con la entrevista

Título

**El mejor derecho de propiedad a partir del análisis en el sistema registral peruano,
año 2023**

Objetivo General

Analizar el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano.

1. En su opinión, ¿qué entiende usted por el derecho de propiedad, y cuál es la función de todo ordenamiento jurídico en materia de propiedad? Fundamente su respuesta

Bueno, el derecho de propiedad está previsto en el art. 923 del código civil, en ahí se establecen los atributos de la propiedad como usar, disfrutar, disponer, reivindicar y también este artículo está acorde al art. 70° de la constitución que habla de que la propiedad es inviolable. La propiedad por una parte es un derecho fundamental (art. 2° inc. 16) y por otra parte es un derecho real art. 923° del código civil teniendo doble connotación.

2. A partir de su experiencia, ¿cuáles son las bases y dogmas que rigen y fundamentan el derecho a la propiedad?

Bueno, la propiedad digamos es el derecho real por excelencia y es el derecho real más importante, todo el derecho real se moldea en base a la propiedad, ¿porque es el derecho real más importante? Porque tiene todos los atributos, ningún otro derecho tiene todos los atributos, a que me refiero con los atributos de usar, disfrutar, disponer, reivindicar, pero no solamente los atributos sino también los derechos que están establecidos en el código



civil como: el derecho a cercar la propiedad, el derecho de ejercitar las funciones legales como la reivindicación o el propio mejor derecho por eso es el real derecho más importante.

3. Considera Ud. ¿que las normas que respaldan legalmente el mejor derecho de propiedad, se basan en los principios de la propiedad?

El mejor derecho de propiedad no tiene una regulación en el código civil, implícitamente el mejor derecho de propiedad podemos encontrarlo en el art. 923 y 927 del código civil pero no tiene una regulación, viene cuando hay oposición de títulos, y eso no es normal porque la propiedad una de sus características es que es exclusiva y excluyente salvo que sea copropiedad, entonces no puede haber dos propietarios respecto a un bien, entonces ahí el juez tiene que dirimir, cuál de los títulos es válido para eso puede aplicar el 1135° del código civil, puede aplicar también el 2022°.

Objetivo Especifico Uno

Identificar las características del mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano, en el ámbito de la provincia Cusco.

4. Existen experiencias relacionadas a conflictos surgidos a consecuencia de la duplicidad de derechos invocados por las partes en relación a un derecho de propiedad. En su opinión, ¿porque es importante y trascendente el mejor derecho de propiedad en la solución de conflictos vinculados a los derechos de propiedad?

La relevancia jurídica de los conflictos en el mejor derecho de propiedad generalmente se da cuando registros acepta la doble inscripción, ¿pero porque se da la doble inscripción? Puede ser por problemas de saneamiento físico o por problemas de saneamiento legal, como tú mismo dices puede haber duplicidad de títulos, Un título puede ser expedido talvez por COFOPRI pero otro título puede ser talvez un título sucesorio que te accede al título de propiedad, o puede ser un título que ha venido por prescripción adquisitiva judicial. Entonces ocurre de que el registrador en la calificación no va a efectuar una labor de verificar bien, y entonces se van a inscribir ambos, ambos van a tener partidas electrónicas, a veces puede diferenciarse en esas partidas electrónicas



que uno digamos tenga un área de 230 y otro de 232 m², esa pequeña diferencia va dar lugar a que el registrador tampoco se dé cuenta y entonces se va a presentar eso, por eso decimos que no es normal de que existe dos títulos, respecto a una propiedad teniendo el carácter de que es exclusivo y excluyente.

5. En base a su experiencia, ¿qué es el mejor derecho de propiedad, conoce algún caso en particular sobre el mejor derecho de propiedad? Coméntenos el caso.

Bueno, de los casos que he podido ver, lo que pasa judicialmente plantean mejor derecho de propiedad cuando no hay dos títulos contrapuestos, por ejemplo, he visto casos en los cuales se ganó esos casos por ejemplo había un poseedor y el otro era propietario, entonces el que es propietario plantea el mejor derecho de propiedad al poseedor y obviamente entonces no va a prosperar porque estamos frente a un título de posesión y a un título de propiedad, entonces nos sale la figura de la oponibilidad u oposición de títulos no existe, entonces como no existe definitivamente esa demanda no va a prosperar, la demanda prospera siempre y cuando haya esta oposición de títulos que hayan venido de diferentes orígenes, o también puede darse el caso de un documento privado y otro documento de fecha cierta y allí el **1135 nos dice que prevalece el documento de fecha cierta, una inscripción más antigua y otra más reciente, la inscripción antigua es la que debe prevalecer, uno privado y otro por escritura pública, debe prevalecer por escritura pública. Entonces se debe encajar viene la figura de mejor derecho de propiedad en esa oponibilidad de dos títulos que venga de dos títulos diversos, si no existe eso no se va a configurar la acción del mejor derecho de propiedad.**

Objetivo Especifico Dos

Analizar la aplicación del art. 2022° sobre la oponibilidad de derechos para determinar el mejor derecho de propiedad.

6. En base a su experiencia, ¿qué es la oponibilidad de derechos, y en qué casos se recurre a la misma?



Bueno, en el año 2022 ha sido una materia de análisis con el séptimo pleno Casatorio específicamente en el segundo párrafo “debe prevalecer el título que haya sido inscrito en registros públicos frente a un título antiguo que no haya sido inscrito” si, ahí por ejemplo se decía que prevalecía en el séptimo pleno Casatorio que tiene que ver con el art. 2022° se decía que tenía que prevalecer el derecho a crédito o el derecho de propiedad, entonces la sala opto que tiene que prevalecer el derecho de propiedad frente al derecho de crédito, e inclusive ahí se estableció cómo regla vinculante de que para que pueda prosperar esa tercería excluyente de propiedad, el que solicita que prospere su título mínimamente debe tener un título de fecha cierta, si tiene un título privado obviamente no va a poder acceder a esa posibilidad, tienen que tener mínimamente fecha cierta, escritura pública o mejor aún la inscripción registral.

7. ¿Cuál es su opinión general sobre la oposición de derechos? Fundamente su respuesta.

Bueno es una anomalía que existe, generalmente puede ser por error humano, puede ser por el actuar de mala fe de las partes o puede ser un error involuntario del registrador que puede dar lugar a que inscriba dos títulos, obviamente no se parecen siempre tienen alguna diferencia. Entonces es una anomalía, por eso es que cuando el Código del civil del 84 se da, no estaba prevista una acción con nombre propio llamado “mejor derecho de propiedad” por eso no tiene una regulación expresa, pero en la vida real empieza a darse, por ejemplo, a uno le demandan por reivindicación, y el que está en posesión dice “yo no soy poseedor ilegítimo y sale con su título” y obviamente tienen que reconvenir con un mejor derecho de propiedad, entonces yo creo que la necesidad y también la realidad existente sobre ese tema ha dado lugar a que el mejor derecho de posesión vía interpretación sistemática de los dos artículos que le he indicado el 923 y 927° la corte suprema a través de reiteradas casaciones introduce al mejor derecho de propiedad, inclusive hay acuerdos plenos jurisdiccionales que establecen que perfectamente se puede reconvenir en una acción reivindicatoria del mejor derecho de propiedad



8. **A partir del siguiente caso del IV Pleno Casatorio de la Familia Panduro detallada en la Casación N° 2195-2011, Pucallpa, concluyo de manera directa “si alguien afirma haber adquirido por prescripción naturalmente sin tener sentencia, que le acredite como propietario, usted tiene derecho de oponerse al precario y porque no también a la reivindicación y si los medios de prueba le generan convicción al magistrado, este debería declararlo no propietario, pero si procede la acción reivindicatoria. Si bien es cierto la acción reivindicatoria es imprescriptible sin embargo no procede cuando se adquirió por prescripción adquisitiva de dominio, ¿entonces porque nos dice que es imprescriptible? ¿No se estaría generando una contradicción? ¿Cuál es su opinión al respecto? Coméntenos su respuesta.**

Si bien es cierto el 927° establece que la acción reivindicatoria es imprescriptible, por analogía como es un mecanismo de integración de la norma, se dice que también el mejor derecho de propiedad es imprescriptible por analogía, entonces lo que básicamente según la pregunta que me hace, si bien es cierto el 927° dice que no procede la acción de reivindicación cuando uno adquirió por prescripción adquisitiva de dominio, ese aspecto ha sido desarrollado en el pleno nacional jurisdiccional de derecho civil y procesal civil del 2021 y en ese pleno se llegó la conclusión de que al reivindicante el poseedor ilegítimo le puede reconvenir la prescripción adquisitiva de dominio y si reúne los requisitos del 950° del código civil, la demanda reconvenzional será declarada fundada y la reivindicación será declarada improcedente. Entonces perfectamente se le puede enfrentar, porque antes se decía que la propiedad vence a la posesión, pero con ese pleno jurisdiccional estaríamos frente a que la posesión vence a la propiedad.

9. **En base a su experiencia, ¿quién tiene la prioridad sobre una propiedad, el que tiene título antiguo o el título reciente pero inscrito en registros públicos? Fundamente su respuesta (puede utilizar un caso en particular)**

El que tiene título inscrito, eso por tema de seguridad jurídica, por tema de publicidad y para oponer derechos entre terceros eso en aplicación del 1135° del código civil.



10. En un caso de Duplicidad de Partidas, cuando ambas partes ostentan un título de propiedad con legítimo derecho de propiedad inscrito, de los cuales uno de ellos fue inscrito con una fecha anterior, siendo la razón que genero el problema la existencia de dos partidas registrales referidas al mismo predio, con diferentes titularidades en Registros Públicos. Entonces ¿Primaria el título de propiedad con mayor antigüedad, o aquel título que sea válido y eficaz? ¿Cuál es su opinión al respecto? Fundamente su respuesta

El que es válido y eficaz, porque es importante, aunque el registrador no está facultado, para calificar la validez, porque el único que puede calificar la validez de un título y lo puede declarar nulo es el juez, el registrador no, pero el año 2011 el código civil establece que el registrador puede pedir aclaraciones, respecto de alguna duda que pueda surgir en un título al momento de inscribirlo, pero no puede cuestionar, si por ejemplo vienen la orden para inscribir tu título de propiedad, de vía notarial o de un mandato judicial se entiende que en esos dos fueros ya han sido verificados y revisados, entonces quiere decir que al registrador solo le toca inscribir.

Pero si tenemos esta duplicidad de fechas, que vamos a hacer tomar en cuenta ¿uno que se ha inscrito más antes? O el que está viciado de nulidad, como el registrador no tienen facultades para nulificar los títulos, entonces si hablamos desde el punto de vista registral tendría que verse la inscripción más antigua, ahora si se cuestiona la unificación de ese documento tendría que hacerse judicialmente.

Objetivo Especifico Tres

Analizar si corresponde agregar especificaciones para el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano.

11. A partir de la Legislación Comparada, se tiene evidencia que el Sistema Registral Latinoamericano (Perú, Colombia, Chile y Argentina) permite que un título no



inscrito se oponga frente a un título inscrito lo cual favorece la oponibilidad de títulos. ¿Cuál es su opinión al respecto? Fundamente su respuesta

Lo que pasa que en el Perú la inscripción de inmuebles es declarativo, cuando digo declarativo no es constitutivo de derecho, no es que a partir de la inscripción nace tu derecho a la propiedad, según el art. 949° la propiedad nace con el mero consentimiento de las partes, yo me pongo de acuerdo en el precio del bien y a partir de ahí nace la propiedad para el comprador, entonces el hecho que yo inscriba o no inscriba es un tema aparte, es declarativo, no es constitutivo de derecho.

Entonces a partir de allí si hay una oponibilidad de título no inscrito frente a uno inscrito, a lo menos que el título no inscrito tendría que tener fecha cierta para ser coherente con el séptimo pleno Casatorio, para oponer tendría que tener fecha cierta, a raíz de los casos de Orellana, estafas inmobiliarias, suplantación de identidad de títulos, (desarrollo en la sentencia) mínimamente tenemos que pedir documento de fecha cierta, este documento podría inclusive dilucidando el mejor derecho de propiedad podría vencer al que está inscrito, yo creo que sí, si se dan todas las condiciones. Porque atendiendo la inscripción registral son para tres fines, seguridad jurídica, publicidad y oponibilidad de terceros.

Considera Ud. ¿Qué el ordenamiento jurídico peruano en materia de propiedad tiene debilidades y/o incongruencias, para que la propiedad termine en un conflicto (es decir reclamado por dos partes)? Fundamente su respuesta

Bueno a la fecha tenemos cinco anteproyectos de reforma al Código Civil y en esos cinco anteproyectos lo que se pretende pasar de la clasificación de bienes muebles e inmuebles se pretende pasar a la clasificación de bienes registrables y no registrables, para superar ese tipo de situaciones, como en Alemania el sistema alemán establece que la propiedad nace al momento de la inscripción en registros y para llegar a registros se debe pasar por una especie de filtros, el notario, los abogados y el registrador entonces si pasa todos estos filtros nace la propiedad ahí, entonces podría ser conveniente para evitar la duplicidad de títulos, pero tendrá que haber una *vacatio letis*, de 5 años para que todos se formalicen, porque de la noche a la mañana muchos se pueden quedar sin propiedad.



Guía de Entrevista

IX. Datos generales

Entrevistado:

Darwin Castro

X. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

Buenas noches empezamos con la entrevista

Título

**El mejor derecho de propiedad a partir del análisis en el sistema registral peruano,
año 2023**

Objetivo General

Analizar el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano.

- 1. En su opinión, ¿qué entiende usted por el derecho de propiedad, y cuál es la función de todo ordenamiento jurídico en materia de propiedad? Fundamente su respuesta**

Bueno, el derecho de propiedad es aquella seguridad jurídica que le da a una persona en relación al derecho de usar, disponer, reivindicar un bien.

- 2. A partir de su experiencia, ¿cuáles son las bases y dogmas que rigen y fundamentan el derecho a la propiedad?**

Bueno, el derecho de propiedad su base fundamental es el derecho que tienen las personas de poder reivindicar y disfrutar libremente de un bien que es la diferencia que tiene en relación al derecho de posesión que solamente ve el uso y disfrute del bien.

- 3. Considera Ud. ¿que las normas que respaldan legalmente el mejor derecho de propiedad, se basan en los principios de la propiedad?**



Si, el mejor derecho de propiedad como está regulado en el Código Civil le da esa seguridad jurídica, voluntariamente las personas pueden inscribir su propiedad ante registros públicos, para darle una mayor seguridad jurídica.

Objetivo Especifico Uno

Identificar las características del mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano, en el ámbito de la provincia Cusco.

- 4. Existen experiencias relacionadas a conflictos surgidos a consecuencia de la duplicidad de derechos invocados por las partes en relación a un derecho de propiedad. En su opinión, ¿porque es importante y trascendente el mejor derecho de propiedad en la solución de conflictos vinculados a los derechos de propiedad?**

Bueno es importante para establecer justamente, como lo indicaste, cual de esta duplicidad de propietarios tiene mayor derecho sobre un bien, por eso la norma establece la prevalencia de uno frente al otro en relación al tiempo, quien es el que ha adquirido con mayor antigüedad el bien, en relación a la característica jurídica que le haya dado para que ese título haya sido debidamente inscrito.

- 5. En base a su experiencia, ¿qué es el mejor derecho de propiedad, conoce algún caso en particular sobre el mejor derecho de propiedad? Coméntenos el caso.**

Si, nosotros hemos visto varios temas relacionados al derecho de propiedad, como la norma lo dice, el mejor derecho de propiedad se da a aquella persona que haya adquirido el bien siguiendo las normas establecidas por nuestro ordenamiento jurídico y segundo que lo haya adquirido con la anticipación de las demás personas que también reclaman el derecho sobre ese dicho bien.

Objetivo Especifico Dos

Analizar la aplicación del art. 2022° sobre la oponibilidad de derechos para determinar el mejor derecho de propiedad.

- 6. En base a su experiencia, ¿qué es la oponibilidad de derechos, y en qué casos se recurre a la misma?**



En este caso la oponibilidad de derechos se tramita ante la vía judicial y justamente cuando existe pluralidad de propietarios de un mismo bien y tiene que prevalecer aquella persona que tenga mayor valor el título que justifica su derecho sobre el bien inmueble.

7. ¿Cuál es su opinión general sobre la oposición de derechos? Fundamente su respuesta.

La oposición se da en relación a la pluralidad de propietarios sobre un mismo bien, para poder establecer justamente la propiedad de uno de ellos se plantea esta figura de la oponibilidad de derechos.

8. A partir del siguiente caso del IV Pleno Casatorio de la Familia Panduro detallada en la Casación N° 2195-2011, Pucallpa, concluyo de manera directa “si alguien afirma haber adquirido por prescripción naturalmente sin tener sentencia, que le acredite como propietario, usted tiene derecho de oponerse al precario y porque no también a la reivindicación y si los medios de prueba le generan convicción al magistrado, este debería declararlo no propietario, pero si procede la acción reivindicatoria. Si bien es cierto la acción reivindicatoria es imprescriptible sin embargo no procede cuando se adquirió por prescripción adquisitiva de dominio, ¿entonces porque nos dice que es imprescriptible? ¿No se estaría generando una contracción? ¿Cuál es su opinión al respecto? Coméntenos su respuesta.

Bueno en este caso hay una contradicción entre las dos figuras la prescripción adquisitiva y la reivindicación; la prescripción adquisitiva como nosotros conocemos opera para ser propietario de un bien, a través de la posesión continua, pacífica como indica el Código Civil, cinco años con justo título y 10 años sin título alguno, pero esta no es contraria a la reivindicación, cuando se habla de reivindicación, se habla de un poseedor que no tiene título, esto quiere decir que no lo ha adquirido por ninguna de las formas establecidas por el código civil ni por prescripción adquisitiva, ahora en caso que haiga un conflicto entre el propietario que lo ha adquirido por posesión y un poseedor que todavía no es propietario se tendría justamente ir a la figura del mejor derecho de propiedad, establecer cuál de los dos tiene el mejor derecho de propiedad con relación al bien y mediante esta sentencia se



tendría que establecer cuál de las dos personas tienen derecho a la posesión del bien. Si hay una contradicción.

- 9. En base a su experiencia, ¿quién tiene la prioridad sobre una propiedad, el que tiene título antiguo o el que tiene un documento de compra y venta? Fundamente su respuesta (puede utilizar un caso en particular)**

Bueno, la norma establece un rango para poder establecer quien tienen el mejor derecho de propiedad, dos propietarios que tienen el mismo título y ninguno está inscrito, en este caso va a tener mejor derecho de propiedad aquella persona que lo ha adquirido con mayor antigüedad, en un caso de que tengan dos personas su título, el otro inscrito y el otro no inscrito, ahí no interesa la antigüedad sino quien haya hecho uso de la seguridad jurídica, quiere decir que haya inscrito el título ante registros públicos, él tiene mayor derecho de propiedad.

- 10. En un caso de Duplicidad de Partidas, cuando ambas partes ostentan un título de propiedad con legítimo derecho de propiedad inscrito, de los cuales uno de ellos fue inscrito con una fecha anterior, siendo la razón que genero el problema la existencia de dos partidas registrales referidas al mismo predio, con diferentes titularidades en Registros Públicos. Entonces ¿Primaria el título de propiedad con mayor antigüedad, o aquel título que sea válido y eficaz? ¿Cuál es su opinión al respecto? Fundamente su respuesta**

Bueno en este caso, si ya ha habido una inscripción de dos títulos de propiedad, ambos son válidos y eficaces, cuál va a primar el que tenga mayor antigüedad según la inscripción del título de propiedad, cual es el título que se ha inscrito primero, va a prevalecer en el tiempo y también en el derecho.

Objetivo Especifico Tres

Analizar si corresponde agregar especificaciones para el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano.

- 11. A partir de la Legislación Comparada, se tiene evidencia que el Sistema Registral Latinoamericano (Perú, Colombia, Chile y Argentina) permite que un título no**



inscrito se oponga frente a un título inscrito lo cual favorece la oponibilidad de títulos. ¿Cuál es su opinión al respecto? Fundamente su respuesta

En el caso de nuestra legislación peruana, no hay una oponibilidad de un título no inscrito frente a la seguridad jurídica que le da justamente el título inscrito, por tanto, prevalece el título inscrito. Todavía no se ha pronunciado ni la corte suprema en relación de dar razón o mayor validez a un título no inscrito frente a la seguridad jurídica de un título inscrito.

12. Considera Ud. ¿Qué el ordenamiento jurídico peruano en materia de propiedad tiene debilidades y/o incongruencias, para que la propiedad termine en un conflicto (es decir reclamado por dos partes)? Fundamente su respuesta

Nosotros creemos que nuestro ordenamiento jurídico ha sido bien concreto, y no encontramos aun en la práctica jurídica frente a los procesos judiciales algún vacío, para determinar cuál es el mejor derecho de propiedad, hay distintas opiniones de la interpretación de la norma, pero no encontramos un vacío frente a esta materia.

Guía de Entrevista

XI. Datos generales

Entrevistado:

Ivan Estrada

XII. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

Buenas noches empezamos con la entrevista

Título

**El mejor derecho de propiedad a partir del análisis en el sistema registral peruano,
año 2023**

Objetivo General



Analizar el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano.

1. En su opinión, ¿qué entiende usted por el derecho de propiedad, y cuál es la función de todo ordenamiento jurídico en materia de propiedad? Fundamente su respuesta

El derecho de propiedad es una potestad jurídica, pudiendo definirse como aquella potestad que otorga la ley primero desde el ámbito constitucional como un derecho fundamental de protección o de vinculación entre el propietario que puede ser cualquier persona Jurídica o natural de ejercer un derecho de uso, posesión, usufructo, disposición sobre algún bien material e inmaterial podría considerarse cuando hablamos de derechos intelectuales, y la Función que debe cumplir todo ordenamiento jurídico primero de protección, al estar regulada en nuestra constitución sin duda alguna existe una protección de garantía constitucional sobre este derecho fundamental de la propiedad pero lo que debiera cambiaren nuestro ordenamiento jurídico respecto a la protección es la seguridad jurídica que debería tener los propietarios sobre sus bienes ya sean materiales e inmateriales.

2. A partir de su experiencia, ¿cuáles son las bases y dogmas que rigen y fundamentan el derecho a la propiedad?

Para mí el más importante sin duda alguna es la práctica o como un propietario o una persona se conduce respecto a sus bienes, en nuestro país existe el tema de la posesión, siendo un fundamento especial de la propiedad, por el cual tu demuestras y ves que esa persona es propietaria, ves que está en posesión, cuando hablamos por ejemplo de un bien mueble de un vehículo, se entiende o se puede entender que el que conduce el vehículo es el propietario sin necesidad del título, obviamente otro de los fundamentos necesarios es el título.

El título va a depender de las circunstancias de las cuales adquiere ese derecho la persona, puede ser un título, un documento de propiedad, una transferencia de propiedad, un certificado de posesión un documento privado con firma legalizada lo que llamamos documentos de fecha cierta, entonces creo que estas son las bases. Para mí para entender lo más importante evidentemente es la posesión con lo cual tu demuestras tener un



derecho sobre ese bien y el otro el título el documento con el cual das a conocer tu derecho, uno es la realidad y el otro es como lo demuestras, el título.

3. Considera Ud. ¿que las normas que respaldan legalmente el mejor derecho de propiedad, se basan en los principios de la propiedad?

Considero que si, aunque cuando hablamos del mejor derecho de propiedad hablamos de una institución procesal, por la cual dos personas manifiestan tener un título sobre el mismo bien, y evidentemente si hablamos de que dos personas tienen un mismo título sobre un bien, declaran o difieren titularidad sobre un mismo inmueble, sin duda alguna este título, respeta los principios del derecho de propiedad, si hablamos de que la propiedad es una potestad jurídica para ejercer, usar, disponer un bien, entonces ambas personas estarían en la misma línea, entonces creo que cuando hablamos del mejor derecho de propiedad sin duda alguna para poder pedir esto judicialmente, esta demanda esta pretensión del mejor derecho, primero tienes que ser propietario y para ser propietario tienes o tener un título o ejercer el derecho de propietario, es decir una posesión sobre el bien.

Objetivo Especifico Uno

Identificar las características del mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano, en el ámbito de la provincia Cusco.

4. Existen experiencias relacionadas a conflictos surgidos a consecuencia de la duplicidad de derechos invocados por las partes en relación a un derecho de propiedad. En su opinión, ¿porque es importante y trascendente el mejor derecho de propiedad en la solución de conflictos vinculados a los derechos de propiedad?

El mejor derecho de propiedad al ser una institución procesal necesita de un tercero para determinar o resolver un conflicto de intereses, los bienes de la vida (como indica Carmeliti) no pueden satisfacer necesidades para todos, siempre va a existir conflictos de intereses, en este caso cuando hablamos del mejor derecho de propiedad, quiere decir que dos personas discuten –no un mismo título- pero si un mismo derecho, porque si hablaríamos que discuten un mismo título estaríamos hablando de copropiedad y cuando



hablamos del mejor derecho no existe copropiedad, sino existe una sola propiedad y sobre la cual se discuten dos títulos distintos, o sea dos personas que quieren tener el mejor derecho sobre el mismo bien. Por eso creo que es importante y trascendente que en este caso el único órgano con capacidad para resolver este problema es el juez, no hay otra persona u otra entidad, por eso es trascendente la solución de conflictos lo resuelva un juez respecto al mejor derecho de propiedad, establecer ya un criterio uniforme cuando se debería pedir mejor derecho de propiedad.

Ahí también hablamos también sobre la reivindicación del mejor derecho de propiedad que también podría estar vinculado al tema de mejor derecho, aunque en otras palabras la reivindicación es una institución por la cual tu como propietario no estás en posesión sobre el bien y lo diriges sobre el posesionario que no tiene un título, en el mejor derecho ambos tienen títulos y se tienen que establecer cuál de ellos tiene un mejor derecho, por eso creo que es muy importante y trascendente, ya se hace judicialmente este conflicto y el único que lo puede resolver, evidentemente es un juez.

5. En base a su experiencia, ¿qué es el mejor derecho de propiedad, conoce algún caso en particular sobre el mejor derecho de propiedad? Coméntenos el caso.

No hay muchos casos sobre el mejor derecho de propiedad, primero por la idiosincrasia de nuestro país, nuestras costumbres por la forma como actúan las personas en defender sus bienes, porque al tener un sistema registral peruano muy simple, un sistema registral donde cualquier persona puede acceder al registro por algún trámite de saneamiento o un trámite de reconocimiento de derecho, muchas veces lo que refleja el registro público no es lo mismo en la realidad, hay muchos ejemplos sobre el mejor derecho de propiedad, cuando viene el problema, por ejemplo cuando dos personas tienen el título de propiedad inscrito en registros públicos o hablamos de una duplicidad de título, no olvidemos que cuando hablamos de título no hablamos del derecho del registro.

Acá en el despacho, tenemos por ejemplo clientes que tienen por ejemplo una escritura pública de compra y venta y se encuentra en posesión del inmueble, pero hay otra persona que tiene su derecho inscrito en registros públicos es decir publicita sus derechos de oponibilidad ante el registro, entonces lo que pasa, lo que sucede ante un órgano jurisdiccional lo que se solicita al tener posesión del derecho es que el juez valore más tu



título que es una compra-venta ante el notario, en contra de la publicidad registral lo que existe en registros, ahí hay muchos factores, para mí el más esencial es el factor de la buena fe y si hay un derecho inscrito en registros y la persona solicita tener mejor derecho, nunca ha ido a registros no hace un tercero de buena fe, no es una persona que para comprar un inmueble se informa previamente, conoce el lugar, va al domicilio, va al terreno, verifica por ejemplo quien paga el impuesto, se conduce como una persona de buena fe, entonces va a ser imposible que esta persona gane el proceso de mejor derecho porque el acto por el cual lo ha adquirido a tenido criterios de invalidez, por ejemplo que no Habido un filicito sobre el inmueble a comprado un inmueble que él sabía que en registro público está a nombre de otra persona, pero como lo comente anteriormente registro público no siempre refleja la realidad, refleja un derecho registral, un derecho inscribible, pero no todos los derechos pueden inscribirse, porque el derecho registral al ser un trámite administrativo necesita contar con varios procedimientos previos para inscribirse, procedimientos que a veces los propietarios o los adquirientes no cuentan, al no estar inscrito en registro no quiere decir que no tenga título o no tengan derechos sobre el inmueble solo que no pueden publicitar o no pueden oponer su derecho a terceras personas.

Objetivo Especifico Dos

Analizar la aplicación del art. 2022° sobre la oponibilidad de derechos para determinar el mejor derecho de propiedad.

6. En base a su experiencia, ¿qué es la oponibilidad de derechos, y en qué casos se recurre a la misma?

La oponibilidad de derechos es una atribución que te da el derecho de propiedad, el ser propietario de un bien inmueble te da atribuciones, facultades por las cuales tu puedes usar, hipotecar, arrendar conducirte como propietario sobre todo disponer de los frutos que te da el bien, una de estas atribuciones también es oponer ese derecho de terceras personas, que quieran tener este derecho, el ejemplo más claro es que tu inmueble, por ejemplo, tu propiedad esté inscrito en registros públicos, al estar inscrito en registros, ejerces un derecho de oponibilidad, porque para que todo el mundo que pueda acceder al



registro, tu eres el único titular del inmueble y así te atribuyes una potestad de oponer tu derecho, pero no siempre pasa eso.

No solamente es algo necesario que esté inscrito, hay otras razones para determinar esa oponibilidad, como lo comenté una de ellas es que te conduzcas de buena fe, que por más que una persona esté inscrito a nombre de una persona, no quiere decir que esa persona sea el titular, sino habrá otras convicciones de esa persona que genera convicción, que este en el inmueble, que este cercado que tenga la llave o que en todo caso pague los arbitrios, los servicios de agua, luz, que conozcan al propietario los vecinos, los colindantes, así opones tu derecho a otras personas, por eso el derecho de oponibilidad es una facultad que tiene el propietario para hacer respetar su derecho como propietario, puede ser frente a registro pero no es la única condición, la condición es la realidad como te conduces tu como propietario.

7. ¿Cuál es su opinión general sobre la oposición de derechos? Fundamente su respuesta.

La idea de la investigación del mejor derecho de propiedad sería: determinar que ante dos posibles titulares, solo uno puede tener el derecho, no pueden tener dos, porque si hablamos de dos, hablamos de copropiedad, entonces mi opinión general sobre la oposición es que al tu tener un título opones tu título a otras personas que no tienen un mejor derecho que el tuyo, que no siempre es una regla general que sea necesario tener un título, sino basta con tu conducción, con tu buena fe frente a terceras personas para terceras personas.

8. A partir del siguiente caso del IV Pleno Casatorio de la Familia Panduro detallada en la Casación N° 2195-2011, Pucallpa, concluyo de manera directa “si alguien afirma haber adquirido por prescripción naturalmente sin tener sentencia, que le acredite como propietario, usted tiene derecho de oponerse al precario y porque no también a la reivindicación y si los medios de prueba le generan convicción al magistrado, este debería declararlo no propietario, pero si procede la acción reivindicatoria. Si bien es cierto la acción reivindicatoria es imprescriptible sin embargo no procede cuando se adquirió por prescripción adquisitiva de dominio,



¿entonces porque nos dice que es imprescriptible? ¿No se estaría generando una contradicción? ¿Cuál es su opinión al respecto? Coméntenos su respuesta.

Hay maneras de adquirir el derecho de propiedad, una de ellas es a través del tracto sucesivo de la manera derivativa eso es lo que se llama la prueba diabólica, demostrar que siempre tu derecho a pertenecido a algún particular o excepcionalmente al estado, todos los bienes se presumen que ha sido del estado.

Entonces al hablar del derecho derivativo hablamos de un derecho de propiedad ya consolidado por actos anteriores, cuando hablamos de la prescripción no hablamos de un derecho derivativo, hablamos de un derecho originario, es decir, que, por el paso del tiempo, tu derecho como tu uso del inmueble de manera pacífica, continua y publica ha generado que tú seas propietario, y esa manera de adquirir la propiedad, no es que genera un derecho la prescripción, sino que ha consolidado un derecho que tú lo has obtenido por el paso del tiempo 5 años, 10 años de acuerdo al tipo de prescripción que desees solicitar.

Entonces al ser originario evidentemente la norma le da mucho más valor a la prescripción que al derecho de reivindicación, porque en el derecho de reivindicación nuestra legislación lo que provee es que cualquier propietario puede reivindicar o solicitar reivindicación sobre inmueble con excepción de aquellos bienes que lo han adquirido por prescripción, porque la situación o la practica le gana al derecho, siempre en nuestra legislación se ha defendido mas el uso del inmueble, porque no solo tiene que ver con un tema legal, sino tiene que ver con un tema económico, cuando hablamos de la conducción del inmueble, hablamos de pagar impuestos, usar el inmueble, generar que el mercado sea mucho más dinámico, porque ese inmueble puedes hipotecarlo, venderlo, arrendarlo, anti cresarlo, darle un uso, es decir puedes ejercer tus derecho reales sobre el inmueble y todo lo que conlleve, económicamente el uso genera ingresos.

Entonces siempre la situación de hecho que es la posesión, le va a ganar a tu derecho y la ley prevee que sean 10 años, no surge al año, si por ejemplo al año tu estas usando un inmueble te conduces como propietario sobre el inmueble y te demandan un derecho de reivindicación, entonces gana el derecho de reivindicación, porque todavía no te has conducido por 10 años.



Entonces la ley para dar un contexto más real, indica si tú te olvidas de tu inmueble 10 años quiere decir que nunca has estado interesado porque es el tiempo prudencial para que opongan su derecho y si has dejado pasar ese tiempo, entonces no te interesa el inmueble, entonces la otra persona por el paso del tiempo ya se ha vuelto un propietario, porque se ha conducido como propietario.

Ante eso yo considero que está correcto, que no puedas ganarle con un mejor derecho o con un proceso de reivindicación porque ya te ha ganado por el uso del inmueble. Siempre va a primar la realidad sobre lo que indique la ley.

La norma cambia de acuerdo a la sociedad, siempre va a mandar en la norma. Desde mi punto de vista siempre la prescripción debería ganar a un mejor derecho o una reivindicación, porque con el paso del tiempo ya tú te has consolidado como propietario, porque lo has adquirido originariamente donde le primer propietario lo ha abandonado y no se ha interesado de su inmueble.

9. En base a su experiencia, ¿quién tiene la prioridad sobre una propiedad, el que tiene título antiguo o el que tiene un título reciente pero inscrito en registros públicos? Fundamente su respuesta (puede utilizar un caso en particular)

Bueno, existen distintas atribuciones del derecho de propiedad, no solamente el título, cuando hablamos de título este refleja tu derecho, pero como das a conocer que tú eres el titular de ese derecho, puede que tú te conduzcas como posesionario o tengas un título antiguo no inscrito, pero ese título puede ser otorgado ante una escritura pública por un notario, puede ser un documento privado con firmas certificadas y legalizadas ante un juez o ante un notario, en todo caso eso ya sería un documento de fecha cierta.

Ante esos dos primara el documento de fecha cierta o ante el documento inscrito primara el inscrito, pero si hablamos de esa discusión de que por ejemplo hay un documento no inscrito y hay un título inscrito en registros según lo que indica la ley objetivamente va a ganar el título inscrito, pero ¿qué pasa si esa persona inscrita en registro nunca ha estado en posesión del inmueble? Entonces ¿Cómo a consolidado su derecho inscrito?

En base a mi respuesta yo creo que ganaría la persona que no está inscrita, pero tiene un documento de fecha cierta, un documento con el cual puede evidenciar que antes de que



el que está inscrito él ha adquirido el derecho y en un proceso judicial, el juez va a valorar cuál de los dos tienen mejor derecho y sin duda alguna si ve un documento anterior que es un documento de fecha cierta o simplemente hablamos de un contrato de uso del inmueble, entonces para mí entender si tendría mejor derecho anterior en contra del que está inscrito. Creo que allí depende mucho de las circunstancias, se debe evaluar: quien está en posesión, por cuánto tiempo está, o que tipo de título tiene.

10. En un caso de Duplicidad de Partidas, cuando ambas partes ostentan un título de propiedad con legítimo derecho de propiedad inscrito, de los cuales uno de ellos fue inscrito con una fecha anterior, siendo la razón que generó el problema la existencia de dos partidas registrales referidas al mismo predio, con diferentes titularidades en Registros Públicos. Entonces ¿Primaria el título de propiedad con mayor antigüedad, o aquel título que sea válido y eficaz? ¿Cuál es su opinión al respecto? Fundamente su respuesta

Primaria el que es válido y eficaz, porque al ser eficaz se supone que cumple con los requisitos de validez, al haber cumplido con los requisitos quiere decir que es válido, el tema con el registro cuando hablamos, siendo el acto jurídico que se ha realizado válido.

El tema con el registro, cuando hablamos de duplicidad de partidas, evidentemente quisiéramos que el registro refleje la realidad, pero no es así, catastro recién se implementó en el 2004, recién tenemos una base gráfica, que pasa con los títulos anteriores que no tenían catastro e incluso inscribían títulos en la misma partida, entonces desde mi opinión creo que primaria el título más antiguo por eso cada acto es muy específica.

En mi opinión general prima el título anterior frente al que está inscrito en registros públicos o al que tiene inscripción posterior al registro.

Objetivo Especifico Tres

Analizar si corresponde agregar especificaciones para el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano.



11. A partir de la Legislación Comparada, se tiene evidencia que el Sistema Registral Latinoamericano (Perú, Colombia, Chile y Argentina) permite que un título no inscrito se oponga frente a un título inscrito lo cual favorece la oponibilidad de títulos. ¿Cuál es su opinión al respecto? Fundamente su respuesta

Para mi es correcto, porque este sistema registral latinoamericano trata de reflejar la realidad, y la realidad siempre va a ser distinta al registro evidentemente lo que trata de hacer el registro público y lo está logrando es uniformizar y ya tener un criterio establecido acerca del registro con la inscripción de títulos.

Para mi si estoy de acuerdo con esta normativa, porque como ten comento que esté inscrito en registro no quiere decir que seas el titular del inmueble, publicitariamente eres el titular registral pero no sabemos si eres el propietario o titular del inmueble, porque para demostrar eso habrá otros documentos que van a coabjubar a generar esa convicción. Para evaluar ambos títulos debería haber mayores criterios para evaluar cuál de los dos cumple, sobre todo los requisitos de validez del acto, eso es yo creo lo principal, para determinar si uno tiene mejor o no derecho sobre una propiedad.

12. Considera Ud. ¿Qué el ordenamiento jurídico peruano en materia de propiedad tiene debilidades y/o incongruencias, para que la propiedad termine en un conflicto (es decir reclamado por dos partes)? Fundamente su respuesta

Yo creo que si, como toda legislación siempre va cambiando o modificándose a partir de criterios uniformes sobre casos parecidos, tratar de generar convicción en los administrados, como tener la defensa, la seguridad jurídica sobre tus bienes y así oponerlos frente a terceros que buscan usurpar tu inmueble, generando un título falso, ineficaz que no cumple efectos. Considero que, si hay debilidades, pero el sistema registral está mejorando a partir del saneamiento de títulos, regularización para aquellas personas que no pueden acceder al registro, cuentan con títulos antiguos, pero no podían acceder porque anteriormente solo se hacía ante un juez, ahora puede realizar el registro ante un notario.



Nuestra costumbre peruana es distinta a otros países, hay muchas maneras de sacarle la vuelta a la norma y para eso sin duda alguna existe un sistema registral, incluir más personas con registro sobre sus bienes.

Guía de Entrevista

XIII. Datos generales

Entrevistado:

Renzo Ortiz

XIV. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

Buenas noches empezamos con la entrevista

Título

**El mejor derecho de propiedad a partir del análisis en el sistema registral peruano,
año 2023**

Objetivo General

Analizar el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano.

- 1. En su opinión, ¿qué entiende usted por el derecho de propiedad, y cuál es la función de todo ordenamiento jurídico en materia de propiedad? Fundamente su respuesta**

El derecho de propiedad tiene que ver con la relación entre la persona y la cosa y la relación establecida a través del derecho de propiedad es una relación absoluta, es decir el propietario en función de la cosa puede realizar cualquier potestad, cualquier dominio respecto a la cosa de la cual es propietario, la función del derecho de propiedad y de cualquier ordenamiento jurídico no solamente en el peruano es fundamental porque así se



protege y se premia el esfuerzo, el patrimonio, la herencia de una determinada persona en relación con una determinada cosa.

2. A partir de su experiencia, ¿cuáles son las bases y dogmas que rigen y fundamentan el derecho de propiedad?

En el caso del ordenamiento peruano, yo creo que hay un equívoco a nivel de nuestro ordenamiento jurídico constitucional, el artículo 70° de la CCP señala que en primer lugar no dice que el derecho de propiedad es absoluto sino dice que es inviolable y además señala una limitación, que es aquella que establece que se debe ejercer el derecho de propiedad en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley, dentro de los límites de la ley queda absolutamente claro, evidentemente en el ejercicio de mi derecho de propiedad, yo no puedo vulnerar ninguna norma, ninguna regla que rija nuestro ordenamiento, pero en el caso que se debe ejercer en armonía con el bien común la cosa no queda tan clara, esa disposición, no tiene un contenido factico concreto, el contenido se lo puede dar cualquiera que ostenté detente el poder en determinada circunstancia lo cual ciertamente es bastante peligroso, partiendo de allí, evidentemente en el derecho de propiedad, yo creo que el principio que es regir la absoluta libertad del propietario, para que pueda ser respecto de la cosa, cualquier acto de disposición, gravamen, en fin cualquier cosa que sin vulnerar la reglamentación interna, pueda ser permitido.

3. Considera Ud. ¿que las normas que respaldan legalmente el mejor derecho de propiedad, se basan en los principios de la propiedad?

No, ahí existe una confusión, tanto del código civil como a nivel de la jurisprudencia, por ejemplo, en uno de los últimos plenos casatorios en el tema de buena fe, eso por ejemplo a los señores vocales del poder judicial demuestra que el derecho registral como tal y el derecho real no ha calado muy a fondo, porque si no, no se podría entender que hayan aprobado un documento que pueda tener o no fecha cierta sea oponible a una inscripción. Existe también una confusión entre los art. 2022° y el 1135°, lo que sucede en este caso, es que ahí, también hay un gran equívoco porque si nos ponemos a analizar nuestro sistema de transferencia de la propiedad inmueble, el 949° del CC lo que vamos a poder



percatamos es un sistema de transferencia consensual es decir “que basta el consenso en una enajenación de un inmueble para que se produzca la transferencia del derecho real” Esto el legislador del Código Civil lo copio o se guio del sistema Consensualista Francés, pero en el Sistema Francés el correlato del consensualismo Francés es que no hay registro o existiendo registro este tiene un efecto bastante mínimo, es más se le conoce como “sistema de clandestinidad” porque la inscripción no es obligatoria y no tiene efectos si son desconocidos el principio de publicidad, el principio de legitimación etc.

Pero en nuestra sociedad e idiosincrasia es distinta, nosotros necesitamos al lado de un consensualismo niveles de seguridad mayores por la idiosincrasia y cosmovisión de nuestra sociedad. Por tanto, al lado de un sistema consensualista se ha instaurado un sistema registral fuerte y poderoso.

Entonces, por un lado, el CC en el 949° me dice que solo se necesita el consenso para transferir el derecho de propiedad, pero el 2022° en el principio de oponibilidad me dice que “si tú quieres oponer derechos reales en caso de conflicto tienes que inscribir antes que aquel que te estas oponiendo” en el fondo el discurso es este “tu sistema consensualista no sirve de mucho en el caso de la oponibilidad”, yo preguntaría ¿la oponibilidad es o no necesaria, como atributo en el ejercicio del derecho de propiedad? Por supuesto.

La conclusión es que hay un discurso esquizofrénico (contradictorio) se dice una cosa en un art. Y dice otra en otro.

La convicción del juez no tiene un asidero, el mejor derecho de propiedad debe determinarse por causas objetivas, no por el criterio del juez.

Objetivo Especifico Uno

Identificar las características del mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano, en el ámbito de la provincia Cusco.

- 4. Existen experiencias relacionadas a conflictos surgidos a consecuencia de la duplicidad de derechos invocados por las partes en relación a un derecho de**



propiedad. En su opinión, ¿porque es importante y trascendente el mejor derecho de propiedad en la solución de conflictos vinculados a los derechos de propiedad?

Bueno lo que sucede es que las inscripciones en el registro en Cusco particularmente hasta el año 2004, se realizaba sin catastro, la oficina de catastro recién empezó a funcionar en el 2004, eso que significa que desde el año 1898 hasta el 2004, todas las primeras inscripciones inmuebles se realizan sin tener en cuenta el componente técnico, lo cual genera en la práctica que se dupliquen las inscripciones sobre inmuebles y lo que es peor a favor de distintos propietarios.

Esto es una anomalía del Sistema Registral, si esta situación no es solucionada hace perder toda confianza en el Sistema Registral, hay caso de partidas registrales donde se inicia el proceso administrativo a nivel de registros públicos, pero en ningún momento del procedimiento administrativo registral soluciona la duplicidad y determina quien tiene el derecho, porque ambas inscripciones están legitimadas.

Es fundamental porque si este tema no se resuelve, tendríamos dos personas reclamando un mismo bien.

5. En base a su experiencia, ¿qué es el mejor derecho de propiedad, conoce algún caso en particular sobre el mejor derecho de propiedad? Coméntenos el caso.

Bueno, hay varios, por ejemplo, a nivel administrativo en el registro se ha determinado duplicidad e inscripciones e incompatibles es decir “para un mismo inmueble hay más de una partida registral y que publicitan a titulares distintos”.

Evidentemente para resolver esta duplicidad se tienen que recurrir a elementos extra judiciales, por ejemplo, la posición que sería un indicio para determinar quién tiene el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble, en este caso ambas partidas siguen abiertas al tráfico jurídico porque lo único que se anota es la existencia de una duplicidad, con lo cual se alerta o anuncia frente a terceros de que un inmueble esta duplicado con otro, no genera una prohibición de venderlo, pero si el tercero que adquiere el inmueble esta anotada la duplicidad ya no tiene buena fe, por tanto ya no podría alegar buena fe, porque tenía conocimiento de la duplicidad.

Entonces incluso cuando se cierra la partida, si es que no hay oposición en este procedimiento, el único objetivo que tiene el cierre es impedir nuevas inscripciones, pero



las que ya están efectuadas tampoco carecen de valor, por tanto, a nivel registral la solución administrativa que tienen nuestro reglamento no está diseñada para declarar mejor derecho de propiedad sino solo para impedir nuevas inscripciones o bien anotar la duplicidad existente.

Objetivo Especifico Dos

Analizar la aplicación del art. 2022° sobre la oponibilidad de derechos para determinar el mejor derecho de propiedad.

6. En base a su experiencia, ¿qué es la oponibilidad de derechos, y en qué casos se recurre a la misma?

En realidad, la regla del 2022° desde un punto de vista registral es una regla necesaria, es una norma que nosotros hemos incorporado del derecho germánico, pero el problema es si no es la oponibilidad como tal, el problema es el sistema consensual, repito si por el 949° del CC, se me permite ser propietario solo por consenso entonces yo podría eventualmente oponer un derecho a pesar de que no está inscrito, cuando el 2022° me dice exactamente lo contrario.

Yo creo que las erronas interpretaciones se generan más por el 949° (sistema consensualista) que por el principio de oponibilidad ya que es absolutamente correcto, es decir si yo requiero oponer derechos reales, en el caso de conflictos con otra persona, tengo que estar inscrito porque si no es así, yo podría obtener un documento y darle fecha cierta de manera muy fácil a través de fraude.

Yo creo que un tema general, los operadores registrales tienen una escasa preparación en derecho registral lo cual es muy peligroso, porque si nosotros como operadores judiciales llevamos a cabo un proceso judicial, sobre bienes no inscritos a mí el derecho registral no tendría por qué importarme, ni tendría porque conocerlo, pero si en el litigio se involucra derechos inscritos el componente o la variable registros es fundamental, porque no podría resolver casos sin tener en cuenta la realidad registral.

Yo creo que la génesis del problema es una deficiente preparación en derecho registral.



7. **¿Cuál es su opinión general sobre la oposición de derechos? Fundamente su respuesta.**
8. **A partir del siguiente caso del IV Pleno Casatorio de la Familia Panduro detallada en la Casación N° 2195-2011, Pucallpa, concluyo de manera directa “si alguien afirma haber adquirido por prescripción naturalmente sin tener sentencia, que le acredite como propietario, usted tiene derecho de oponerse al precario y porque no también a la reivindicación y si los medios de prueba le generan convicción al magistrado, este debería declararlo no propietario, pero si procede la acción reivindicatoria. Si bien es cierto la acción reivindicatoria es imprescriptible sin embargo no procede cuando se adquirió por prescripción adquisitiva de dominio, ¿entonces porque nos dice que es imprescriptible? ¿No se estaría generando una contradicción? ¿Cuál es su opinión al respecto? Coméntenos su respuesta.**

En el tema de prescripción adquisitiva de dominio, el tema del plazo es fundamental, al ser un plazo de prescripción yo automáticamente soy propietario independientemente de que me declaren o no, por 5 a 10 años lo que corresponde al plazo en concreto, si yo ya adquirí la propiedad y he cumplido el plazo prescriptorio mínimo lo que tendría que hacer el juez, mínimo es verificar la posesión de forma pacífica, publica y continua e ininterrumpida como propietario y además que tenga el plazo prescriptorio, eso correspondería ya la declaración de la propiedad.

Ahora la reivindicación lo que habría que determinar es “aquel que demanda la prescripción que está en posesión del inmueble, cumplió o no cumplió el plazo prescriptorio” es la única respuesta si cumplió ya es propietario, ya no hay rectificación posible.

Claro que el CC precisa varias maneras de interrumpir el plazo prescriptivo o la posesión, como propietario le curso una comunicación fehaciente al poseedor para que entregue el inmueble, ya su posesión deja de ser pacífica.

9. **En base a su experiencia, ¿quién tiene la prioridad sobre una propiedad, el que tiene título antiguo o el que tiene un documento de compra y venta (la minuta inscrita)? Fundamente su respuesta (puede utilizar un caso en particular)**



Lo que tenemos que evaluar ahí, es, contra qué tipo de documento nos estamos enfrentando, primero en el nivel de seguridad documentaria la cúspide lo preside el documento público (siendo el documento público notarial por excelencia es la escritura pública) si yo tengo una escritura pública no inscrita que es más antigua que la escritura pública inscrita que este dentro del registro vía judicial evidentemente.

Pero si yo tengo mi inscripción y a mí me quieren oponer un documento que no es público, solamente con fecha cierta, ahí si yo tendría dudas, porque la fecha cierta se puede conseguir con fraude en nuestro país.

En cambio, yo tengo un documento público o una escritura pública, en este caso más antigua, ya mucho más difícil que yo pueda generarla con fecha anterior, aunque he visto caso que notarios inescrupulosos se han prestado para generar documentos públicos de fecha cierta.

Se supone que las minutas corresponden a un tomo y un folio en la cual tienen una continuidad, en la cual tú no puedes insertar una minuta con un numero inventado, he escuchado que existen notarios que guardan o dejan folios en blanco, para ser vendido al mejor postor.

10. En un caso de Duplicidad de Partidas, cuando ambas partes ostentan un título de propiedad con legítimo derecho de propiedad inscrito, de los cuales uno de ellos fue inscrito con una fecha anterior, siendo la razón que genero el problema la existencia de dos partidas registrales referidas al mismo predio, con diferentes titularidades en Registros Públicos. Entonces ¿Primaria el título de propiedad con mayor antigüedad, o aquel título que sea válido y eficaz? ¿Cuál es su opinión al respecto? Fundamente su respuesta

Para nosotros prima el título de mayor antigüedad, eso es algo fundamental que rige el principio de prioridad en registros públicos, la inscripción más antigua.

Objetivo Especifico Tres

Analizar si corresponde agregar especificaciones para el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano.



11. A partir de la Legislación Comparada, se tiene evidencia que el Sistema Registral Latinoamericano (Perú, Colombia, Chile y Argentina) permite que un título no inscrito se oponga frente a un título inscrito lo cual favorece la oponibilidad de títulos. ¿Cuál es su opinión al respecto? Fundamente su respuesta

Lo que pasa es que la concepción del registro, nuestra sociedad por el tema de idiosincrasia necesita de una seguridad jurídica muchos mayores que otros países que se ha mencionado yo creo que la inscripción realmente debe primar frente a cualquier otra consideración.

La limitación de una disposición de esta naturaleza es nuestro sistema declarativo, habría que repensarlo, un sistema consensual de trasferencia de la propiedad, para luego poder pensarlo.

12. Considera Ud. ¿Qué el ordenamiento jurídico peruano en materia de propiedad tiene debilidades y/o incongruencias, para que la propiedad termine en un conflicto (es decir reclamado por dos partes)? Fundamente su respuesta

Si, por un lado, el Código Civil nos habla del sistema consensual que no necesita de ninguna formalidad, no necesita ni siquiera que el consenso esté manifestado por escrito para que la trasferencia del derecho real se produzca, eso, por un lado. Por otro lado, vamos a la oponibilidad que nos dice “si tú quieres oponer tu derecho frente a aquel que también tiene un derecho real sobre el inmueble, tu derecho tiene que estar inscrito” esa me parece la principal incongruencia a nivel de derecho real y propiedad en el Sistema Consensual de transferencia.

Guía de Entrevista

XV. Datos generales

Entrevistado:

Tarco Kevin

Abel Agripino Candia Pancorbo

Edad: **Genero:**



Cargo:

.....

Institución:

.....

Entrevistador:

.....

Fecha: **Hora:**.....

Lugar:

XVI. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

Buenas noches empezamos con la entrevista

Título

**El mejor derecho de propiedad a partir del análisis en el sistema registral peruano,
año 2023**

Objetivo General

Analizar el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano.

- 1. En su opinión, ¿qué entiende usted por el derecho de propiedad, y cuál es la función de todo ordenamiento jurídico en materia de propiedad? Fundamente su respuesta**
 - a. Como antecedente necesario, para detallar la noción que manejo sobre el derecho a la propiedad. Es importante, destacar que, la propiedad responde al sentimiento natural del hombre por apropiarse de las cosas de la naturaleza con exclusión de los terceros.
 - b. El estado por medio de sus principios fundamentales como el respeto mutuo, determina un límite legal a ese sentimiento de apoderamiento de las cosas, es decir, limita el derecho del mas fuerte.



- c. Es por ello que, conforme a lo expuesto por Gunter Hernán Gonzales Barrón, se entiende que el derecho de propiedad, se encuentra protegido por el ordenamiento jurídico, y es un derecho sobre el modo de atribución de las cosas y bienes, que otorga a su titular una serie de potestades frente a terceros. Consecuentemente se caracteriza por ser individualista y subjetivo.
 - d. En el Perú, nuestro ordenamiento civil (art. 923 del Código Civil), define el derecho de propiedad como “...el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien...”, que como se ha detallado precedentemente, tiene ese carácter subjetivo e individualista, sin embargo, la Constitución Política del país (art. 88 y 89 de la Constitución) definen el derecho de propiedad colectivo-asociativo que las Comunidades Campesinas y Nativas tienen sobre la tierra; lo cual brinda un matiz en el carácter individualista del derecho de propiedad, pues las Comunidades, si bien compuesto por una pluralidad de personas naturales, al poseer personería jurídica, legalmente es una persona legal que tiene derecho de propiedad sobre determinada cosa.
 - e. Finalmente, ningún concepto sobre la propiedad estaría completo, sin mencionar que el Art. 70 de la Constitución, indica que la propiedad es inviolable y que se debe ejercer en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. Es por ello, que la propiedad es la atribución del derecho sobre un bien a un sujeto, protegiendo este interés y otorgándole potestades sobre aquel bien, además excluye a los terceros en esta relación de atribución.
 - f. Respecto a la función del ordenamiento jurídico en materia de propiedad, me remito a lo desarrollado por Marco Comporti, quien, bajo la lógica general de la escasez de los bienes, entiende que, la función del ordenamiento jurídico, en materia de derecho de propiedad, es garantizar la armonía en el aprovechamiento de la cosa.
 - g. Evidentemente, existen otras funciones como: 1) protección del derecho de propiedad, 2) estímulo a la inversión y el desarrollo económico, 3) resolución de conflictos, 4) protección del patrimonio cultural, etc.
2. A partir de su experiencia, ¿cuáles son las bases y dogmas que rigen y fundamentan el derecho a la propiedad?



De la lectura de la Constitución y el Código Civil Peruano, se podría establecer los siguientes dogmas:

1. El principio de exclusión: el propietario tiene el derecho a excluir a otros de su propiedad y a decidir cómo se utiliza.
 2. El principio de disposición: el propietario tiene el derecho de transferir su propiedad a otra persona o entidad.
 3. El principio de control: el propietario tiene el derecho de controlar su propiedad y tomar decisiones sobre su uso.
 4. El principio de utilización: el propietario tiene el derecho de utilizar su propiedad de la manera que desee, siempre y cuando no infrinja los derechos de otros.
 5. El principio de inviolabilidad: la propiedad del propietario está protegida contra la interferencia de otros, incluyendo el gobierno, sin su consentimiento o sin una justificación legal.
3. Considera Ud. ¿que las normas que respaldan legalmente el mejor derecho de propiedad, se basan en los principios de la propiedad?

Objetivo Especifico Uno

Identificar las características del mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano, en el ámbito de la provincia Cusco,.

4. Existen experiencias relacionadas a conflictos surgidos a consecuencia de la duplicidad de derechos invocados por las partes en relación a un derecho de propiedad. En su opinión, ¿porque es importante y trascendente el mejor derecho de propiedad en la solución de conflictos vinculados a los derechos de propiedad?

En principio, puedo indicar que desde mi experiencia he podido notar que los conflictos sobre duplicidad de derechos, en especial énfasis en el derecho de propiedad de bienes inmuebles, se pueden agrupar en dos categorías:

1. Cuando el derecho proviene de una relación jurídica en la cual la parte obligada a transferir el derecho es la misma, en ambos casos.



2. Cuando el derecho proviene de relaciones jurídicas distintas, es decir, la parte obligada a transferir el derecho es diferente, en cada caso.

Yo diría que, por la escasez de bienes y por la ilegal conducta de algunos vendedores, en ocasiones, por la ilegal conducta conjunta del vendedor y supuesto comprador e inclusive por la ilegal conducta conjunta del supuesto vendedor y supuesto comprador; la figura de duplicidad de derechos, siempre ha existido.

Por otro lado, a raíz de la creación de los registros públicos en 1902, una de las finalidades de esta institución fue y es; otorgar publicidad a los derechos, como por ejemplo a los derechos de los propietarios de bienes inmuebles.

Consecuentemente, la trascendencia de la existencia del mejor derecho de propiedad se basa en dar un mecanismo para sustanciar la característica fundamental del derecho de propiedad que es el ser “excluyente”, noción que se ha anotado, líneas arriba.

5. En base a su experiencia, ¿qué es el mejor derecho de propiedad, conoce algún caso en particular sobre el mejor derecho de propiedad? Coméntenos el caso.

El mejor derecho de propiedad o también llamada acción declarativa de dominio es una pretensión dirigida al órgano jurisdiccional a efectos de que elimine una incertidumbre jurídica. Como se persuade, será una acción declarativa y no de condena pues por los dogmas y principios del derecho de propiedad no puede haber dos verdaderos dueños de un mismo bien, pues contravendría la exclusividad del derecho a la propiedad.

Cabe simplemente anotar que, el caso de la copropiedad es totalmente distinto a los supuestos que dan origen a un mejor derecho de propiedad.

Respecto al conocimiento de algún caso que aborde el tema de mejor derecho de propiedad, puedo comentar, guardando los detalles personales correspondientes, el caso del bien inmueble ubicado al frente de la que fuera la Notaria Pública de la Dra. Mercedes Salazar Puente de la Vega: en concreto, el proceso radica en que el dueño original, en vida, otorgó en el año 1983, un anticipo de legítima en favor de su único hijo a quien llamaremos Juan, y 3 años después vendió el mismo inmueble a una pareja de casados a quienes llamaremos Sebastián y Margarita quienes tomaron posesión del bien inmueble en el año 1991 y lo utilizaron como tienda comercial. Acotar que ninguna de las escrituras



publicas tuvieron acceso al registro publico por una duplicidad de partidas existente sobre el bien inmueble y por errores materiales en la redacción de las minutas contenidas en las escrituras públicas.

Resulta que Juan el hijo del propietario original, fallece sin dejar testamento el año 1992, y sin haber iniciado las acciones judiciales correspondientes, pues se había enterado del ingreso de posesión en una fecha cercana a su muerte; su único hijo, a quien llamaremos Fidel, tomo las riendas del caso, su primera barrera fue realizar la sucesión intestada de su padre, pues su partida contenía errores que tuvieron que corregirse judicialmente.

Una vez acreditado su legitimidad para obrar inicio el proceso de mejor derecho de propiedad, en primera instancia el Juzgado resolvió declarar fundada en parte la demanda, indicando que el 50% del bien inmueble le correspondía al demandante y el restante a la parte demandada, fundamentando su decisión en la interpretación de la cadena de títulos que sustentaba la duplicidad de partidas registrales del bien inmueble.

Finalmente, la sala civil, en merito a los medios probatorios consistentes en la cadena de titularidad del bien inmueble, en dilucidación la duplicidad de partidas existente y en los mismos contratos que acreditaba la titularidad de uno y otro lado; la sala civil decidió revocar la sentencia y declarar fundada la demanda de mejor derecho de propiedad, otorgando el 100% del bien inmueble al demandante y ordeno cerrar la partida registral correspondiente.

Objetivo Especifico Dos

Analizar la aplicación del art. 2022° sobre la oponibilidad de derechos para determinar el mejor derecho de propiedad.

6. En base a su experiencia, ¿qué es la oponibilidad de derechos, y en qué casos se recurre a la misma?

La oponibilidad de derechos se refiere a la capacidad de un derecho para ser opuesto o enfrentado a otras partes que puedan tener un interés legítimo en un asunto. En términos legales, la oponibilidad significa que un derecho puede ser ejercido y aplicado contra



terceros, es decir, que puede ser utilizado para protegerse frente a otras personas que intenten disputar o interferir con ese derecho.

Por ejemplo, si una persona adquiere un bien inmueble y registra su derecho de propiedad en el Registro de la Propiedad Inmueble, ese derecho es oponible a terceros, lo que significa que, si otra persona intenta reclamar ese mismo bien, la persona que registró su derecho de propiedad puede utilizar ese registro para proteger su derecho y enfrentar la reclamación de la otra persona.

En resumen, la oponibilidad de derechos es fundamental para proteger los derechos de las personas y para garantizar que los derechos sean reconocidos y respetados por terceros. Sin la oponibilidad, los derechos no tendrían la capacidad de protegerse y de ser aplicados en situaciones en las que se enfrentan a intereses contrapuestos.

Puedo mencionar los siguientes casos:

1. En casos de propiedad: Cuando dos o más personas reclaman la propiedad de un bien, la oponibilidad de derechos permite que la persona que registra primero su derecho de propiedad tenga prioridad sobre las otras personas que puedan reclamar el mismo bien.
2. En casos de contratos: Si una persona celebra un contrato con otra persona, y terceros intentan interferir con los términos del contrato, la oponibilidad de derechos permite que las partes del contrato puedan oponer sus derechos y hacer valer los términos acordados.
3. En casos de litigios: En situaciones de litigio, la oponibilidad de derechos permite que las partes involucradas puedan oponer sus derechos y defender sus intereses frente a los argumentos de la otra parte.
7. Es su opinión ¿Cuál es su opinión general sobre la oposición de derechos? Fundamente su respuesta.
8. A partir del siguiente caso del IV Pleno Casatorio de la Familia Panduro se detallada en la Casación N° 2195-2011, Pucallpa, concluyo de manera directa “si alguien afirma haber adquirido por prescripción naturalmente sin tener sentencia ,, , que le acredite como propietario, usted tiene derecho de oponerse al precario y porque no también a la



reivindicación y si los medios de prueba le generan convicción al magistrado, este debería declararlo no propietario pero si procede la acción reivindicatoria. Si bien es cierto la acción reivindicación es imprescriptible sin embargo no procede cuando se adquirió por prescripción adquisitiva de dominio, ¿entonces porque nos dice que es imprescriptible? ¿No se estaría generando una contracción? ¿Cuál es su opinión al respecto? Coméntenos su respuesta.

La reivindicación es una acción judicial que permite a una persona recuperar la propiedad de un bien que ha sido sustraído o retenido por otra persona de manera ilícita. Sin embargo, la reivindicación no procede contra aquel que ha adquirido el bien por prescripción adquisitiva de dominio.

La prescripción adquisitiva de dominio es un mecanismo legal que permite adquirir la propiedad de un bien a través del uso continuo y pacífico del mismo durante un período determinado de tiempo, y siempre que se cumplan los requisitos legales establecidos.

Cuando una persona adquiere la propiedad de un bien por prescripción adquisitiva de dominio, adquiere un derecho real de propiedad que se encuentra protegido por la ley. El propietario adquirido por prescripción adquisitiva de dominio tiene un título de propiedad legítimo y válido, y la reivindicación no procede contra él porque ya no se trata de un bien ilícitamente retenido, sino de un bien adquirido de manera legal.

En resumen, la reivindicación no procede contra aquel que ha adquirido la propiedad de un bien por prescripción adquisitiva de dominio, ya que en ese caso el propietario tiene un título de propiedad legítimo y válido protegido por la ley.

Tómese nota, que el derecho de propiedad tiene como una de sus funciones dinamizar la economía, es por ello que la prescripción adquisitiva de dominio como forma originaria de adquisición de la propiedad, es un beneficio al poseedor que utiliza un bien cumpliendo los requisitos legales, y al tener este título legal es oponible ante la acción reivindicatoria, finalmente también la prescripción adquisitiva de dominio es una sanción contra el propietario “negligente” – entre comillas reitero-, que no ha dado utilidad al bien inmueble y no defendió durante un periodo de tiempo su propiedad (en este caso determinado por el plazo de la prescripción).



9. En base a su experiencia, ¿quién tiene la prioridad sobre una propiedad, el que tiene título antiguo no inscrito o el título reciente pero inscrito en registros públicos? Fundamente su respuesta (puede utilizar un caso en particular)

La respuesta netamente tiene como base normativa el Artículo 1135 del Código Civil, cito: “Concurrencia de acreedores de bien inmueble. - Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.”

Es decir, en principio se preferirá al que inscribió primero, sin embargo, habrá que analizar la Buena Fe, conforme a la Jurisprudencia.

10. En un caso de Duplicidad de Partidas, cuando ambas partes ostentan un título de propiedad con legítimo derecho de propiedad inscrito, de los cuales uno de ellos fue inscrito con una fecha anterior, siendo la razón que generó el problema la existencia de dos partidas registrales referidas al mismo predio, con diferentes titularidades en Registros Públicos. Entonces ¿Primaria el título de propiedad con mayor antigüedad, o aquel título que sea válido y eficaz? ¿Cuál es su opinión al respecto? Fundamente su respuesta

Quisiera indicar, que conforme a mi experiencia; la duplicidad de partidas registrales, normalmente se da en los casos que un mismo predio tiene más de una partida registral. Por otro lado, conforme a la Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 008-2022-SUNARP/DTR, se debe descartar los siguientes supuestos que buscarían corregir tal problemática:

1. Supuesto contemplado en la tercera disposición complementaria de la Ley 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones.
2. Supuesto previsto en el artículo 6 del Decreto Legislativo 1202, Decreto Legislativo que modifica disposiciones del Decreto Legislativo 803, Ley de Promoción del



Acceso a la Propiedad Formal y dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal.

3. Supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 63 del TUO del RGRP o, supuestos análogos. Supuesto contemplado en la segunda disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
4. Que la partida menos antigua se haya abierto en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa previsto en el Decreto Legislativo 667.

En caso de descartar la ocurrencia de alguno de los supuestos, se determina si los asientos de las partidas involucradas son idénticos, compatibles o incompatibles, a efectos de aplicar la medida correctiva de cierre.

Además, conforme a esta casuística, tendríamos los siguientes supuestos:

1. Supuesto de la tercera disposición complementaria de la Ley 27333.

Supuesto: Cuando se determine duplicidad entre partidas correspondientes a predios rústicos declarados en abandono e incorporados al dominio del Estado, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 17716, Decreto Legislativo 653 y demás disposiciones conexas o complementarias, y partidas registrales de predios adjudicados en su oportunidad por el Gobierno Central, los gobiernos regionales o locales. Actuación: la UREG se abstiene de iniciar el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad previsto en el artículo 60 del TUO del RGRP, sin perjuicio de extender anotaciones que publiciten tal circunstancia en las partidas involucradas.

2. Supuesto previsto en el artículo 6 del Decreto Legislativo 1202.

Supuesto: Cuando se determine duplicidad entre partidas cuya titularidad corresponda al Estado o a cualquier entidad pública, y la SBN o entidad titular de una de las partidas involucradas haya solicitado el cierre. Actuación: La UREG remite una carta al solicitante explicándole que su solicitud, debe ser dirigida al registrador y presentada por el diario de la oficina registral competente, a fin de que el registrador proceda al cierre y cancelación de la partida menos antigua.



3. Supuesto en que la partida menos antigua se haya abierto en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa previsto en el Decreto Legislativo 667.

Supuesto: Si la duplicidad ha sido generada por la nueva inmatriculación de un predio rural ya inscrito, a favor del usucapiente, en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva regulado en el Decreto Legislativo 667 Actuación: La UREG emite resolución declarando improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad y dispone que el registrador, siempre que no se perjudique derechos de terceros, proceda a correlacionar las partidas involucradas, trasladando los asientos de la partida más reciente a la más antigua o, extendiendo en esta última la anotación de independización deduciendo de la partida matriz el área usucapida.

4. Supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 63 del TUO del RGRP o casos análogos.

Supuesto: En caso la UREG determine que la duplicidad ha sido generada como consecuencia de independizaciones en las que se haya omitido extender la anotación de independización y el asiento de modificación de área en la partida matriz, y los asientos de las partidas involucradas sean compatibles Actuación: Emite resolución disponiendo que el registrador extienda los asientos omitidos en vía de regularización, precisando en su caso, el área, linderos y medidas perimétricas a la que queda reducida el área mayor como consecuencia de la desmembración objeto de regularización. Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica también, en lo que resulte pertinente, en los supuestos análogos al previsto en el segundo párrafo del artículo 63 del TUO del RGRP.

5. Supuesto de la segunda disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Supuesto: En caso la UREG determine que la duplicidad ha sido generada por la existencia de inscripciones efectuadas erróneamente en el ex Registro de Propiedad Inmueble (RPI), en partidas relativas a predios que en su oportunidad pasaron a la competencia del ex Registro Predial Urbano (RPU). Actuación: En caso las partidas sean compatibles, procederá al traslado de los asientos involucrados a la partida proveniente del ex Registro Predial Urbano (RPU) y a extender el asiento de cierre en



la partida proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble (RPI). En caso las partidas sean incompatibles, emitirá resolución disponiendo el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad conforme al procedimiento previsto en el artículo 60 del TUO del RGRP, precisando que la partida a ser cerrada será la proveniente del ex RPI (partida más antigua).

6. Actuaciones en caso se hayan descartado los anteriores supuestos

Si las partidas duplicadas son idénticas o contienen inscripciones compatibles.- emite resolución disponiendo el cierre de la partida menos antigua y, en el segundo caso, el traslado de los asientos de inscripción no extendidos en la partida de mayor antigüedad. Si las partidas duplicadas contienen inscripciones incompatibles.- emite resolución disponiendo el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad previsto en el artículo 60 del TUO del RGRP. En la resolución debe indicarse de manera expresa cuál o cuáles serán las partidas registrales objeto de cierre.

Entonces, como se puede apreciar en el caso consultado estaríamos ante el supuesto numero 6 es decir ante título incompatibles, y aplicando la lógica en este tipo de casuística sucedería lo siguiente: 1) se iniciaría el procedimiento de cierre de la partida menos antigua, enterado el titular registral de esta partida menos antigua interpondría la oposición administrativa y consecuentemente la SUNARP se abstendría de resolver el administrativamente el cierre de partidas por duplicidad llevando el caso a sede judicial.

Finalmente, sobre que título primaria en el caso planteado, lo cierto es que, en el proceso judicial correspondiente utilizado para la defensa del derecho de propiedad que corresponda; se tendrá que evaluar la cadena de transferencias de los títulos de propiedad y determinar cual es el título de propiedad VALIDO Y EFICAZ.

Objetivo Especifico Tres

Analizar si corresponde agregar especificaciones para el mejor derecho de propiedad en el Sistema Registral peruano.



11. A partir de la Legislación Comparada, se tiene evidencia que el Sistema Registral Latinoamericano (Perú, Colombia, Chile y Argentina) permite que un título no inscrito se oponga frente a un título inscrito lo cual favorece la oponibilidad de títulos. ¿Cuál es su opinión al respecto? Fundamente su respuesta

Quiero partir indicando que nuestro sistema registral es declarativo y no constitutivo, es decir, objetivamente es legal el supuesto expuesto previamente.

Ahora bien, que nuestro sistema registral sea declarativo, significa que los derechos nacen a partir de los actos jurídicos y negocios jurídicos celebrados entre las partes conforme a lo establecido en la Ley de la materia correspondiente. Consecuentemente también significa que la validez y eficacia de los negocios no nacen con la inscripción registral.

Por otro lado, es innegable la mejor protección que ofrece inscribir los derechos ante Registro Publico y esta demostrado con los informes anuales de la SUNARP que cada vez, más personas acceden al registro ya sea por iniciativa privada o a partir del impulso de las instituciones estatales.

En mi experiencia, puedo entender que nuestro sistema registral tenga tal naturaleza declarativa, en tanto, el grado de informalidad de la propiedad en nuestro país es demasiado elevada, además de que nuestro sistema catastral es relativamente reciente. Es decir, ¿Cómo podríamos permitirnos que nuestro sistema registral sea constitutivo si, no tenemos las herramientas para fundamentar tal sistema?.

En merito a todo lo expuesto, soy de una opinión favorable a que los títulos no inscrito sean oponibles a los titulo inscritos.

12. Considera Ud. ¿Qué el ordenamiento jurídico peruano en materia de propiedad tiene debilidades y/o incongruencias, para que la propiedad termine en un conflicto (es decir reclamado por dos partes)? Fundamente su respuesta

Considero que:

1. La costumbre de lotizaciones informales por derechos y acciones, es cuna de un potencial conflicto en el cual dos o mas personas que piensan haber adquirido un bien definido (solo en planos) al lotizador, en la realidad solo adquirieron derechos y acciones y quien tome posesión primero de tal “lote definido” tendrá cierta ventaja sobre los demás y originara potencialmente un conflicto de intereses.



2. La falta de una verdadera Ley de tierras en nuestro país ha originado la existencia de un gran número de leyes que lamentablemente no guardan la coherencia que se necesita en la materia.
3. La falta de un único sistema de Catastro entre Agricultura y SUNARP ha originado que a nivel catastral siga existiendo ineficiencias en el levantamiento de catastro, es una de las fuentes de duplicidad de partidas, causa doble esfuerzo en la inscripción del derecho de propiedad, etc.
4. Falta de un criterio nacional de que áreas son dedicadas exclusivamente a la agricultura, cuales son proyectadas para las futuras habilitaciones urbanas y cuáles serán destinadas para los proyectos de infraestructura. Tómese nota que, es común en nuestra región y como se evidencia también en nuestra provincia de Cusco que, existe una cantidad absurda de terrenos informalmente habilitados para viviendas urbanas, cuando: 1) no tienen zonificación para ello, 2) no cumplen con reglas mínimas de áreas verdes y áreas de acceso, etc. También podemos anotar que zonas evidentemente con aptitud agrícola son trastocadas a zonas de viviendas informales.