

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL ALTIPLANO

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



“EFECTIVIDAD DE LAS MEDIDAS CAUTELARES NO INNOVATIVAS
PRESENTADAS EN LOS PROCESOS DE DERECHO DE PROPIEDAD DE
BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS, DE LOS JUZGADOS MIXTOS DE PUNO
EN EL AÑO 2013”

TESIS

PRESENTADO POR LA BACHILLER:

ELIZABETH ARI PANCCA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADO

PUNO, PERÚ

2015

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL ALTIPLANO
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

"EFECTIVIDAD DE LAS MEDIDAS CAUTELARES NO INNOVATIVAS
PRESENTADAS EN LOS PROCESOS DE DERECHO DE PROPIEDAD DE
BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS DE LOS JUZGADOS MIXTOS DE PUNO
EN EL AÑO 2013"

PRESENTADO POR LA BACHILLER
ELIZABETH ARI PANCCA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
ABOGADO

Sustentado el 18/05/2015

APROBADA POR EL JURADO REVISOR CONFORMADO POR:
PRESIDENTE

Dr. Oswaldo Mamani Coaquira

PRIMER MIEMBRO

Abog. Jesús Leonidas Oswaldo Belon Frisancho

SEGUNDO MIEMBRO

Dr. Waldyr Wilfredo Alarcón Portugal

DIRECTOR DE TESIS

Abog. Juan Carlos Medizabal Gallegos

ASESOR DE TESIS

Abog. Alfonso Borges Rivero

PUNO, PERÚ
2015

ÁREA: Derecho procesal civil

TEMA: Efectividad de las medidas cautelares no innovativas

DEDICATORIA

*Con mucho amor y admiración a mis queridos padres
Doroteo y Margarita Victoria, por su apoyo
incondicional y constante que me brindaron y brindan
en mi formación profesional.*

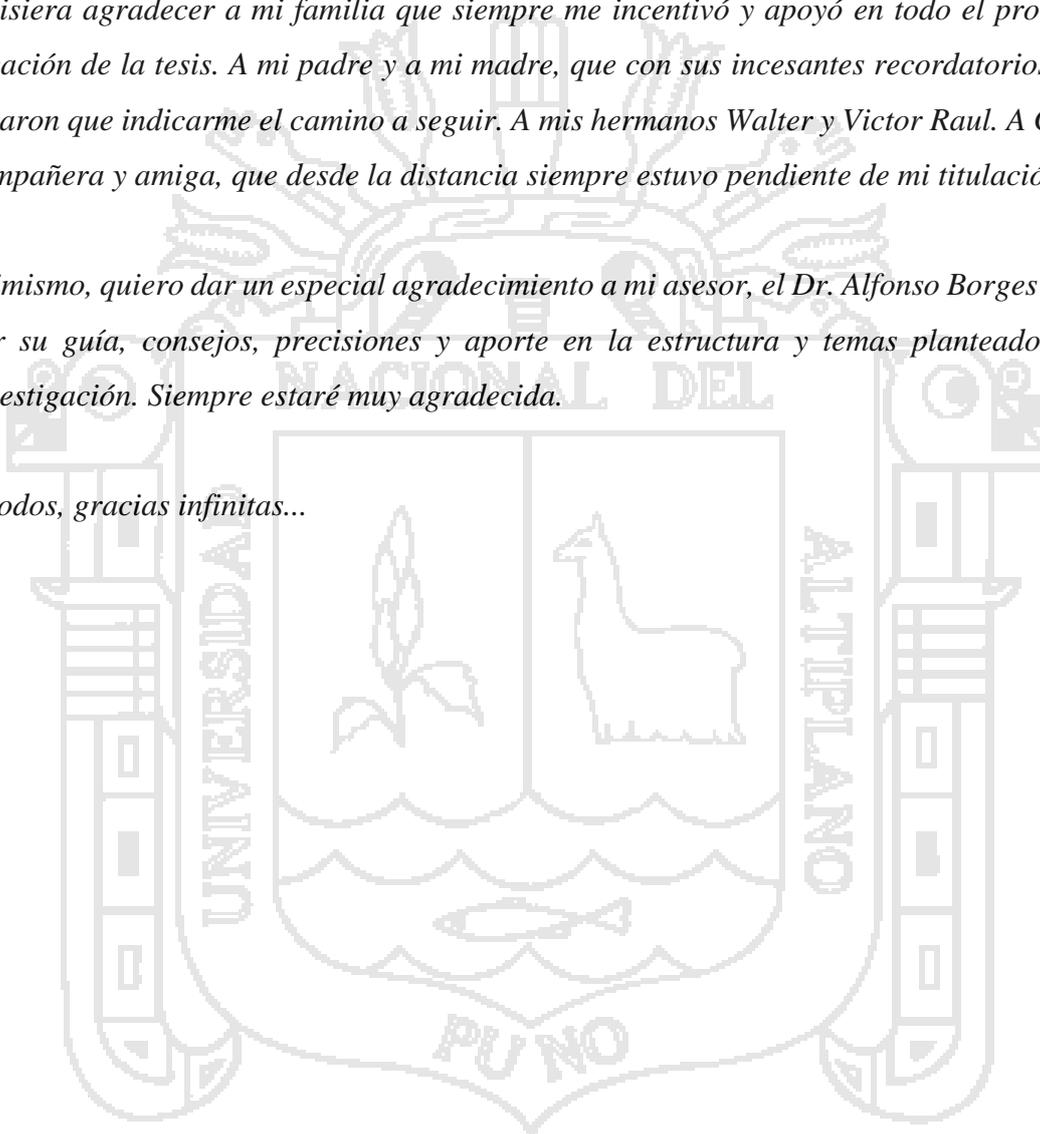


Agradecimiento

Quisiera agradecer a mi familia que siempre me incentivó y apoyó en todo el proceso de creación de la tesis. A mi padre y a mi madre, que con sus incesantes recordatorios nunca dejaron que indicarme el camino a seguir. A mis hermanos Walter y Victor Raul. A Cathlin, compañera y amiga, que desde la distancia siempre estuvo pendiente de mi titulación.

Asimismo, quiero dar un especial agradecimiento a mi asesor, el Dr. Alfonso Borges Rivero, por su guía, consejos, precisiones y aporte en la estructura y temas planteados en la investigación. Siempre estaré muy agradecida.

A todos, gracias infinitas...



INDICE

RESUMEN.....	11
ABSTRACT	12
INTRODUCCIÓN.....	12
CAPITULO I.....	15
I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	15
1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA.....	15
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	17
1.2.1. PROBLEMA PRINCIPAL.....	17
1.2.2. PROBLEMAS SECUNDARIOS.....	17
1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	18
1.4. DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	21
1.5. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	21
1.6. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	22
1.6.1. OBJETIVO GENERAL.....	22
1.6.2. OBJETIVO ESPECÍFICO	22
CAPITULO II.....	E23
II. MARCO TEÓRICO, HIPÓTESIS Y VARIABLES	23
2.1. MARCO TEÓRICO	23
2.1.1. MEDIDA CAUTELAR DE NO INNOVAR :	23
2.1.1.1. DEFINICIÓN	23
2.1.1.2. OPORTUNIDAD PARA SU PRESENTACIÓN:	25

2.1.1.3.	PRESUPUESTOS:.....	26
2.1.1.3.1.	VEROSIMILITUD DEL DERECHO INVOCADO:.....	26
2.1.1.3.2.	PELIGRO EN LA DEMORA:	28
2.1.1.3.3.	CONTRACAUTELA:	30
2.1.1.3.4.	INEXISTENCIA DE OTRA MEDIDA CAUTELAR PREVISTA EN LA LEY.	32
2.1.1.4.	REQUISITOS DE LA MEDIDA CAUTELAR DE NO INNOVAR:.....	33
2.1.1.4.1.	LA INMINENCIA DE UN PERJUICIO IRREPARABLE.	33
2.1.1.4.2.	QUE LA MEDIDA SE CIRCUNSCRIBA A LAS PERSONAS Y BIENES COMPENDIDOS EN EL PROCESO.	33
2.1.1.5.	FINALIDAD:.....	34
2.1.1.6.	NATURALEZA JURÍDICA:.....	36
2.1.1.7.	EFFECTOS.....	37
2.1.2.	DERECHO DE PROPIEDAD.....	38
2.1.2.1.	CONCEPTO DE DERECHO DE PROPIEDAD	38
2.1.2.2.	CARACTERES DEL DERECHO DE PROPIEDAD	41
2.1.2.3.	RELACION JURÍDICA EN EL DERECHO DE PROPIEDAD:.....	43
2.1.2.4.	DERECHOS DE PROPIEDAD SOBRE BIENES INMUEBLES; REGULACIÓN NACIONAL SOBRE PROPIEDAD.	45
2.1.2.5.	EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO: 46	
2.1.2.6.	EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD EN EL PERU: 49	
2.1.2.7.	ATRIBUTOS DEL PROPIETARIO:	52
2.1.2.8.	CLASES DE PROPIEDAD:.....	54
2.1.2.9.	LA TEORÍA DEL TÍTULO Y MODO:.....	57
2.1.2.10.	SISTEMAS DE PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD:.....	59
2.1.2.11.	REGULACIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ.....	61

2.1.3.	LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL:	62
2.1.3.1.	TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA:	63
2.1.3.2.	LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA EN LAS MEDIDAS CAUTELARES:.....	64
2.1.4.	PUBLICIDAD MATERIAL:	65
2.1.4.1.	IMPORTANCIA DE LA PUBLICIDAD:.....	66
2.1.4.2.	BLOQUE NORMATIVO DE LA PUBLICIDAD.	67
2.1.4.3.	LA PUBLICIDAD COMO CERTEZA.....	69
2.1.4.4.	LA FINALIDAD DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	70
2.1.4.5.	CONCEPTO DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL	71
2.1.4.6.	LA PUBLICIDAD EN EL CÓDIGO CIVIL COMO COGNOSCIBILIDAD.....	72
2.2.	DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.....	73
2.3.	HIPÓTESIS	75
2.3.1.	HIPÓTESIS GENERAL	75
2.3.2.	HIPÓTESIS ESPECÍFICOS.....	76
2.4.	OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES	76
CAPITULO III.....		78
III.	DISEÑO METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN	78
3.1.	TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	78
3.1.1.	TIPO	78
3.1.2.	DISEÑO.....	78
3.2.	POBLACIÓN Y MUESTRA	79
3.2.1.	POBLACIÓN	79
3.2.2.	MUESTRA.	80
3.3.	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	80

3.4. PROCEDIMIENTO PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS.....	80
3.5. PLAN DE TRATAMIENTO DE DATOS.....	81
CAPITULO IV	82
IV. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	82
4.1. ASPECTOS GENERALES.....	82
4.2. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.....	82
4.2.1. FICHAS DE OBSERVACIÓN:.....	82
4.2.2. ENCUESTAS.....	84
CONCLUSIONES.....	94
SUGERENCIAS.....	95
BIBLIOGRAFÍA.....	96
ANEXOS.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.



LISTA DE CUADROS:

- CUADRO N° 1:
RELACIÓN DE EXPEDIENTES ANALIZADOS; RESPECTO A MEDIDAS CAUTELARES NO INNOVATIVAS INTERPUESTAS EN LOS PROCESOS DE DERECHO DE PROPIEDAD NO INSCRITOS.

- CUADRO N° 2:
ALGUNA OCASIÓN COMPRARON O VENDIERON INMUEBLE.

- CUADRO N° 3:
PERSONAS QUE PUEDEN IDENTIFICAR CON EXACTITUD, AL TITULAR O TITULARES DEL DERECHO PROPIETARIO DE UN BIEN INMUEBLE, CUANDO ESTE (INMUEBLE) NO SE HALLA INSCRITO.

- CUADRO N° 4:
EN CASO DE NO PODER IDENTIFICAR AL TITULAR O TITULARES DEL DERECHO PROPIETARIO DE UN BIEN INMUEBLE, A DONDE ACUDE.

- CUADRO N° 5:
INCONVENIENTES QUE OCASIONARÍA QUE EL BIEN INMUEBLE ADQUIRIDO SE ENCONTRARA EN LITIGIO.

- CUADRO N° 6:
CREACIÓN DE UN SISTEMA EXCLUSIVO RESPECTO A BIENES INMUEBLES QUE ESTÁN EN LITIGIO (JUZGADOS DE PUNO)

LISTA DE GRÁFICOS:

- GRAFICO Nº 1:
PERSONAS QUE ALGUNA VEZ FUERON PARTE DE LA COMPRA VENTA DE UN INMUEBLE.

- GRAFICO Nº 2:
PERSONAS QUE PUEDEN IDENTIFICAR CON EXACTITUD, AL TITULAR O TITULARES DEL DERECHO PROPIETARIO DE UN BIEN INMUEBLE, CUANDO ESTE (INMUEBLE) NO SE HALLA INSCRITO.

- GRAFICO Nº 3:
EN CASO DE NO PODER IDENTIFICAR AL TITULAR O TITULARES DEL DERECHO PROPIETARIO DE UN BIEN INMUEBLE, A DONDE ACUDE.

- GRAFICO Nº 4
¿QUÉ TIPO DE INCONVENIENTES LE OCASIONARÍA SI EL BIEN INMUEBLE QUE USTED ADQUIRIÓ, RESULTARÍA QUE ESTUVIERA EN CONFLICTO (SE ESTÉ LLEVANDO UN PROCESO)?

- GRAFICO Nº 5
¿QUÉ OPINA SOBRE LA POSIBILIDAD DE QUE, EN LOS JUZGADOS SE CREE UN SISTEMA EXCLUSIVO RESPECTO A BIENES INMUEBLES QUE ESTÁN EN LITIGIO?

- ARTÍCULO CIENTÍFICO

RESUMEN

El proceso cautelar permite prevenir una serie de consecuencias o de riesgos que puedan lesionar el patrimonio de determinado sujeto; tendiendo a impedir que el derecho cuyo reconocimiento o actuación se pretende obtener a través de otro proceso, pierda su virtualidad o eficacia durante el tiempo que transcurre entre la iniciación de ese proceso y el pronunciamiento de la sentencia definitiva, dado que la satisfacción instantánea de una pretensión de conocimiento o de ejecución resulta materialmente irrealizable por el tiempo que dura un proceso.

La presente investigación lleva como título “efectividad de las medidas cautelares no innovativas presentadas en los procesos de derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos, de los juzgados mixtos de puno en el año 2013”.

La investigación estableció como objetivo general, determinar el grado de efectividad de las medidas cautelares no innovativas presentadas en los procesos de derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos en los juzgados mixtos de Puno en el año 2013; como quiera que la propiedad es un derecho constitucionalmente protegido; y como Objetivos Específicos verificar el grado de efectividad de la medida cautelar cuando el bien inmueble no se haya inscrito en registros públicos, proponer que en los juzgados se cree un sistema informático exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio. La metodología empleada fue el diseño metodológico descriptivo. Los sujetos de la muestra constituyeron las medidas cautelares presentadas en los procesos de derechos de propiedad como mejor derecho de propiedad y nulidad de acto jurídico. Los instrumentos que se utilizaron fueron, la ficha de Observación y la encuesta.

PALABRAS CLAVES: *Bien inmueble, derecho de propiedad, efectividad, medida cautelar, proceso, prohibición de innovar.*

ABSTRACT

The interim process can prevent a number of consequences or risks that may damage the heritage of a particular subject; tending to keep the law or action which recognition is sought through another process, loses its potentiality or effectiveness during the time between initiation of the process and the pronouncement of the final judgment, as an instant gratification pretense of knowledge or of performance is materially impossible for the duration of a process.

This research is entitled "effectiveness of non-innovative precautionary measures presented in the process of property right of unregistered real estate, mixed puno courts in 2013".

The investigation established general objective, determine the degree of effectiveness of non-innovative precautionary measures presented in the process of property right of real property not registered in the mixed courts of Puno in 2013; Since the property is a constitutionally protected right; Specific objectives and verify the degree of effectiveness of the injunction when the property has not been entered in public registers, the courts suggest that a unique computer system thinks about real estate that are in dispute. The methodology used was the descriptive study design. Subjects in the sample constituted the precautionary measures presented in the process of property rights as property rights and better invalidity of legal act. The instruments used were, the record of observation and survey.

KEYWORDS: *Real estate, property rights, effectiveness injunction process injunction.*

INTRODUCCIÓN

Una de las manifestaciones del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva es el derecho a la ejecución de las resoluciones judiciales, para lo cual el ordenamiento procesal provee al ciudadano de la medida cautelar, con la finalidad de garantizar que lo resuelto en el proceso principal sea satisfecho. Siendo así que la medida cautelar es un instrumento destinado a garantizar que lo resuelto en el proceso principal sea satisfecho en su integridad.

De otro lado el presente trabajo de investigación hace hincapié al derecho de propiedad que, siempre ha sido una pieza clave de nuestra cultura y civilización. Su régimen jurídico constituye uno de los elementos arquitectónicos básicos del sistema social, político y económico, así como uno de los núcleos o pilares centrales de los ordenamientos jurídicos occidentales. Es comprensible, por tanto, que se afirme que la propiedad no sería sólo un derecho, sino que “el derecho”, pues nuestro universo jurídico es de imposible explicación sin él¹.

Es evidente que sería un esfuerzo vano, tratar de dirigir esta investigación al descubrimiento de algo nuevo sobre un tema del derecho de propiedad. Tampoco resulta conveniente tratar de abarcar *in totum* todos los problemas o cuestiones que sobre este derecho se han debatido. Nuestro objetivo es determinar el grado de efectividad de las medidas cautelares no innovativas presentadas en los *procesos de derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos*.

¹López y López, A. (1998) “El derecho de propiedad. Una relectio”, en Anuario de Derecho Civil, T. LI, fasc. IV, octubre-diciembre, p. 1639.

Y siendo que, un Sistema ideal de propiedad es aquel que permite el máximo grado de exclusión al menor costo posible, permitiendo paralelamente que los terceros tengan la posibilidad de conocer el derecho del que están siendo excluidos. Por lo tanto, podríamos decir que el registro público representa el sistema más eficiente para informar a todos sobre el derecho de propiedad respecto del cual somos titulares, sin embargo este sistema solo es eficiente si el bien se encuentra inscrito. ¿Qué sucede entonces cuando un bien inmueble no se encuentra inscrito?

El trabajo de la presente investigación, se ha organizado de la siguiente manera:

CAPITULO I: planteamiento de la investigación en él se describe el problema, así como la fundamentación y formulación del problema, objetivos de la investigación y los antecedentes de la investigación.

CAPITULO II: marco teórico, es este capítulo se expone los datos científicos disponible, hipótesis, sustento teórico y operacionalización de las variables e indicadores de la investigación; así como la definición de algunos términos.

CAPITULO III: diseño metodológico de la investigación, en esta parte se desarrolló el tipo y diseño de la investigación, población y muestra, técnicas e instrumentos de recolección y procesamiento de datos.

CAPITULO IV: presentación, interpretación y discusión de resultados de la investigación. Aquí se presenta cuadros y gráficos estadísticos, junto a una interpretación y discusión de datos.

CAPITULO I

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

Las medidas cautelares como instituto procesal están relacionadas como es obvio al proceso por una necesidad misma de proteger a los actores de modo más eficaz y restablecer la respetabilidad y majestad del poder judicial; el proceso cautelar y por consiguiente las medidas cautelares no tendrían lugar por innecesarias, si los fallos jurisdiccionales fueran pronunciados con celeridad y oportunidad; más aún que siendo realistas los procesos que se dan a causa de un litigio por una propiedad inmueble duran incluso más de diez años, sean estos bienes inscritos o no en registros públicos. El proceso y su desarrollo no siempre breve, obliga a que el propio Estado reconociendo

tal hecho, regula en su ordenamiento procesal la medida cautelar que garantiza en cierta medida la efectividad de las decisiones judiciales que se pronuncien en los llamados procesos principales, surgiendo una actividad preventiva que, por medio de una resolución temprana en el mismo proceso, asegura en forma provisoria que el transcurso de tiempo que demanda la labor jurisdiccional no perjudique o agrave el menoscabo sufrido al derecho que le asiste a la parte, situación que de no resguardarse podría provocar que la sentencia que luego se dicte resulte ineficaz o inejecutable.

De otro lado se aboga por la permanencia de un sistema que permita que haya seguridad jurídica en cuanto a traspaso de bienes muebles se refiere dado que en nuestro país no se dan las condiciones necesarias para el establecimiento de un sistema que acoja el modo como elemento exigible en la transferencia de la propiedad. El analfabetismo y la inexistencia de un sistema registral eficiente que cuente además con reparticiones a nivel nacional, entre otros, son los argumentos que apoyan la existencia del actual esquema.

La tarea antes descrita resulta mediatizada por la vigencia de un sistema que para la constitución, modificación, y extinción de derechos reales (principales o accesorios) sólo exige del consentimiento (a excepción de la hipoteca y prenda sin desplazamiento que exigen la inscripción del bien inmueble y mueble respectivamente) para su perfeccionamiento. “El registro (la inscripción) hasta la fecha, en el Perú, no tiene otro significado que servir de aviso para los terceros”. La inscripción tiene carácter declarativo, no es constitutiva y menos legitimadora.

En el departamento de Puno, la mayor parte de las propiedades no está inscrito en la SUNARP, por lo que cuando se presentan problemas de propiedad (*mejor derecho de propiedad, nulidad de acto jurídico*) estas tienen conflictos que duran muchos años en solucionarse y mientras esto ocurre dichos bienes pueden ser transferidos a terceras personas de buena o mala fe, las mismas que podrían modificar el status quo del bien de tal forma que en ocasiones estas (bienes) cambian y así las sentencias no puedan ser ejecutadas.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

El presente trabajo de investigación pretende responder a la siguiente interrogante:

1.2.1. PROBLEMA PRINCIPAL

¿CUÁL ES EL GRADO DE EFECTIVIDAD DE LAS MEDIDAS CAUTELARES NO INNOVATIVAS PRESENTADAS EN LOS PROCESOS DE DERECHO DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS EN LOS JUZGADOS MIXTOS DE PUNO EN EL AÑO 2013?

1.2.2. PROBLEMAS SECUNDARIOS

- ¿En qué grado la medida cautelar de prohibición de no innovar es efectiva cuando el bien no se encuentra inscrito en registros públicos?

- ¿Cómo podría garantizarse a la sociedad la efectiva tutela jurisdiccional y la adecuada ejecución de sentencias, de bienes inmuebles no inscritos?

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

El tema que se plantea como referencia, “EFECTIVIDAD DE LAS MEDIDAS CAUTELARES NO INNOVATIVAS PRESENTADAS EN LOS PROCESOS DE DERECHO DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS al margen de ser un problema social pero principalmente un tema jurídico trae como justificación que, la garantía jurisdiccional cautelar está vinculado a una situación de urgencia que requiere una solución inmediata a los efectos de resguardar los derechos de los particulares frente a la lentitud del proceso judicial, tratando de evitar que el particular sufra mayores daños, pero en otros supuestos, la cuestión radica en garantizar que el posterior reconocimiento de derechos no pierda virtualidad, esto es, que la sentencia no sea ineficaz e inejecutable en razón de que, al haber transcurrido un tiempo, ya no pueda ejercerse luego el derecho que ha sido reconocido. Esa urgencia conlleva el peligro de que la demora del proceso frustre la protección del derecho que el ciudadano ha encomendado a la justicia, así que de esta manera se estaría vulnerando la tutela jurisdiccional efectiva.

De otro lado en el ámbito de la Administración de Justicia de Puno el problema expuesto se materializa teniendo en cuenta que la transferencia de la propiedad inmueble ha sido y es un tema de principal importancia que ha originado desde siempre diversos conflictos, planteándose alternativas de

reforma dirigidas primordialmente a publicitar debidamente las transferencias en garantía de terceros.

Ello, por cuanto la transferencia de inmuebles no resulta siendo únicamente interés de las partes contratantes o intervinientes, sino que dado el contexto social, tiene amplia trascendencia; resultando necesario que terceros no contratantes asuman conocimiento de que se ha producido un desplazamiento en la titularidad de la propiedad, a fin de garantizar la transparencia y confiabilidad que todo modelo socio-económico requiere para el tráfico inmobiliario.

Vamos a suponer que estamos ante un caso de nulidad de escritura pública de propiedad, respecto de un predio que no se encuentra inscrito. Ocorre que el demandante alega tener un tracto sucesivo muy antiguo y muy creíble; sin embargo, el demandado tiene también título aparentemente creíble, pero cuyo tracto sucesivo no es muy creíble, pero que se puede caer con los argumentos vertidos en la demanda. Visto el problema, las probabilidades de éxito en un proceso de nulidad de escrituras públicas son altas. El demandado, sabiendo que la demanda será exitosa puede realizar transferencias reales respecto al predio en litigio, esto traerá como consecuencia lo siguiente: a) Que la sentencia favorable que obtenga el demandante al momento de ejecutarse sea inejecutable en razón a que el predio ya no está en dominio del demandado, pues estos terceros contrataron de buena fe, ya que no existía ninguna medida cautelar inscrita, ni tuvieron posibilidad de conocer el proceso que seguía su vendedor, ni mucho menos de la medida cautelar de no innovar que el juez había

concedido dentro del proceso; b) Que, la medida cautelar de no innovar solo tiene efectos entre la parte demandante y la parte demandada; c) Que, los terceros que adquirieron el bien, y que desconocían del proceso judicial, adquirieron con buena fe; que a estos terceros la sentencia judicial no les es aplicable, no les alcanza. Todo esto trae una pregunta: ¿Qué faltó para que la medida cautelar de no innovar tuviera un efecto entre las partes y que esto tuviera un efecto erga omnes, es decir, un efecto contra otro tercero?. La respuesta que se propone es que en los juzgados se cree un sistema informático respecto a bienes inmuebles que están en litigio y de igual manera en la Sunarp se cree un registro especial de medidas cautelares de no innovar. Esto va a permitir, que la sentencia que emita el Juez se cumpla, que se proteja a los terceros de buena fe, que los terceros que contratan sin buena fe sean desprotegidos. Como se ve, se trata de llenar un vacío normativo que va a solucionar un problema social muy delicado.

Por citar otro ejemplo, pero en el cual existen dos propietarios, cada uno sostiene que es propietario, en similar caso al anterior. Estamos ante un caso de mejor derecho de propiedad, los problemas generados y las consecuencias son las mismas.

Entonces, nuestra posición de crear un sistema informático respecto a bienes inmuebles que están en litigio así como la de un Registro Especial de medidas no innovativas, se ve reforzado, pues es la única forma de hacer que las sentencias en estos casos sean efectivas y si puedan ser ejecutadas llegado su momento, además de que se previene a los terceros a no dejarse

sorprender por personas inescrupulosas, que sabiendo que hay proceso judicial de por medio, venden los inmuebles como si no existiera problemas.

1.4. DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

El presente estudio se delimita en el marco de que las medidas cautelares no innovativas presentadas en los procesos de derecho de propiedad en ocasiones no sirven para que se entregue una verdadera tutela jurisdiccional efectiva, en dichos procesos. El sistema registral no es suficiente para mantener la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos.

Específicamente el presente trabajo se realizó en aras de buscar determinar el grado de efectividad de las medidas cautelares no innovativas presentadas en los procesos de derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos; así como que, en el Poder Judicial de Puno se cree un sistema informático exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio.

El estudio corresponde de las medidas cautelares presentadas en los procesos de derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos, ello en el segundo juzgado mixto de Puno.

1.5. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

Según la indagación realizada en bibliotecas de la Universidad Nacional del Altiplano- Puno, específicamente en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, así como también en la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez sedes Puno y Juliaca y La Universidad Privada San Carlos – Puno, no se han encontrado registros sobre estudios realizados con el

nombre “EL GRADO DE EFECTIVIDAD DE LAS MEDIDAS CAUTELARES INNOVATIVAS PRESENTADAS EN LOS PROCESOS DE DERECHO DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS EN LOS JUZGADOS MIXTOS DE PUNO EN EL AÑO 2013”; por consiguiente se trata de una investigación nueva en nuestro medio.

1.6. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

En la investigación se pretende lograr los siguientes objetivos:

1.6.1. Objetivo general

- Determinar el grado de efectividad de las medidas cautelares no innovativas presentadas en los procesos de derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos en los juzgados mixtos de puno en el año 2013.

1.6.2. Objetivo específico

- Verificar el grado de efectividad de la medida cautelar cuando el bien inmueble no se haya inscrito en registros públicos.
- Proponer que en los juzgados se cree un sistema informático exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio.

CAPITULO II

II. MARCO TEÓRICO, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1. MARCO TEÓRICO

2.1.1. MEDIDA CAUTELAR DE NO INNOVAR :

Artículo 687°.- Prohibición de Innovar

Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o de derecho cuya situación vaya a ser o sea invocada en la demanda y, se encuentra en relación a las personas y bienes comprendidos en el proceso. Esta medida es excepcional por lo que se concederá sólo cuando no resulte de aplicación otra prevista en la ley.

2.1.1.1. DEFINICIÓN

Pelaez (2010) citando a Hugo Alcina, refiere que la prohibición de innovar puede ser definida como:

La medida precautoria por la cual se tiende al mantenimiento de la situación de hecho o de derecho al momento de ser decretada. No hay consecuencia ni violación de la ley en una resolución de no innovar que ordena a las partes de un litigio

mantenerse, recíprocamente, en una situación que ambos tenían al iniciarse la causa; que, pendiente de apelación de un juicio de posesión y propiedad, no debe hacerse innovación alguna en la cosa objeto de ello; que durante el pleito ambas partes deben abstenerse de producir actos materiales que puedan modificar el estado de las cosas al momento de iniciarse la demanda (p. 200).

En su lugar, Sagástegui (1996) la define como “el mandato del Juez ante la inminencia de un perjuicio irreparable para conservar, la situación de hecho o de derecho presentada al momento de la admisión de la demanda, en relación a personas y bienes comprendidos en el proceso”.

Destacando la finalidad de esta medida, Rocco explica que para evitar o abolir la posibilidad o probabilidad de un daño, eliminado un peligro, suprimiendo o eliminando el sacrificio o la restricción del interés contra el cual atenta la situación peligrosa, es absolutamente necesario que la situación de hecho y de derecho que se quiere salvaguardar, *quede inmutada*, es decir, *que se conserve el estado de hecho y de derecho* durante todo el tiempo necesario para el desenvolvimiento de la función jurisdiccional, esto es, durante todo el tiempo necesario para la declaración de certeza, para la condena y para el inicio de la realización coactiva sobre el patrimonio del obligado.

2.1.1.2. OPORTUNIDAD PARA SU PRESENTACIÓN:

A tenor de lo que dispone el artículo 608º del CPC la medida cautelar puede ser solicitada y dictada antes del inicio de un proceso (debe entenderse principal o cautelado), esta es la regla.

Antes de la vigencia del Decreto Legislativo 1069 que modificó aspectos importantes del proceso cautelar, el artículo 687º del CPC establecía que “Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o de derecho presentada al momento de la admisión de la demanda, en relación a personas y bienes comprendidos en el proceso. Esta medida es excepcional por lo que se concederá sólo cuando no resulte de aplicación otra prevista en la ley”.

El dictado de la medida de no innovar destinada a conservar la situación de hecho o de derecho, exigía como condición la existencia de una demanda admitida, es decir, no podía adelantarse la petición ni el dictado de la medida cautelar. Esta situación ha sido revertida al dictarse el 28 de junio de 2008, el decreto legislativo 1069, y establecer la posibilidad de solicitarse esta medida cautelar para “...conservar la situación de hecho o de derecho cuya situación vaya a ser o sea invocada en la demanda...”

De este modo, en la actualidad la medida cautelar de no innovar también puede ser solicitada antes de iniciarse el proceso principal.

2.1.1.3. PRESUPUESTOS:

Los presupuestos para el dictado de esta medida cautelar, en principio, son los mismos exigidos para el dictado de las medidas cautelares en general, sin embargo, las particularidades de la prohibición de innovar determinadas por su finalidad, otorgan individualidad a aquellos.

2.1.1.3.1. VEROSIMILITUD DEL DERECHO INVOCADO:

Para la procedencia de la prohibición de innovar se requiere la verosimilitud del derecho invocado. No se exige la justificación de un daño inminente, sino que basta su posibilidad, que será apreciada por el juez de acuerdo con las particularidades de la causa, pero en este caso no es cualquier posibilidad, sino que de la prueba aportada se constituya a lo menos presunción grave del derecho.

Priori (2006) señala:

Que el dictado de una medida cautelar se realiza ante el riesgo de perjuicio inminente provocado por la demora del proceso, la determinación de la apariencia de fundabilidad de la pretensión no resiste un profundo análisis ni una concienzuda y detenida valoración de los medios de prueba, pues lo que la medida cautelar quiere evitar es precisamente que el tiempo que toma realizar ese profundo análisis no termine por generar una sentencia ineficaz. (p. 73)

Bajo la misma línea Monroy (2002) manifiesta que precisamente:

Por aquella situación de urgencia, el actor tan sólo se limita a presentar una información sumaria respecto de las posibilidades de su posición frente al proceso. Precisa, la razón de ser de la verosimilitud, llamado *fumus boni iuris*, es que requiere para la obtención de la medida cautelar sólo el “humo” de la existencia del derecho que solicita el demandante. (p. 171).

Así la medida cautelar se concede al demandante o actor no porque ostente un derecho indiscutido y pleno sobre el objeto del proceso, sino, porque simplemente *prima facie*, es decir, preliminarmente su pretensión o derecho invocado parece amparable, situación que debe acreditarse con una prueba documental. No debe el juez perseguir la certeza, porque ella es el producto de una secuencia activa de verificaciones y deducciones lógicas que juegan armónicamente en un momento diferente del juicio. Al órgano jurisdiccional le basta y es suficiente la apariencia fundada del derecho, lo que equivale a responder asertivamente a la viabilidad jurídica de la pretensión, pero sin que ello signifique adelantar opinión alguna sobre el fondo del problema (Hinostroza; 2002, p. 38).

Por lo tanto, la verosimilitud no exige comprobación de certeza, sino solamente probabilidad del derecho. El accionante debe persuadir al Juez de la verosimilitud de su derecho con los

hechos expuestos en la solicitud cautelar y la prueba aportada a ella. (Martel, 2003, p. 70).

En pocas palabras, cabe concluir que, para decretar una medida cautelar no se requiere una prueba acabada de la verosimilitud del derecho debatido, ni un examen exhaustivo de las relaciones que vinculan a las partes, bastando que se acredite la probabilidad o fundada posibilidad de que el derecho exista o tenga apariencia de verdadero.

2.1.1.3.2. PELIGRO EN LA DEMORA:

Peligro en la demora o *periculum in mora*. Para Monroy (2002) constituye el presupuesto más importante del pedido cautelar, a tal punto que se le puede considerar como el verdadero fundamento de la Teoría Cautelar.

Al respecto, Hinostroza (2002) afirma:

Hay quienes condicionan la admisión de la solicitud cautelar a la presencia de un peligro en la demora de carácter potencial o inminente (cuya prueba advertimos no es de fácil obtención). En nuestra opinión el trámite prolongado de los procesos es suficiente para que se dé el *periculum in mora* por cuanto resulta ingenuo pensar que el demandado (o el reconvenido), ante la posibilidad de perder litigio, no va a disponer de su patrimonio para así evitar su ejecución.

En sentido contrario, Priori (2006) sostiene que:

Si la determinación de si existe o no peligro en la demora no pasa por una evaluación genérica abstracta, sino por un juicio realizado a partir del caso concreto, es decir, atendiendo a las especiales circunstancias que rodean a la situación que es sometida al proceso y, además, teniendo en consideración los poderes que la parte puede ejercitar legítimamente para evitar el perjuicio, y que no son de orden procesal, sino más bien de orden material¹⁹. Nosotros también consideramos que el peligro en la demora debe determinar en cada caso concreto.

Por su parte Bardales (2010) manifiesta que:

Si bien este requisito es también común a todas las medidas cautelares, en la de no innovar la apreciación del mismo juzgador no solo debe estar relacionado con el tiempo que pueda demandar el proceso hasta la decisión definitiva, sino que debe relacionarse el peligro en la demora con al irreparabilidad del perjuicio. Estos dos requisitos en la medida de no innovar deben examinarse no en forma aislada, sino relacionados entre sí, de manera que a mayor verosimilitud del derecho, puede ser el juzgador menos exigente en la probabilidad del perjuicio irreparable y, viceversa, cuando exista el riesgo de un

perjuicio de extrema gravedad, o de reparación imposible el fumus puede ceder en su apreciación

De otro lado Priori (2006) afirma que el peligro en la demora se configura por dos caracteres: (a) el riesgo de daño jurídico debe ser causado por la demora del proceso; (b) el riesgo de daño jurídico debe ser inminente, lo que justifica la necesidad de dictar una medida cautelar, que tiene el carácter de urgencia.

Por lo que podemos concluir expresando que este presupuesto está referido a la amenaza de que el proceso principal se torne ineficaz durante el tiempo transcurrido desde el inicio de la relación procesal hasta el pronunciamiento de la sentencia definitiva. Su existencia no está sustentada necesariamente en la posibilidad de que los actos malicioso del demandado impidan el cumplimiento de lo pretendido por el demandante, sino también en que el sólo transcurso del tiempo constituye, de por sí, un estado de amenaza que merece tutela especial.

2.1.1.3.3. CONTRACAUTELA:

Por regla general, es presupuesto de las medidas cautelares la prestación de una garantía por el solicitante, la misma que puede ser real o personal, comprendiéndose en éste último caso, a la caución juratoria (Martel 2003).

Monroy (2002).

La contracautela es un mecanismo de protección del demandado, eventualmente, pertinente. La caución la cual busca salvaguardar los intereses de la parte afectada por la medida cautelar en el supuesto de que al finalizar el proceso no se ampare la pretensión de quien se vio favorecido con ella. Es un requisito que se debe verificar ex post, es decir, luego de que se ha considerado la idoneidad de la medida. Pues la finalidad de garantizar el pedido cautelar se fundamenta en el eventual derecho del sujeto pasivo de la medida cautelar a la indemnización de daños y perjuicios causados por una medida cautelar ilícita.

En la misma línea Bardales (2010) afirma:

Corresponde al juzgador, dentro de su facultad discrecional, decidir la admisión de la contracautela en cuanto a su naturaleza y monto. Particularmente en este tipo de medida (de no innovar) donde se debe garantizar debidamente los peligros daños que podría eventualmente producir la misma se debe exigir (por su naturaleza y trascendencia) preferentemente una garantía real, situación que no debe ser limitante sino que debe estar supeditada a las posibilidades reales del que solicita la medida. El juzgador con prudente criterio deberá determinar al respecto, pues la exigencia de una contracautela onerosa que haga imposible su

ofrecimiento,. Podría finalmente traer consigo un perjuicio que resulte irreparable. (p. 103)

En conclusión se puede decir que la contracautela es la garantía que por disposición del juez debe otorgar el solicitante de la medida cautelar, como presupuesto para la efectivización de la misma. Tiene por objeto asegurar al afectado el resarcimiento de los daños y perjuicios que pudiera producirle, la ejecución de la medida cautelar. Si bien en nuestro ordenamiento procesal civil, no se le define, el artículo 613 del Código Procesal Civil reconoce cuál es su objeto y la forma como puede ser ésta, es decir si puede ser de naturaleza real o personal, como es que se constituye y que se ejecuta a pedido de parte.

2.1.1.3.4. INEXISTENCIA DE OTRA MEDIDA CAUTELAR PREVISTA EN LA LEY.

Expresamente el artículo 687 en referencia establece que esta medida es excepcional por lo que se concederá sólo cuando no resulte la aplicación de otra prevista en la ley.

Ello supone necesariamente que esta medida será únicamente amparable cuando constituye el único medio que permita asegurar la existencia del fin y objeto perseguido; de existir

otras medidas que supongan iguales resultados, la medida de no innovar deberá ser denegada.

2.1.1.4. REQUISITOS DE LA MEDIDA CAUTELAR DE NO INNOVAR:

En este caso, de la misma son:

2.1.1.4.1. LA INMINENCIA DE UN PERJUICIO

IRREPARABLE: Es decir que de producirse el mismo no pueda ser remediado de ninguna manera. Es el Juez quien apreciará la situación de inminente peligro para expedir este tipo de medida siempre en relación con bienes y personas comprendidos en el proceso. Dicha inminencia explica que una vez acontecido el hecho no pueda ser remediado de manera alguna. Hoy en día la doctrina ya no habla de perjuicio irreparable sino de lesión grave o de difícil reparación. (LEDESMA, 2008, p. 220).

2.1.1.4.2. QUE LA MEDIDA SE CIRCUNSCRIBA A LAS PERSONAS Y BIENES COMPRENDIDOS EN EL PROCESO. Queda claro que solo puede dirigirse contra personas o bienes materia de litigio, no cabiendo extenderla a cosas o bienes ajenas al proceso.

2.1.1.5. FINALIDAD:

Rivas (2002) nos señala que:

Las medidas cautelares producen un efecto denominado cristalizador el cual tiene como significado detener o congelar el tiempo, la situación jurídica y material de un bien o de una relación de derecho.

En el caso de la medida cautelar de no innovar o también conocida como prohibición de innovar, es aquella en la que con mayor claridad se evidencia el efecto cristalizador de las medidas cautelares, las consecuencias inhibitorias de las actividades de las partes sobre los bienes en juego en un litigio. Esta medida tiene por finalidad impedir que mientras dure el pleito, alguna de las partes realice movimiento o actos jurídicos o de hecho que alteren la situación existente, y por ende afecten o frustren los derechos de la contraparte. **Se encuentra dirigida a mantener el estado de hecho o de derecho existente al tiempo de ser admitida la demanda**, para poder garantizar la eficacia de la sentencia a dictarse posteriormente.

Como nos lo dice Ledesma (2008):

Tiene un sentido conservador, porque se orienta a evitar que la realidad cambie para que sea eficaz la

decisión final. Implica impedir las modificaciones, mientras dura el proceso, de la situación de hecho o de derecho existente al momento de disponerse la medida, desechándose en consecuencia la posibilidad que mediante ésta se restablezcan situaciones que hubiesen sido modificadas con anterioridad a ese momento". (p. 345)

A diferencia de lo que significa innovar que tiene que ver con modificación, cambio, mudanza, no innovar tiene que ver con no cambiar, no mudar, no modificar, no alterar las cosas o situaciones, con el fin de no lesionar los intereses del adversario.

Haciendo un análisis del artículo 687 del nuestro Código Procesal Civil, dentro de la finalidad de este tipo de medida cautelar, debemos señalar que existen dos perspectivas.

1. Conservar el estado de hecho o derecho, es decir mantener el estado de las cosas, es una medida asegurativa de bienes y busca garantizar la ejecución forzada (es conservatoria), busca preservar el bien materia de controversia.

2. Evitar el daño. Se busca evitar un perjuicio grave por una reparación difícil o imposible, en otras palabras, busca evitar que la sentencia sea ilusoria.

Por lo que se puede entender que tiene dos objetos o finalidades, uno inmediato que es que no se modifica el estado de hecho o derecho; y otro mediato, que es que al momento que la sentencia deba cumplirse, con un derecho reconocido al litigante, no se torne en ilusoria.

2.1.1.6. NATURALEZA JURÍDICA:

Esta medida se fundamenta en la necesidad de proporcionarle al actor un instrumento que le asegure que la sentencia a recaer en el proceso promovido por él va a ser ejecutada porque no sufrirá alteración en el estado de hecho o la situación jurídica en que reposan sus expectativas. Se basa en la eficacia indispensable para el logro de los fines primordiales de la jurisdicción.

La aplicación de este tipo de medida responde a tres principios:

- a. No es otra cosa que una aplicación particular del principio de igualdad de las partes en el proceso.
- b. Es también una aplicación del principio de que nadie puede lesionar el orden jurídico establecido haciéndose justicia por mano propia.
- c. Significa una expresión del principio de la buena fe en el proceso.

2.1.1.7. EFECTOS

Los efectos de ésta medida son la no producción del perjuicio irreparable debido a su traba y el mantenimiento, bajo responsabilidad del afectado del estado de hecho o de derecho al tiempo en que se formuló la demanda y hasta la expedición del fallo final. Ahora bien, se dice que los efectos dependen del objeto del proceso y pueden impedir la modificación de los bienes motivo del litigio o de los derechos que los litigantes pretenden tener sobre esos bienes.

Según la doctrina los efectos de la prohibición de innovar se producen desde su notificación a su destinatario, de manera que no resultan cuestionables las conductas asumidas por éste durante el lapso que transcurre entre el dictado de la medida y su notificación salvo que, de las constancias del expediente, se desprenda en forma inequívoca el conocimiento de la resolución por parte del afectado. La prohibición de innovar surte efectos a partir del momento en que se hace efectiva la medida. Hay quienes opinan que dichos efectos deben retrotraerse al día de la iniciación del juicio o al día en que se decretó aquélla. Sin embargo, no pueden tener efectos retroactivos capaces de restaurar situaciones ya modificadas.

Ledesma (2008), nos señala que:

Es una facultad del juez, de impedir que se modifique la situación de hecho, cuando tal acto tenga una decisiva influencia en la solución del proceso y en su posterior ejecución, nos refiere además que sobre la oportunidad en la que se pueda interponer esta medida, existen posiciones encontradas a partir del texto original del artículo 687 del Código Procesal Civil, el mismo que consideraba que se podía decretar con la citación de la demanda, resultando que a partir de la modificatoria del texto por el Decreto Legislativo 1069, ya no se condiciona para conservar la situación de hecho o derecho a la admisión de la demanda.

Por otro lado Peyrano (1995) nos señala que no se puede con una medida cautelar de no innovar impedir se prosiga con un juicio promovido ante otro juzgado.

2.1.2. DERECHO DE PROPIEDAD

2.1.2.1. CONCEPTO DE DERECHO DE PROPIEDAD

Etimológicamente la palabra Propiedad procede del término “Propietas”, que según Ramírez (2005) deriva de “Propium” lo cual puede traducirse como “lo que pertenece a una persona”, “lo que es propio de ella”, en tal sentido, este autor concluye que “en su acepción más genérica y amplia, propiedad hace referencia a lo que pertenece a una persona de manera cercana y próxima” (p. 79).

En la misma línea de ideas Castañeda (1973) expresa que “la propiedad es el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas en cuanto las leyes no se opongan” (p. 202).

Por otro lado Valencia (1982) formula que:

La propiedad privada es, pues, el dominio libre y total de la voluntad de una persona sobre cualquier medio o instrumento de producción, sobre todos los bienes que se produzcan, sobre las mismas producciones de la inteligencia y sobre la fuerza de trabajo de los trabajadores que se compra por un salario. (p. 313).

Siguiendo con las definiciones tenemos la de, Vásquez (1996) quien afirma que:

El derecho de propiedad es el poder unitario más amplio sobre la cosa, como un señorío global, donde las llamadas facultades o derechos del propietario no son una serie de sumandos cuya adición constituya la propiedad, sino que son sólo aspectos parciales del señorío total que esa es.(p. 43)

Siguiendo con las definiciones encontramos la de Albaladejo (1977) quien afirma que “la propiedad puede ser definida como el poder jurídico pleno sobre una cosa” (p. 2473). Hay que hacer la precisión que la plenitud de poder sobre una

cosa no debe ser concebida como una atribución absoluta dado que cada sistema de propiedad establecerá el régimen legal que servirá como limitante al ejercicio del derecho.

En otro sentido lo expone Romero (2007), quien establece que:

El derecho de Propiedad es el derecho real por Excelencia, el más amplio, el que comprende todos los derechos posibles sobre un bien. Los demás derechos reales son derivados del mismo. Es una de las instituciones jurídicas más importantes de la humanidad. (p. 87).

Finalmente mencionaremos lo expresado por Escobar (2001) quien afirma que el derecho de propiedad “es el derecho subjetivo que permite cumplir sobre un objeto cualquier actividad lícita”. El autor introduce el concepto de lo lícito en su definición, de la cual se infiere que el propietario solo podría ejercer actos lícitos sobre el objeto.

Por lo que podemos concluir afirmando que la propiedad es el poder jurídico pleno, conferido al propietario que le permite realizar, todas las facultades de control posibles permitidas por la ley, ejerciendo una actividad lícita, y generando además la facultad para explotar económicamente dicho

bien. Cabe mencionar que el derecho a la propiedad es un derecho fundamental, reconocido por constituciones y leyes, como por tratados y convenios internacionales

2.1.2.2. CARACTERES DEL DERECHO DE PROPIEDAD

La Doctrina nos señala cuatro características de la propiedad: es un derecho real, un derecho absoluto, un derecho exclusivo y un derecho perpetuo.

- a) **Derecho Real:** Según Gonzáles (2008) es un derecho de esta naturaleza debido a que “se ejerce en forma directa e inmediata un ámbito de poder sobre un bien, generando la permanencia de este a un sujeto.”(p. 515).
- b) **Derecho Absoluto:** La propiedad es un derecho absoluto porque confiere todos los atributos sobre el bien, afirma además que “si bien este carácter no es irrestricto o ilimitado porque tiene distintas limitaciones que derivan del interés social, de la necesidad y la utilidad pública”. (Avendaño, 2003)
- c) **Derecho Exclusivo:** Este carácter se genera debido a que el derecho puede recaer sobre una persona o un conjunto de personas.

En tal sentido se pronuncia Ramírez (2003) citando a Borda:

Que la exclusividad solo es exacta en el sentido de que dos personas no pueden tener al mismo tiempo un dominio exclusivo sobre una cosa. Quiere decir que por la exclusividad, el derecho de propiedad es incompatible e incondicionable con otro similar sobre el mismo bien; nadie puede ser obligado a permitir que otro sujeto use de su propiedad. (p. 110- 111)

d) **Derecho Perpetuo:** Esta característica es una consecuencia de la amplitud de atribuciones del propietario. según la corriente tradicional la propiedad no se extingue, no tiene limitación temporal, pues se mantiene durante toda la vida del titular y aun después de su muerte en sus herederos. (Ramírez, 2003). Esto significa, según Gonzáles (2008), que la propiedad “está llamada a durar indefinidamente a favor del propietario, pero esto no impide las hipótesis excepcionales de algunas propiedades temporales.” Es por tal motivo que la propiedad puede ser considerada como tentativamente perpetua.

Aunque de otro lado todo sistema de derechos de propiedad debe cumplir tres características para desarrollar la función a la que ha sido llamado: **Universalidad:** todos los recursos deben ser poseídos por alguien, salvo que sean tan

abundantes que puedan ser consumidos por cualquiera sin necesidad de excluir a los demás (como sería, por ejemplo el caso del aire). En otras palabras, todos los recursos con consumo real deben quedar bajo un derecho de propiedad.

Exclusividad: se debe garantizar jurídicamente la posibilidad de excluir a los demás del consumo y uso del bien en cuestión. Así, los derechos de propiedad solo aparecen cuando los costos de lograr su uso exclusivo resultan compensados por los beneficios que el propio uso exclusivo genera. **Transferibilidad:** se requiere que por medio de intercambios voluntarios los recursos pasen de sus usos menos valiosos a los más valiosos (TORRES, 1987, pág. 49).

2.1.2.3. RELACION JURÍDICA EN EL DERECHO DE PROPIEDAD:

Ramírez (1996) sostiene que “entre un sujeto de derecho y un bien (mueble o inmueble) existe un relación jurídica” esta posición quedo obsoleta y errónea, sabemos que solo se puede hablar de relación jurídica entre dos sujetos de derecho así tenemos que el derecho de crédito o de obligación crea una relación jurídica entre el acreedor y el deudor, lo mismo es el contrato de compra-venta donde interactúan el vendedor y el comprador.

Pero cuando tenemos un derecho real solo se crea una **situación jurídica** entre el titular y la cosa, es decir el titular

tiene un **poder o atribución sobre la cosa** y jamás podría existir un relación jurídica entre el bien o cosa con el titular del bien, solo existe una situación jurídica o una atribución del propietario sobre el bien del cual ejerce un poder jurídico pleno.

Es por ello que Díez (1979) nos dice:

Los sujetos de toda relación jurídica son siempre las personas entre quienes la relación se traba o se establece. Una relación jurídica es siempre una situación en la cual se encuentra dos o más personas.

No es admisible, en buena técnica jurídica, utilizar la idea de relación jurídica para aludir a la situación en que se encuentra una persona respecto a una cosa, una persona respecto a un lugar o varias cosas entre sí. La relación jurídica es siempre relación entre personas. (p. 363)

De otro lado Borda (1996) nos indica que:

- i) *Derecho real* es un poder o facultad que se tiene directamente sobre una cosa; el típico es la propiedad, que importa un poder de señorío, de goce y de disposición de la cosa; los restantes derechos reales no son, en el fondo, sino desmembramientos de ella.

- ii) *Derecho personal*, en cambio, es la facultad que se tiene de exigir de otra persona el cumplimiento de una obligación; en otras palabras, es una vinculación jurídica, que une a dos personas (o grupos de personas) en virtud de la cual el deudor debe satisfacer al acreedor la prestación debida. (p. 359).

2.1.2.4. DERECHOS DE PROPIEDAD SOBRE BIENES INMUEBLES; REGULACIÓN NACIONAL SOBRE PROPIEDAD.

Todo Estado establece la regulación que determina las limitaciones y el ejercicio del derecho de propiedad. La Constitución Política del Perú, como norma máxima del ordenamiento, establece los pilares de la regulación del derecho de propiedad. Es así que del artículo 70 al 73 se establecen los parámetros básicos sobre el régimen y la regulación de la propiedad en el Perú. Toda la demás regulación queda en manos de leyes o normas de rango legal, cuyos tenores no deberán contravenir los preceptos regulados por la constitución. Asimismo, se regula indirectamente temas sobre la propiedad en los artículos 88 y 89 de la constitución, cuyo texto trata sobre el régimen agrario y de las comunidades campesinas y nativas.

A partir de los textos expuestos, en nuestra consideración puede decirse que la Constitución peruana de 1993, recogió los siguientes principios:

- **Fin social de la propiedad:** La propiedad debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley.
- **Legalidad:** Sólo por ley expresa y por las causas constitucionalmente previstas puede privarse de la propiedad, previo pago de la indemnización.
- **Integridad e identidad del pago:** El pago, en caso de afectación, debe ser previo y debe efectuarse en efectivo.
- **Reparación integral:** La indemnización por la privación de la propiedad debe incluir la compensación por el eventual perjuicio.

2.1.2.5. EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO:

Las disposiciones generales sobre propiedad establecidas en nuestro código civil peruano, empiezan definiendo el término. Es así como establecen en su artículo 923 del Código Civil (1993), 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.” Los legisladores trataron de establecer una definición funcional del concepto de “propiedad”,

definiéndola mediante las atribuciones aceptadas por la doctrina. Creemos, que dicho concepto posee muchas más aristas e implicancias que deberían tomarse en cuenta para definir mejor el término. Según Jorge Avendaño “la propiedad puede ser analizada desde muchos puntos de vista: histórico, sociológico, económico, antropológico, político, etc.” (Gutierrez y Muro, 2003)

Nosotros nos limitamos ahora a sus aspectos jurídicos. Siguiendo con el análisis, encontramos el artículo 924 del Código Civil (1993); el cual se refiere al abuso del derecho del derecho de propiedad, estableciendo que quien es amenazado por un daño producto de un abuso en el ejercicio del derecho de propiedad podrá exigir la restitución o las indemnizaciones del caso. Cabe precisar que todo ejercicio de algún derecho posee límites los cuales son establecidos por ley. Este artículo está en la misma línea de lo que dispone la Constitución, ya que su artículo 70 establece que el ejercicio del derecho de propiedad se ejerce en armonía del bien común y bajo los límites de la ley.

Los artículos 925 y 926 del C.C. establecen reglas sobre las restricciones de la propiedad.

Artículo 925° C.C.: *“Las restricciones legales de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad*

públicas o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico”.

- Este artículo hace referencia a que las restricciones legales no podrán ser modificadas por vía contractual, en otras palabras todo tipo de restricciones pactadas entre privados que contravengan restricciones legales serán consideradas no puestas.

Artículo 926° C.C. *“Las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros, deben inscribirse en el registro respectivo.”*

- Por otro lado, el artículo 926 del Código Civil establece que las restricciones pactadas (que no contravengan restricciones legales), solamente podrán surtir efecto con la inscripción en el registro respectivo.

Siguiendo a las normas reguladas en el código encontramos en el artículo 927 se refiere a la acción destinada para reivindicar la propiedad. Este artículo establece que la acción reivindicatoria es imprescriptible y no procede contra la persona que adquiere el inmueble por prescripción adquisitiva de dominio. El artículo fue regulado en base a una de las características inherentes de los derechos reales (la persecutorialidad). El código civil no define la acción

reivindicatoria, por eso creemos conveniente citar algunas definiciones sobre el tema. Según Gonzales (2008), es *“el remedio de tutela por excelencia de la propiedad, por la cual el propietario reclama la entrega del bien cuando éste se halla en posesión de un tercero sin título alguno”*.

2.1.2.6. EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD EN EL PERU:

En esta parte, debido a los intereses planteados en la investigación, solo nos limitaremos a mencionar las principales ideas y aportes, de los siguientes juristas:

➤ Para BIGIO (1991):

Los contratos solo tienen una eficacia obligatoria, es decir generan la obligación, el contrato de enajenación es al mismo tiempo, título y modo, por cuanto el solo consentimiento hace producir el efecto traslativo, lo cual nos indica que el contrato transfiere directamente la propiedad inmueble, aceptando que el solo consentimiento de las partes convierte al comprador en propietario. Pero si existe un conflicto entre dos compradores que han adquirido el mismo bien inmueble de parte de un vendedor común, la situación se resolvería a favor del primer inscribiente, con lo cual, en esta situación excepcional de incertidumbre jurídica, sería la inscripción la que

atribuiría la propiedad, y en consecuencia, tendría carácter constitutivo. (pág. 94).

- Por su parte Osterling Y Castillo (1999); consideran que:

El simple acuerdo de voluntades produce el efecto transmitido, y aceptan la teoría del título y modo.

Para los mencionados autores no es el contrato sino más bien la obligación de enajenar creada por el mismo la que en definitiva provoca la transferencia de la propiedad inmueble. El contrato en general, como categoría abstracta, tiene por objeto crear obligaciones, y el contrato de compraventa, en particular, crea la obligación de transferir la propiedad de un bien, así no puede concebirse la celebración de un contrato cuyo fruto no sea una obligación, porque sería algo contrario a la naturaleza misma del contrato.

- Gonzáles (2002), nos ofrece algunas notas distintivas correspondientes a nuestro sistema de transferencia de propiedad en bienes inmuebles:

- Se adopta el principio **consensualístico**, propio de los sistemas jurídicos francés e italiano. Sin embargo, este principio se halla moralizado o corregido por la introducción del registro y los efectos de la inscripción.

- La transferencia de propiedad (o de cualquier otro derecho real) opera en virtud de un contrato traslativo, por lo que se trata de un sistema **causalista**, en donde no es necesario un “*modo*” específico de adquisición.
- No existe una independiente “*obligación de enajenar*” (art. 949 C.C.) en cambio, desde una perspectiva teleológica y sistemática, si es posible hablar de una “*obligación de dar en propiedad*” como obligación esencial del vendedor en todo contrato de compraventa. En este sentido debe entenderse el artículo 1529 del código.
- La obligación esencial del vendedor es compleja y unitaria, consistente en hacer propietario y entregar la cosa al comprador.
- el momento exacto de la transferencia de propiedad es una cuestión de política jurídica. El legislador puede hacer coincidir ese momento con la consumación de la “*obligación de dar en propiedad*”, esto es, con la tradición; o también puede preferir un momento distinto a cualquiera de los dos anteriores (la inscripción). Si el legislador opta por establecer que la propiedad se transfiera antes de la tradición (principio consensual), el comprador ya es propietario, y el

vendedor solo se encuentra obligado a entregar la cosa. En cambio si el legislador opta por establecer que la propiedad se transfiera después, o con independencia, de la tradición (principio de inscripción constitutiva), el comprador no es propietario aunque ya exista tradición.

2.1.2.7. ATRIBUTOS DEL PROPIETARIO:

El Código Civil define la Propiedad, por su contenido jurídico, como "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" (Art. 923 del Código Civil). La propiedad es el derecho civil patrimonial más importante y en el cual reviste una serie de garantías para su protección y su transferencia, siendo la propiedad un poder jurídico pleno sobre un bien el cual contiene cuatro atributos clásicos tradicionales o derechos que confiere la propiedad a su titular: usar, disfrutar disponer y reivindicar.

Avendaño (2003), nos ilustra de la siguiente manera: **Usar** es servirse del bien. Usa el automóvil quien se traslada con el de un lugar a otro. Usa la casa quien vive en ella.

Disfrutar es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia

del bien original. Son las rentas, las utilidades. Hay frutos naturales, que provienen del bien sin intervención humana, frutos industriales, en cuya percepción interviene el hombre, y frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir, un contrato.

Disponer es prescindir del bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecario; otro, finalmente, es abandonarlo o destruirlo. La disposición es la facultad de transferir la propiedad, la facultad de disponer no deriva del derecho de propiedad sino de la relación de titularidad o pertenencia.

La **reivindicación** no es propiamente un atributo sino el ejercicio de la persecutoriedad, que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real. El poseedor, el usufructuario, el acreedor hipotecario, todos pueden perseguir el bien sobre el cuál recae su derecho. No nos parece entonces que la reivindicación deba ser colocada en el mismo nivel que los otros atributos, los cuáles, en conjunto, configuran un derecho pleno y absoluto. Ningún otro derecho real confiere a su titular todos estos derechos (p. 187-188.).

De otro lado Escobar, en la revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, año XI N° 22, nos indica que el derecho de propiedad tiene un contenido

extenso, que le permite a su titular efectuar una amplia variedad de comportamientos sobre la cosa.

Solo a través de un proceso de abstracción tales comportamientos pueden ser agrupados y comprendidos por facultades específicas. Teniendo presente esto último, se puede afirmar que únicamente forman parte del contenido del derecho de propiedad las facultades de usar, disfrutar y modificar la cosa (p. 117).

2.1.2.8. CLASES DE PROPIEDAD:

No es fácil hacer una clasificación de la propiedad, si tomamos en consideración los diversos criterios que entrar a tallar en ello.

Empero siguiendo la postura de Castañeda citado por Ramírez (2003) podemos decir, sintéticamente, que existen dos grandes grupos:

2.1.2.8.1. En cuanto a su extensión, la propiedad puede ser:

- a. Propiedad plena:** es la propiedad total plena, donde todos los atributos y caracteres se refunden en el dominus (artículo 923 del c.c.).
- b. Nuda propiedad:** esta es consecuencia de los llamados derechos reales sobre bien ajeno, o sea los derechos limitados (dígase: uso, usufructo, habitación) que concede el propietario pleno a otra persona. Sin duda es de carácter temporal y es una

consecuencia neta de la elasticidad del dominio; al cesar o extinguirse el derecho menor, el bien automáticamente se integra al dueño.

2.1.2.8.2. Con relaciona los bienes que son objeto de propiedad, ella adopta una amplia gama de tipos:

a. Propiedad civil: está regulada por el código civil, es la más extensa. Se subdivide a su vez en numerosas clases, la más relevante del derecho moderno, la que denomina bienes muebles e inmuebles.

Para fines de la investigación solo desarrollaremos:

- *Bienes Inmuebles:* son bienes caracterizados por su tendencia a la perdurabilidad y su clara identificación.

En general son aquellos que no se pueden transportar de un lugar a otro por sus especiales características, como los edificios, terrenos, etc. El bien inmueble por antonomasia es la tierra, luego, todo aquello que se encuentre unido de forma estable a la misma, ya sea de forma natural o artificial, será considerado un bien inmueble. Se denominan también Bienes Raíces.

(Diccionario de Contabilidad de Finanzas. 2002 Pág. 25)

Tipos de bienes inmuebles

Los bienes inmuebles por su naturaleza son las cosas que se encuentran por si mismas inmovilizadas; como el suelo, las partes sólidas o fluidas que forman la

superficie y la profundidad o subsuelo; cuando está incorporado de manera orgánica y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin hecho del hombre.

Según G. Cabanellas, define a los bienes inmuebles por accesión como las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad. Definiéndose como perpetuo a lo que dura y permanece siempre.

Son bienes inmuebles por su destino, cuando se les unen cosas muebles, que favorecen o benefician al inmueble al que acceden o sirven. Como por ejemplo, aquellos bienes muebles que manteniendo su individualidad se unen a un inmueble por su naturaleza, excepto los que son unidos de manera temporal. puestas intencionalmente como accesorias a un inmueble, sin estarlo físicamente, como ejemplo: los aperos de labranza para el cultivo de la tierra, puertas, ventanas, etc.

b. Propiedad minera: esta normada por sus leyes y reglamentos especiales.

c. Propiedad agraria: regula todo ese vasto campo de los predios rústicos y responde igualmente a sus propias leyes (D. L. N° 653, Ley 23.505, etc.).

d. Propiedad intelectual: dígase con más exactitud derechos de autor. Erróneamente no ha sido legislada por el código. Se dice actualmente por el Decreto Legislativo N° 822.

e. Propiedad industrial: protege los derechos de patente, marcas, diseños industriales, nombres y lemas comerciales, etc. El Decreto Legislativo N° 823 contiene su marco normativo.

f. Propiedad horizontal: es la propiedad del futuro la que seguramente resolverá el problema de la vivienda. Los departamentos, edificios, unidades multifamiliares, ciudades satélites, entre otros se encuentran aquí.

g. Propiedad de las comunidades campesinas y nativas: es la propiedad colectiva de estas instituciones, antaño llamadas comunidades de indígenas.

2.1.2.9. LA TEORÍA DEL TÍTULO Y MODO:

No se puede dejar de hablar de derechos reales ni mucho menos de Transmisión de propiedad Inmueble en nuestra legislación sin dejar de mencionar y explicar la importancia de la teoría del título y el modo motivo por lo cual es necesario conocer la definición de título y modo.

Así, Albaladejo (1977) expresa que:

Título (palabra utilizada aquí, no en el sentido de documento, sino en el de *fundamento jurídico*) es el acto (por ejemplo, compraventa) por el que se establece la voluntad de enajenación (adquisición para la otra parte) del derecho y el **Modo**, es el acto (consistente, como se ha dicho, en la entrega, con ánimo de transmitirlo, de la posesión del derecho cuya enajenación se estableció) por el que se realiza efectivamente la enajenación por el transmitente, que es adquisición para el adquirente. (pág. 243);

Sin modo subsiguiente, el título es insuficiente para producir la adquisición del derecho real y sin título previo, la entrega (el modo) no transfiere (hacer adquirir al que la recibe) el derecho real. Por ejemplo, si no hubo anteriormente contrato de compraventa, pero se entrega la cosa, el que la recibe adquiere su posesión (ya que esta es la tenencia efectiva de la misma, y esa la ha recibido), pero no se convierte en dueño (no adquiere la propiedad: derecho real).

Por ello el proceso adquisitivo se produce, pues en dos etapas. En la primera, como consecuencia del Título, el futuro adquirente recibe ya un derecho de crédito a que el futuro transmítente le transfiera el derecho real de que se trate. Se está entonces en el campo del derecho de obligaciones. Uno puede exigir y el otro debe realizar una prestación: la conducta que consiste en transmitir el derecho

real. En la segunda etapa, el enajenante cumple su obligación, que consiste en realizar el modo o acto transmitido del repetido derecho (Albaladejo, 1977, p. 138).

Forno (1993), nos ilustra, como se sabe, en el derecho romano existía una clara separación entre lo que hoy se conoce como el título y el modo. El título era la justificación jurídica en cuya virtud se sustentaba un desplazamiento patrimonial, y el modo el mecanismo establecido por el derecho para producir tal desplazamiento.

Se concluye entonces que, El título es el acto del cual fluye la obligación de enajenar un inmueble determinado y el modo de transferencia, para nosotros el título es la fuente, la causa jurídica del contrato del cual deriva una determinada obligación y el modo la consecuencia que sería la transferencia de propiedad.

2.1.2.10. SISTEMAS DE PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD:

Guido Calabresi y Douglas Melamed (1992), en su artículo *“Reglas de Propiedad, Reglas de Responsabilidad e Inalienabilidad: Un Vistazo a la Catedral”*, definen así los sistemas que cautelan los derechos de propiedad:

a) Regla de Propiedad: Quien desea remover la titularidad del propietario, deberá comprársela en una transacción voluntaria por el precio que fije el vendedor. Bajo esta

regla, el Estado se limita a garantizar los derechos de propiedad, incluso imponiendo sanciones penales a quienes los vulneran.

b) Regla de Responsabilidad: Bajo esta regla sí es posible alterar, explotar o despojar de los derechos de propiedad al propietario, debiendo pagar por ello un valor objetivamente determinado por los daños y perjuicios que el tercero cause en la titularidad. Se aprecia aquí un rol más activo del Estado que en el caso anterior, pues determina la alienabilidad del bien y en caso de conflicto sobre el valor de éste o del daño causado, los valúa y dispone el monto de la reparación. Es preciso señalar que el Estado por razones de eficiencia económica puede abandonar la Regla de Propiedad y adoptar una de Responsabilidad. Ejemplo: La expropiación de un inmueble realizada por el Estado.

c) Regla de Inalienabilidad: La transferencia de la titularidad no es permitida entre un comprador que la desea y un vendedor dispuesto a cederla. No sólo protegen la titularidad, sino que limitan o regulan el otorgamiento de la titularidad misma. Se presenta generalmente cuando una transacción crea externalidades negativas significativas. Ej. Venta de órganos humanos, trata de personas, etc.

2.1.2.11. REGULACIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ

Nuestro Código Civil señala en su artículo 949º que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. Por su parte, el artículo 2012º del mismo código prescribe que se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones registrales. El artículo 2014º del código acotado indica que 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 o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos; la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Por último, el artículo 2016 del mismo cuerpo legal preceptúa que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

Los citados textos de nuestro Código Civil nos permiten apreciar que nuestro ordenamiento jurídico adopta un sistema basado en el consentimiento para la transferencia de la propiedad inmueble, ya que deja en la discrecionalidad

de las partes la decisión de inscribir o no la transferencia del dominio. En otras palabras, el propietario de un inmueble tiene la facultad de inscribir o no su derecho de propiedad, pero si el propietario desea tener la seguridad de poder excluir a cualquier tercero de los derechos inherentes al bien, deberá inscribir su titularidad en el registro público correspondiente, pues de esa manera se asegurará que el Sistema Jurídico protegerá su titularidad.

2.1.3. LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL:

Al respecto, cabe precisar que la función jurisdiccional viene a ser la potestad que emana de la soberanía estatal que, a su vez, la obtiene de la soberanía del pueblo y que es ejercida exclusivamente por Tribunales independientes y predeterminados por la ley para hacer efectivo el derecho en el caso concreto, juzgando de modo irrevocable y ejecutando lo juzgado para satisfacer pretensiones y resistencias.

La finalidad de la función jurisdiccional es fronteriza con la finalidad del proceso en general sólo que éste contempla casos determinados y aquélla tiene una cobertura mayor que alcanza a todos los casos que requieren tutela jurisdiccional. Asimismo, es pertinente mencionar que la función jurisdiccional tiene como base normativa a nuestra Carta Magna, la cual en su Artículo 138° establece que “La potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por el Poder Judicial a través de sus órganos

jerárquicos con arreglo a la Constitución y a las leyes”.
(Constitución Política del Perú)

Alsina (1946) señala que:

El Estado no puede desentenderse de las consecuencias de la demora que necesariamente ocasiona el desarrollo del proceso, motivo por el cual debe proveer de todas las medidas necesarias para prevenirlas. Menciona también, que en algunas legislaciones, tales medidas son denominadas “medidas precautorias”, las cuales tienen la finalidad peculiar de “impedir que la soberanía del Estado”, en su más alto significado que el de la justicia, se reduzca a ser una tardía e inútil expresión verbal. (p. 140).

2.1.3.1. TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA:

Nuestra Constitución reconoce tanto el derecho al debido proceso, como al de la tutela judicial efectiva. El alcance y contenido de esta última es lograr una efectiva tutela jurisdiccional; alcance y contenido que no se logra extraer del denominado derecho al debido proceso, que pone énfasis en el instrumento antes que en la finalidad; que se preocupa del medio antes que del resultado. Por tanto, la noción de tutela jurisdiccional efectiva responde más a esa

necesidad de que el proceso cumpla realmente los fines a los que está llamado a cumplir.

Así, con relación a la Tutela judicial González (1989), nos dice que:

El derecho a la Tutela Jurisdiccional efectiva despliega sus efectos en tres momentos distintos: primero, en el acceso a la justicia; segundo, un vez en ella, que sea posible la defensa y obtener solución en un plazo razonable; y tercero, un vez dictada sentencia, la plena efectividad de sus pronunciamiento. Acceso a la jurisdicción, proceso debido y eficacia de la sentencia.

2.1.3.2. LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA EN LAS MEDIDAS CAUTELARES:

Sobre el particular, Gonzales (1989), señala que:

Mediante las medidas cautelares se le solicita al Estado un anticipo de la garantía jurisdiccional que se comprometió a brindar, la misma que se relaciona con el derecho a la tutela judicial efectiva y se resume en el derecho de todo ciudadano a invocar que se haga justicia (tutela judicial efectiva) derecho que se encuentra reconocido en el Artículo 139° numeral 3) de la Constitución Peruana de 1993.

Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión, se trata de un derecho fundamental y protegido, son los Organos jurisdiccionales que dirimen las controversias y poseen el monopolio de administración de Justicia.

Así, el derecho a obtener una medida cautelar forma parte necesariamente del derecho a la tutela judicial, porque mediante este derecho se tiende a “asegurar el cumplimiento futuro de la sentencia a dictar” y si ello no se da, entonces no podríamos hablar de una verdadera tutela.

Consecuentemente, la tutela sólo será efectiva cuando se ejecute el mandato judicial. Dicha ejecución es, por tanto, parte vital y esencial del derecho consagrado en nuestro texto constitucional.

2.1.4. PUBLICIDAD MATERIAL:

La publicidad Material es la posibilidad potencial de cualquier persona de conocer el contenido de la información que posee el registro, en otras palabras toda persona puede acceder al registro para conocer el contenido de las inscripciones. Es por tal motivo se comparte la opinión de La Cruz y Sancho (1987) quienes afirman que: “la publicidad material no significa difusión o hacer

propaganda de los actos inscritos, sino es la posibilidad de conocer que recae sobre todas las personas.

2.1.4.1. IMPORTANCIA DE LA PUBLICIDAD

Muchos consideran a la “publicidad” como un principio más del derecho registral inmobiliario. Consideramos que es uno de los fines máximos de la existencia de un registro jurídico, no solamente por la publicidad informativa de lo que consta inscrito, sino por todas las implicancias que esta genera. En este sentido que pronuncia Hernández (1963) “Interesa al Estado crear el medio adecuado para que todos puedan conocer la verificación de determinadas situaciones o relaciones jurídicas y, con ello, lograr la seguridad del tráfico, o lo que es lo mismo la seguridad jurídica”

Efectivamente, tal como lo afirma el autor mencionado, una de las implicancias de un buen sistema publicitario de derechos es generar “Seguridad”. Por tal motivo, más allá de un interés privado, se tratar de preservar un interés Público ya que al Estado le interesa que exista seguridad en el tráfico jurídico.

Arruñaga (2004) nos dice que:

En las transacciones del día a día existen asimetrías en la información entre transmitentes y adquirientes. Como es el caso de una persona que transfiere sin ser propietario o sin tener facultades para disponer o

simplemente teniéndolas el inmueble está plagado de “cargas o gravámenes” (Hipotecas, usufructos y servidumbres etc.). Con la existencia de un eficiente sistema publicitario de derechos que permita a los contratantes darse cuenta de la existencia de dichas desventajas es muy probable que muchas de estas transacciones no se realicen, evitando el perjuicio y la inseguridad jurídica. Así “La publicidad facilita, por ello, averiguar qué derechos reales existen e identificar cuáles se ven afectados por la transacción, y hace posible obtener el conocimiento ex ante, purgando las titularidades, todo lo cual reduce las asimetrías de información entre las partes.”

2.1.4.2. BLOQUE NORMATIVO DE LA PUBLICIDAD

El ámbito legal de la publicidad registral se encuentra constituida a nuestro entender por la Constitución Política del Estado, por el Código Civil, por el TUO del RGRP y por la Ley de Procedimientos Administrativos, esto es, por una norma constitucional, sustantiva, reglamentaria y supletoria, respectivamente.

Así la norma jurídica nacional de mayor jerarquía establece dentro de los derechos fundamentales de la persona, entre otros, el derecho constitucional de solicitar a las instituciones públicas la información que consideremos pertinentes, bajo tres premisas: El requerimiento efectuado por el interesado

debe hacerse sin expresión de causa, con el costo que ello supone y otorgado dentro del plazo legal establecido.

La norma sustantiva en que se regula la publicidad registral lo encontramos en el artículo 2012 del Código Civil, el cual para muchos es considerado también como principio registral.

Dicho articulado consagra la presunción, sin admitir prueba en contrario, que todos tienen conocimiento de las inscripciones.

Por su parte la norma reglamentaria de la publicidad registral, salvo escasas excepciones, se encuentra esencialmente constituida por el TUO del RGRP que en sus artículos I y II del Título Preliminar y 127 al 141 desarrolla para casi la mayoría de Registros la publicidad jurídica y la publicidad formal.

Y por último, tenemos la norma supletoria, constituida por el artículo IV 11 del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General que dispone que las entidades públicas deben brindar las condiciones mínimas a los usuarios para que puedan acceder a la información que administran, cuya limitación de acceso se encuentra restringido para los casos que afectan la intimidad personal y seguridad nacional.

2.1.4.3. LA PUBLICIDAD COMO CERTEZA

El principio de publicidad enviste de certeza a las declaraciones registrales que por su virtud se presumen exactas, aun en el supuesto de que dicho contenido registral pueda ser solamente una simple apariencia, vacía de contenido por no reflejar plenamente una realidad jurídica”.

A partir de dicha afirmación por el autor español, es claro que, si por un lado el Registro es el medio por el cual se incorporan ciertos actos o derechos inscribibles, la publicidad tiene como finalidad dar a conocer las situaciones jurídicas incorporadas al Registro, exteriorización que se otorga con certeza plena de sus efectos.

Como bien se dice para entablar cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza sobre sus presupuestos:

Así si alguien invocando una representatividad pretende transferirnos o gravar un inmueble en representación del mandante o poderdante, previamente debemos verificar las facultades de disposición invocados; si se va adquirir un inmueble por diligencia mínima debemos tener conocimiento previo de que el transferente sea el propietario; si se va a constituir una garantía hipotecaria tener la certeza previa de que el hipotecante sea titular registral; si se manifiesta al acreedor que la partida está libre cargas y gravámenes, verificar que ello sea así.

A partir de dichos ejemplos surge la siguiente pregunta: ¿Y cómo podemos alcanzar dicha certeza? La respuesta es sencilla, a través de la publicidad registral, el cual desde el punto de vista registral no solo se encuentra regulado en el artículo 2012 del Código Civil, sino también en el numeral I y II del Título Preliminar y artículos 127 al 141 del TUO del RGRP.

2.1.4.4. LA FINALIDAD DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Como todos sabemos la finalidad de los Registros Públicos en el caso del Registro de Predios es dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, el mismo que en nuestro sistema registral se encuentra garantizado por los principios registrales de legitimación, fe pública registral y oponibilidad. ¿Y cómo logramos alcanzar dicha finalidad? Consideramos que es a través de la publicidad jurídica o registral, que no es otra cosa que el medio más adecuado que tiene los terceros para tener conocimiento efectivo del contenido de las inscripciones y así poder contratar. Por lo dicho, la herramienta que nos otorga el Estado para celebrar diligentemente actos jurídicos con trascendencia registral lo constituye la publicidad registral en sus diferentes manifestaciones.

Saborio, manifiesta que los principios de seguridad jurídica y publicidad son los que con mayor claridad nos ayudan a

comprender cuál es la finalidad y cuál es el medio que utiliza el Derecho Inmobiliario Registral para haber alcanzado un estatus del instrumento revolucionario de la organización jurídica. A partir de esta conceptualización, podemos afirmar que la publicidad registral se constituye en el medio o instrumento idóneo para poder alcanzar la seguridad jurídica que pretende otorgar todo sistema registral, de ahí que su acceso a ella no puede ser limitado, salvo los casos que por excepción se restringe.

2.1.4.5. CONCEPTO DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

En su sentido técnico jurídico, se puede entender a la publicidad registral como un sistema de difusión dirigido a proporcionar a la sociedad el conocimiento de determinadas situaciones jurídicas para la protección de derechos y la seguridad del tráfico.

Respecto a la naturaleza jurídica de la publicidad registral, La Cruz (citado por Saborio Valverde) manifiesta lo siguiente: La publicidad registral inmobiliaria, en el Estado moderno, constituye una actividad de naturaleza semejante a la jurisdicción voluntaria, destinada a dar a conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles mediante su descripción en libros oficiales practicada siguiendo el procedimiento legalmente establecido. Se trata, no de procurar que las situaciones jurídicas inmobiliarias lleguen a

conocimiento de todos, sino de que todos tengan medio de conocerlas.

Por nuestra parte, la publicidad registral puede ser definida como aquella que permite la exteriorización de las diferentes situaciones jurídicas incorporadas al Registro, posibilitando la cognoscibilidad por los terceros.

2.1.4.6. LA PUBLICIDAD EN EL CÓDIGO CIVIL COMO COGNOSCIBILIDAD.

Si hacemos una lectura literal del artículo 2012 del Código Civil, dicho marco normativo señala expresamente lo siguiente: Se presumen, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. A partir de dicha enunciación, nos hacemos la siguiente pregunta: ¿Es verdad que los que leen estas líneas tienen conocimiento de las inscripciones que se han producido días atrás, es verdad que con la extensión del asiento de inscripción por el Registrador Público los administrados tenemos conocimiento de dicho hecho?.

La respuesta es obvia, de ninguna manera tenemos dicho conocimiento, por cuanto la presunción legal establecida es una presunción irreal.

A nuestro entender, la interpretación correcta que debe efectuarse del artículo 2012 del Código Civil es que dicha norma garantiza la posibilidad de conocimiento que tenemos

del contenido de las inscripciones y no del conocimiento mismo. Dicho de otra manera, la norma sólo garantiza que a través de la publicidad formal regulada en el TUO del RGRP los administrados puedan tener acceso y conocimiento efectivo de las diferentes situaciones jurídicas incorporadas al Registro, ello por ejemplo, a través de las manifestaciones, certificados literales, certificados compendiosos.

2.2. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

- **MEDIDA CAUTELAR:** todas aquellas injerencias legítimas de la autoridad en los derechos fundamentales y son instauradas como medios para lograr los fines del proceso. Es así que la medida cautelar no puede ser considerada como un proceso ya que no otorga ninguna satisfacción. Sólo es una herramienta del proceso capaz de procurar la eficacia de éste.
- **PROCESO CAUTELAR:** El proceso cautelar de naturaleza civil es aquel proceso contencioso cuya finalidad está destinada a garantizar la eficacia² de una decisión jurisdiccional dictada en proceso contencioso o no contencioso; a través de medidas asegurativas, conservativas o anticipatorias (coincidentes o no con la pretensión principal).

Toda medida cautelar está "destinada a asegurar el cumplimiento de la decisión definitiva." así lo establece el artículo 608 del CPC. Desde una perspectiva dinámica la expresión proceso cautelar se usa para indicar

el fenómeno el desenvolvimiento de la función jurisdiccional civil cuando ésta se dirige a emitir decisiones cautelares.

- **LA TUTELA JURISDICCIONAL CAUTELAR:** La tutela jurisdiccional cautelar como una de las manifestaciones de la tutela jurisdiccional efectiva anuncia y prepara la realización de las otras tutelas jurisdiccionales (cognitoria y ejecutiva o satisfactiva) con el propósito de asegurar anticipadamente el más eficaz rendimiento práctico de éstas. Por ello sostenemos que está al servicio de la ulterior actividad jurisdiccional que deberá restablecer de un modo definitivo la observancia del derecho.
- **MEDIDA CAUTELAR NO INNOVATIVA:** Es una medida cautelar excepcional que tiene por finalidad conservar la situación de hecho o de derecho existente al momento de la admisión de la demanda, en relación a personas y bienes comprendidos en el proceso. Se concede sólo ante la inminencia de un perjuicio irreparable y cuando no resulta aplicable otra medida prevista en la ley; tiene por consiguiente un rol subsidiario al igual que la medida innovativa. Sus efectos se traducen en la preservación del status quo, es decir, la conservación de un estado de cosas y la seguridad de los bienes comprendidos en el litigio, mientras el proceso se desarrolla y decide con la finalidad de evitar que el derecho del vencedor resulte de imposible cumplimiento, dañado o menoscabado por los cambios o alteraciones introducidas durante el curso del proceso.
- **EJECUCIÓN DE SENTENCIA:** Es la materialización por parte del adversario perdedor, de la obligación declarada en la decisión y

además el reconocimiento del derecho reclamado, exceptuando a las acciones mero declarativas, las cuales son las legitimaciones de unas pretensiones sustanciales en sentido afirmativo o negativo, que tienden a confirmar un derecho subjetivo preexistente retrotrayendo sus efectos al estado inicial de una conducta con trascendencia jurídica.

- **PROPIEDAD:** Derecho o facultad de poseer alguna cosa y disponer de ella dentro de los límites de la legalidad. Derecho de usar, disfrutar, vindicar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las impuestas por la ley o la voluntad del transmitente.
- **BIEN INMUEBLE:** Los bienes inmuebles son aquellos bienes que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados. Pueden serlo por naturaleza, por incorporación, por accesión, etc. Se conoce principalmente a los bienes inmuebles de carácter inmobiliario
- **DERECHO DE PROPIEDAD:** En Derecho, la propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

2.3. HIPÓTESIS

2.3.1. Hipótesis general

Las medidas cautelares innovativas presentadas en procesos donde se tiene como conflicto el derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos en registros públicos no son

eficaces para que la sentencia emitida por los órganos jurisdiccionales puedan cumplir con lo establecido en la sentencia.

2.3.2. Hipótesis específicos

- La medida cautelar de no innovar no es efectiva cuando el bien no se encuentra inscrito en registros públicos
- La creación de un sistema informático exclusivo para bienes inmuebles que están en litigio, no contraviene ni afecta los procesos que se lleven a cabo.

2.4. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

En la investigación se consideraran los siguientes variables:

TIPO	VARIABLES	INDICADOR
VARIABLE INDEPENDIENTE	Procesos de derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos	<ul style="list-style-type: none"> - Derechos de propiedad. - Bienes inmuebles. - Tutela jurisdiccional efectiva - Ejecución de sentencias. - Sistema de transferencia. - Cantidad de procesos con sentencias fundadas no ejecutadas.

		<ul style="list-style-type: none"> - Cantidad de procesos de derecho de propiedad culminadas con sentencia efectiva
<p>VARIABLE DEPENDIENTE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - medidas cautelares no innovativas - creación de un sistema informático respecto a bienes inmuebles que están en litigio. 	<ul style="list-style-type: none"> - Cantidad de procesos cautelares invocados en forma de no innovar. - La efectividad de la medida cautelar en forma de prohibición de innovar. - Cantidad de medidas cautelares ejecutadas efectiva en la que se emplearon las medidas cautelares. - Cantidad de procesos que requirieron ser garantizados con medidas cautelares.

CAPITULO III

III. DISEÑO METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

3.1.1. TIPO: El tipo de investigación es descriptivo: “los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis (danhke, 1989). Es decir miden, evalúan o recolectan datos sobre diversos conceptos (variable), aspectos dimensiones o componentes y se mide o recolecta información sobre cada una de ellas. En este caso medir que tan efectivas son las medidas cautelares no innovativas presentadas en los procesos de derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos.

3.1.2. DISEÑO: Dentro de los diseños que se aplicaron al presente trabajo están:

- La investigación *transeccional descriptiva*: es aquella en la que se observa y se mide, clasifica y analiza las variables para contestar a las interrogantes de la investigación.

Los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades importantes de componentes del hecho a investigar en nuestro caso de poder medir que tan efectivas son las medidas cautelares no innovativas presentadas en los procesos de derecho de propiedad.

- Análisis del contenido documental.

Hay que dejar en claro que la presente investigación no fue de carácter experimental, porque no cuenta con los componentes básicos que se necesitan para este tipo de investigación, como vendría a ser el tratamiento experimental, las variables de medición, el control de las variables intervinientes. Una de las principales características de los diseños experimentales; es que el investigador, interviene en cuanto manipula o trata la variable independiente; para determinar su influencia sobre variable dependiente.

En el tipo de investigación que realizo no se puede tener control directo sobre la variable dependiente, porque está ya aconteció.

3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA

3.2.1. POBLACIÓN: La población de la investigación estuvo constituido por los expedientes revisados de los Juzgados Mixtos de Puno en los que se hayan interpuesto medidas cautelares no innovativas,

en los procesos de derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos, así lo abarcaremos desde un punto de vista cuantitativo.

3.2.2. MUESTRA: Para este trabajo de investigación la muestra que se utilizó, son las medidas cautelares no innovativas presentadas en los procesos de derechos de propiedad como mejor derecho de propiedad y nulidad de acto jurídico del segundo juzgado mixto.

3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

3.3.1. TÉCNICAS: Se utilizó la técnica de observación documental de los expedientes de procesos civiles respecto a la materia.

3.3.2. INSTRUMENTO

- ✓ Ficha de Observación, este instrumento de recolección de información nos permitirá probar la consistencia de las hipótesis formuladas.
- ✓ Encuesta.

3.4. PROCEDIMIENTO PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS

Se realizó, por mi persona, la búsqueda de bibliografía jurídica pertinente en las bibliotecas de las ciudades antes indicadas.

Para la recolección de datos, se realizó una previa coordinación con el juez del Segundo Juzgado Mixto de la ciudad de Puno, para que puedan recolectarse datos objetivos materia de la investigación.

3.5. PLAN DE TRATAMIENTO DE DATOS

Se procesó los reportes, motivo de la investigación teniendo en cuenta las características distintivas, de las descripciones de cuadros y gráficos, en la que se asume una estadística descriptiva, según los intereses que se presenta en la investigación.



CAPITULO IV

IV. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

4.1. ASPECTOS GENERALES

Por medio del cuadro “1”, se presentan los expedientes que han sido materia de análisis y estudio en la investigación, mostrándose los datos que importan para su desarrollo y resaltando la información relevante que permite dar certeza de la comprobación de la hipótesis planteada.

4.2. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

4.2.1. FICHAS DE OBSERVACIÓN:

Donde se:

Hipótesis (1):

- ¿En qué grado la medida cautelar de prohibición de no innovar es efectiva cuando el bien no se encuentra inscrito en registros públicos?

Objetivo (1):

- Verificar el grado de efectividad de la medida cautelar cuando el bien inmueble no se haya inscrito en registros públicos.

CUADRO N° 1

TÍTULO: Relación de expedientes analizados; respecto a medidas cautelares no innovativas interpuestas en los procesos de derecho de propiedad no inscritos.

N°	JUZGADO	EXPEDIENTE	TIPO DE DEMANDA	AÑO QUE SE INTERPUSO LA DEMANDA
1	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	01758-2013(84)	Mejor derecho de propiedad	2013
2	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	01118-2013 (33)	Nulidad de Acto jurídico	2013
3	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	667-2011 (39)	Restitución de bien inmueble	2011
4	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	01587-2012 (43)	Mejor derecho de propiedad	2012
5	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	00449-2006 (8)	Reivindicación	2006
6	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	00463-2013 (71)	Mejor derecho de propiedad	2013
7	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	00771-2013 (40)	Nulidad de acto jurídico	2013
8	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	01577-2009 (7)	Reivindicación	2009
9	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	01268-2013 (11)	Mejor derecho de propiedad	2013
10	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	00449-2006 (73)	Reivindicación	2006
11	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	01758-2013 (2)	Mejor derecho de propiedad	2013
12	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	01587-2012 (59)	Mejor derecho de propiedad	2012
13	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	00186-2003 (8)	Nulidad de acto jurídico	2003
14	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	01917-2001 (56)	Nulidad de acto jurídico	2001
15	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	01555-2011 (82)	Nulidad de acto jurídico	2011

Descripción, análisis e interpretación:

Del cuadro se tiene que los datos obtenidos para la presente investigación fueron de los expedientes tramitados respecto al conflicto de intereses que se tienen respecto del derecho de propiedad de un bien inmueble no inscrito. Los mismos que fueron obtenidos del total de medidas cautelares no innovativas presentadas en el segundo juzgado mixto en el año dos mil trece.

Del cuadro se colige que el total de los expedientes en realidad medidas cautelares (no innovativas) interpuestas son del año dos mil trece.

Del cuadro se deduce que el derecho de propiedad es un derecho latente en nuestra sociedad.

4.2.2. ENCUESTAS.

Hipótesis (2)

- La medida cautelar de no innovar no es efectiva cuando el bien no se encuentra inscrito en registros públicos.

Objetivo (2)

- Proponer que en los juzgados se cree un sistema informático exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio.

CUADRO N° 2

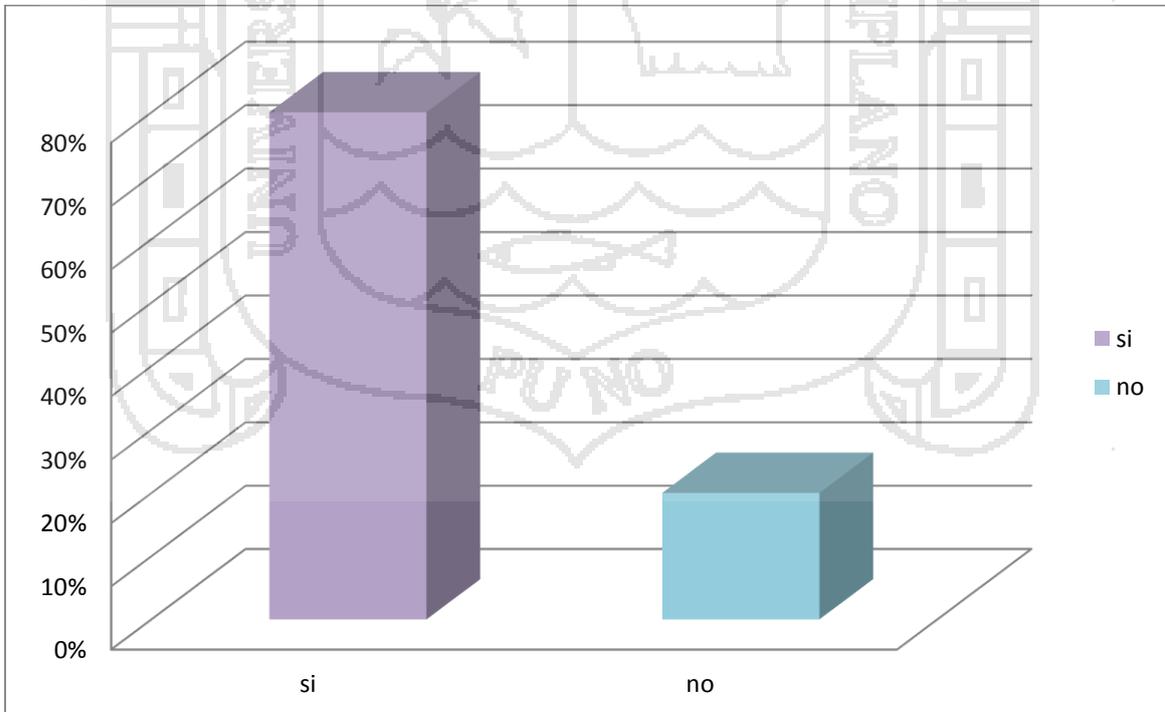
Puno: Personas que han sido parte alguna vez de la compra venta de un inmueble.

ALGUNA OCASIÓN COMPRARON O VENDIERON INMUEBLE.	F	%
Si	40	80
No	10	20
Total	50	100

Fuente: Encuesta aplicada a las personas que tienen un juicio de derecho de propiedad.

GRAFICO N° 1

PUNO: *Personas que alguna vez fueron parte de la compra venta de un inmueble.*



Fuente: CUADRO N° 2.

Elaboración: La investigadora.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN:

Del cuadro numero dos observamos que de un total de 50 encuestados; 40 personas que es el 80% respondieron que en alguna ocasión participaron en el negocio de compra venta de un bien inmueble; 10 encuestados que con un 20% respondieron que no habían sido participes en la compra venta de un inmueble, aun.

Entonces podemos concluir en que, es muy constante la transferencia de propiedad.

CUADRO N° 3

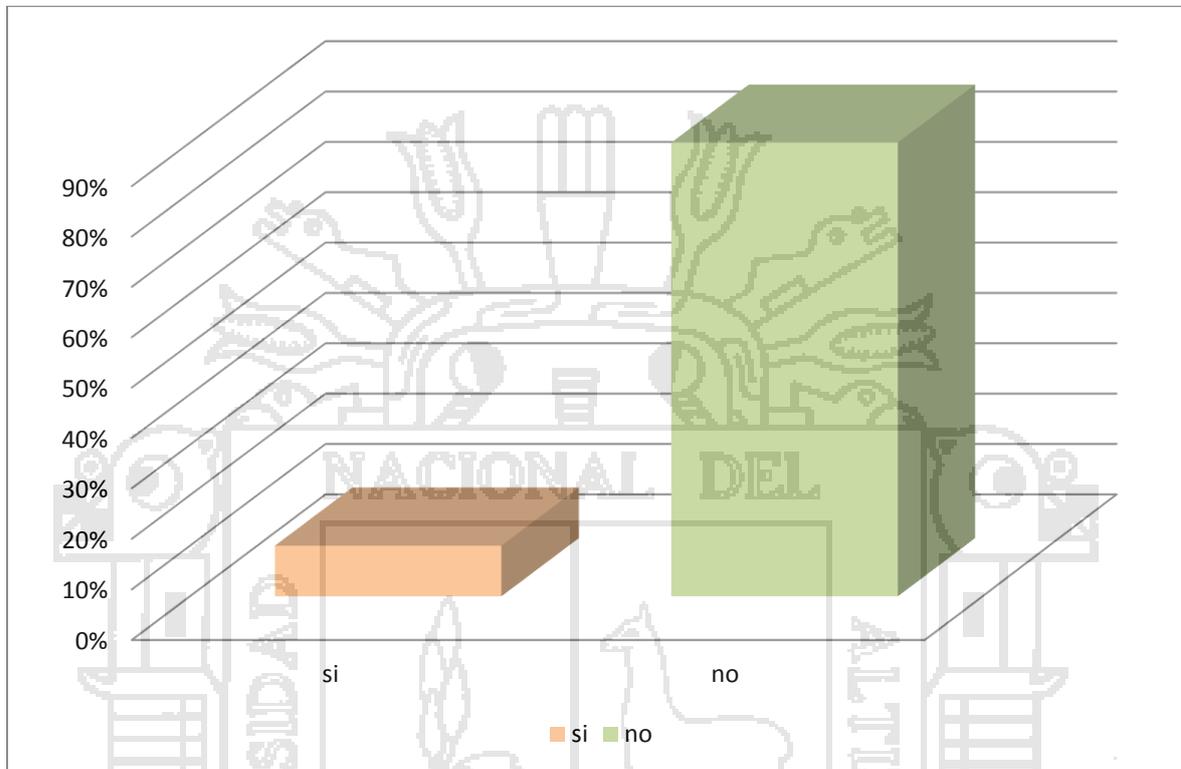
Puno: *Personas que pueden identificar con exactitud, al titular o titulares del derecho propietario de un bien inmueble, cuando este (inmueble) no se halla inscrito.*

Identificar al titular del derecho de propiedad no inscrito	F	%
Si	5	10
No	45	90
Total	50	100

Fuente: Encuesta aplicada a las personas que tienen un juicio de derecho de propiedad.

GRAFICO N° 2

Personas que Pueden identificar con exactitud, al titular o titulares del derecho propietario de un bien inmueble, cuando este (inmueble) no se halla inscrito.



Fuente: CUADRO N° 3.
Elaboración: La investigadora.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN:

Los resultados demuestran que, en efecto, al no estar el bien inmueble inscrito en registro públicos no se puede tener la certeza de que el mismo (el bien inmueble) pertenezca efectivamente al supuesto titular del derecho propietario.

Por lo que si dicho bien se encontrara en una situación de litigio y este fuera adquirido por un tercero, el adquirente no podría tener conocimiento de ello.

CUADRO N° 4

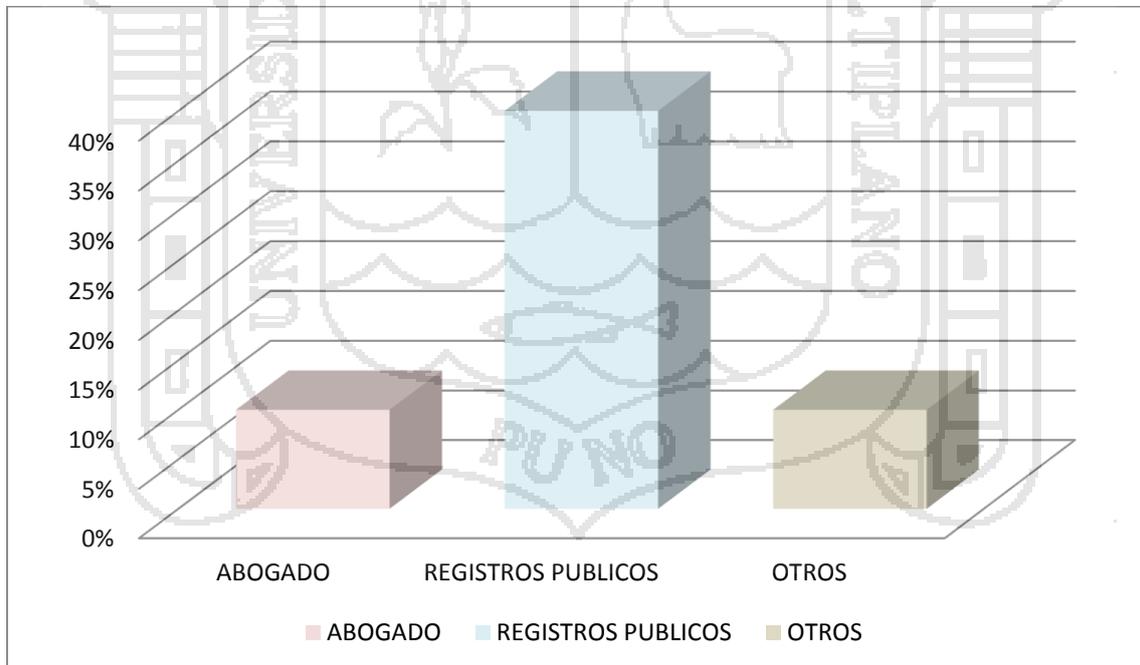
Puno: *Personas que en caso de no poder identificar al titular o titulares del derecho propietario de un bien inmueble acuden.*

ACUDEN	F	%
Abogado	5	10
Registros Públicos	40	80
Otro	5	10
Total	50	100

Fuente: Encuesta aplicada a las personas que tienen un juicio de derecho de propiedad.

GRAFICO N° 3

PUNO: *En caso de no poder identificar al titular o titulares del derecho propietario de un bien inmueble, a donde acude.*



Fuente: CUADRO N° 4.
Elaboración: La investigadora.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN:

- En efecto, la gran mayoría como es de saberlo va a registros públicos ya que es la única institución que tiene el estado para que las personas de alguna manera puedan tener conocimiento cuando el titular de un derecho inscribe su título en los registros.
- Un sector mucho más reducido acude ante un abogado, pues estos también generan gastos extras.
- De otro lado también hay un cierto número de personas que prefieren indagar por sus propios medios.

Finalmente podemos acotar que los resultados del trabajo de campo no hacen sino confirmar lo útil que nos vendría a personas, abogados y juzgado la instalación de un sistema de registro de bienes inmuebles que se encuentran en litigio.

CUADRO N° 5

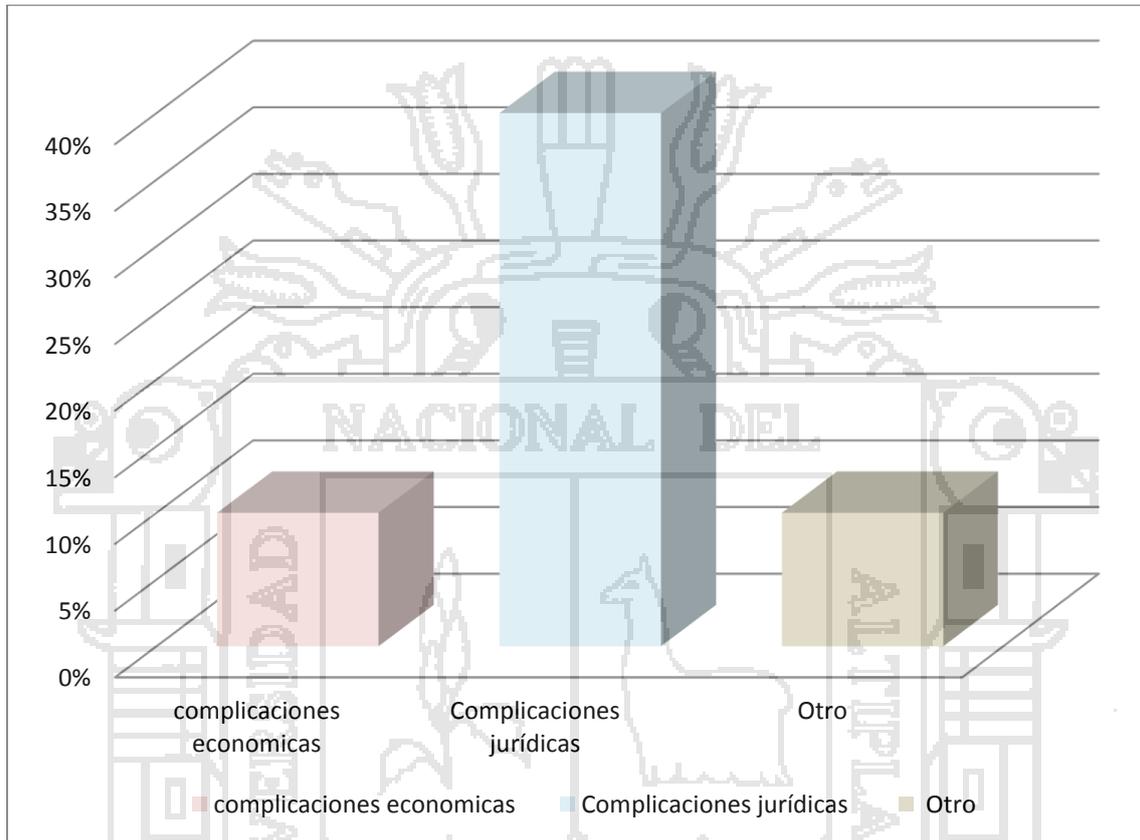
Puno: *inconvenientes que le ocasionaría si el bien inmueble que adquirió, resultaría que estuviera en conflicto (se esté llevando un proceso).*

Inconvenientes que ocasionaría que el bien inmueble adquirido se encontrara en litigio.	F	%
Complicaciones Económicas	5	10
Complicaciones jurídicas	40	80
Otro	5	10
Total	50	100

Fuente: Encuesta aplicada a las personas que tienen un juicio de derecho de propiedad.

GRAFICO N° 4

PUNO: ¿Qué tipo de inconvenientes le ocasionaría si el bien inmueble que usted adquirió, resultaría que estuviera en conflicto (se esté llevando un proceso)?



Fuente: CUADRO N° 5.
Elaboración: La investigadora.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN:

El 10% de los encuestados cree que de ocurrir algún inconveniente respecto al bien inmueble que adquirió, resultaría que estuviera en conflicto (se esté llevando un proceso); tendría complicaciones económicas.

El su gran mayoría expresa y/o manifiesta que tendría complicaciones jurídicas ya que tendría que ser parte del proceso.

CUADRO N° 6

Puno: ¿Qué opina sobre la posibilidad de que, en los juzgados se cree un sistema exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio?

creación de un sistema exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio (Juzgados De Puno)	F	%
Estoy de acuerdo	46	92
No estoy de acuerdo	4	8
No sabe	0	10
Total	50	100

Fuente: Encuesta aplicada a las personas que tienen un juicio de derecho de propiedad.

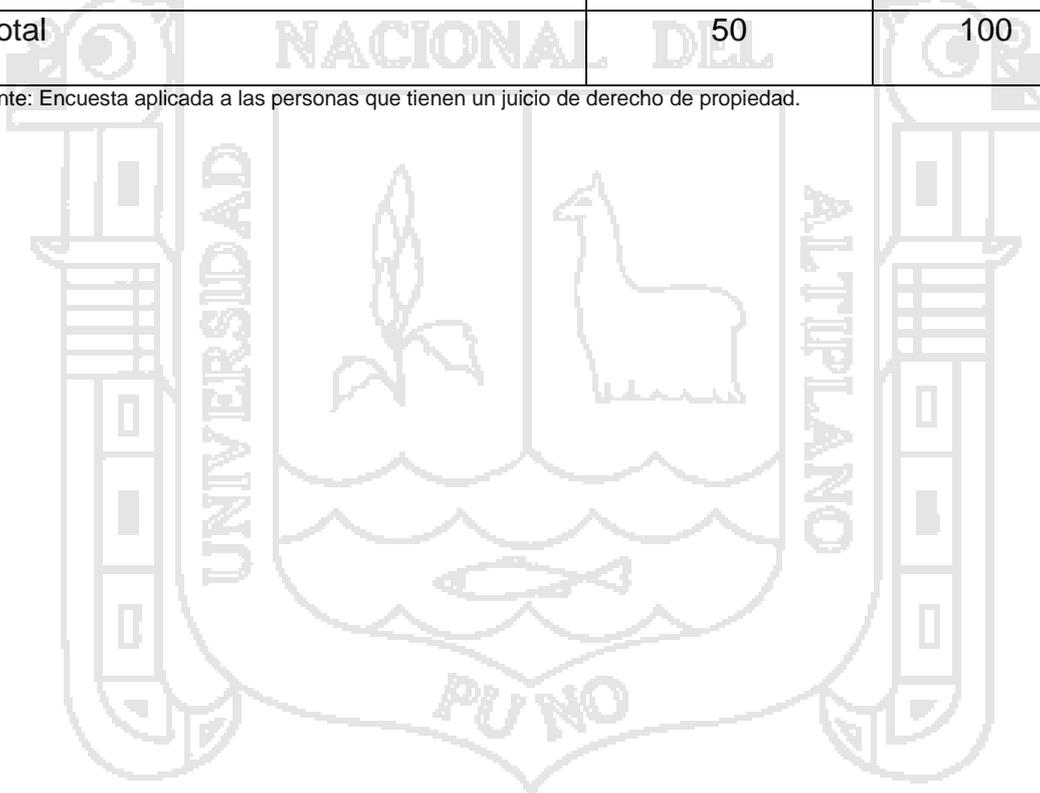
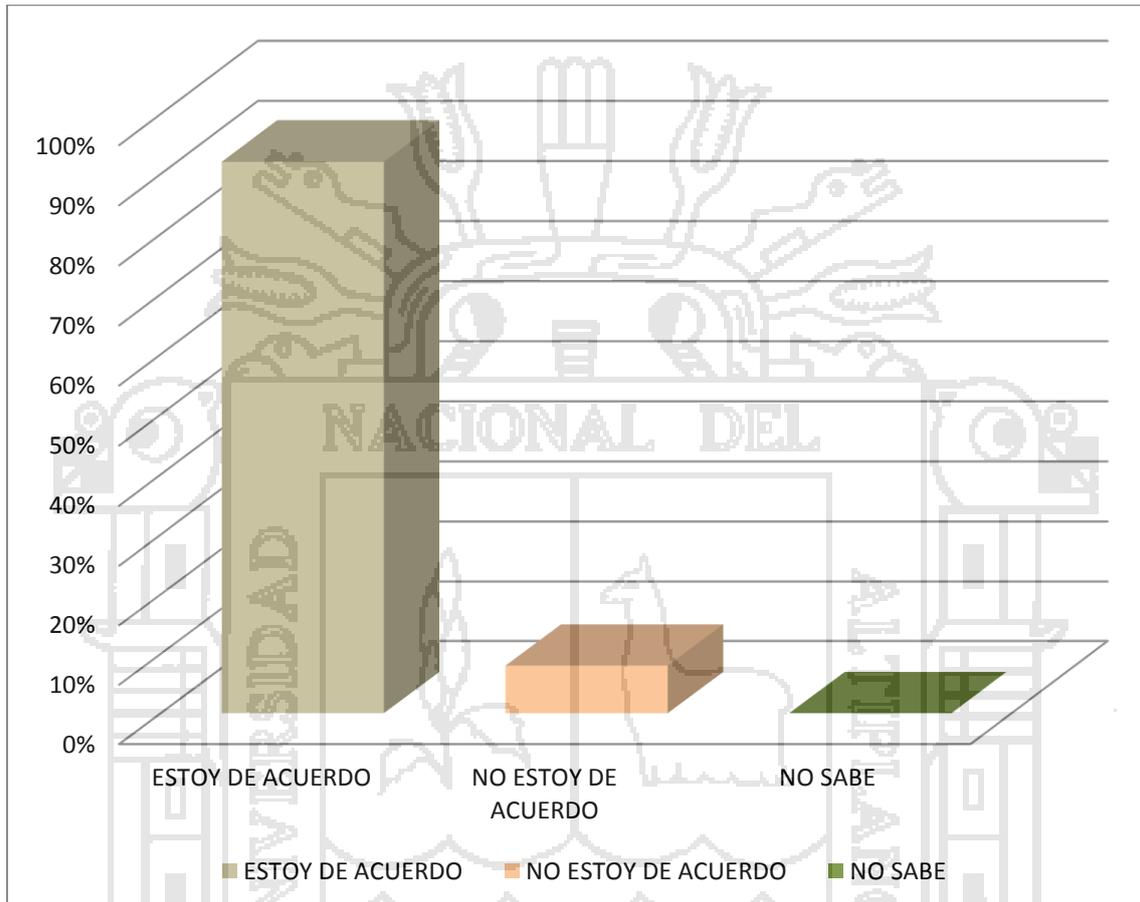


GRAFICO N° 5

PUNO: ¿Qué opina sobre la posibilidad de que, en los juzgados se cree un sistema exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio?



Fuente: CUADRO N° 6.
Elaboración: La investigadora

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN:

Los porcentajes obtenidos respecto a los tres indicadores nos muestran diferencias marcadas; pues, 46 personas que es el 92% respondieron que estarían de acuerdo de que en el juzgado de puno se cree un sistema exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio, de otro lado 4 personas que con un 8% consideraron que no estarían de acuerdo con la creación de un

sistema exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio, mientras que ningún encuesta señalo que no sabía. En conclusión, los resultados nos permiten afirmar que la creación de un sistema que permita que quien desee realizar una compra venta pueda asegurarse que este bien no se encuentra en ese momento en problemas legales.



CONCLUSIONES

- El objetivo buscado al solicitar una medida cautelar no innovativa cuando el bien no se encuentra inscrito en registros públicos es conservar el estado de hecho o derecho, es decir mantener el estado de las cosas, siendo así una medida asegurativa de bienes que busca garantizar la ejecución forzada; busca también evitar el daño el perjuicio grave por una reparación difícil o imposible, es otras palabras busca evitar que la sentencia sea ilusoria; sin embargo para estos casos dicha medida no es efectiva ya que el sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble respalda la propiedad relativa, pues no permite excluir a todos, favoreciendo la dinámica circulación de los bienes inmuebles.
- Se ha demostrado que las medidas cautelares presentadas en los procesos de derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos en registros públicos no son eficaces.
- Que si bien los Registros Públicos tienen una trascendental importancia, influencia y vigencia en el que hacer social por tanto tiene un alcance importante en las relaciones sociales y su aplicación conforme la visión de Derechos Reales no se ajusta a la realidad social respecto de los bienes que no se encuentran inscritos, por tanto la creación de un sistema informático en los juzgados exclusivo para bienes inmuebles que están en litigio, no contraviene ni afecta los procesos que se lleven a cabo sino más bien tendrá como finalidad una mejor administración de justicia al de servicio a la sociedad.
-

SUGERENCIAS

Como es de saberse, la función de juzgar y la de hacer ejecutar lo juzgado no son instantáneas en el tiempo, sino que necesitan un período más o menos largo para realizarse, tiempo que, por su mero transcurso o por actuación del demandado, pueden llegar a convertir en inútil la resolución que se dicte, por ello debería darse la creación de un sistema de medida cautelar innovativas (innovativas y no innovativas) para el juzgado de Puno para que cualquier personas que desee adquirir una propiedad inmueble que no esté inscrito, pueda por lo menos saber si este bien no se encuentra en litigio. Dicha esta publicidad tendría como fin divulgar y extender el conocimiento de determinadas situaciones jurídicas respecto a bienes inmuebles cuya declaración de propiedad no este aun cierta es decir que exista un conflicto de intereses respecto de un determinado bien entre personas que supuestamente ostente el derecho de propiedad, y que ambas se crean propietarios con títulos distintos.

BIBLIOGRAFÍA

- ALBADALEJO**, Manuel. (1977) ***Derecho de Bienes***. Derecho Civil I, Tomo III, Barcelona, España: librería Bosch.
- ALSINA, Hugo**. (1946). *Tratado teórico práctico de derecho procesal civil*. Buenos Aires, Argentina. Editores Ediar S.A.
- ARRUÑAGA**, Benito. (2004) ***Sistemas de Titulación de la propiedad***. Lima, Perú.
- AVENDAÑO VALDEZ, Jorge**. (2003). *Código Civil Comentado-Por los Cien Mejores Especialistas*. Tomo V. 1ra Edición. Lima, Perú. Gaceta Jurídica.
- CALABRESI, Guido y MELAMED, Douglas** (1992), en su artículo “Reglas de Propiedad, Reglas de Responsabilidad e Inalienabilidad: Un Vistazo a la Catedral”
- CASTAÑEDA**, Jorge Eugenio. (1973). ***Los Derechos Reales***. Tomo I. Lima, Perú.
- LA CRUZ BERDEJO, José Luis y Rebullida Francisco de Asís Sancho**. (1984). *Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona, España.
- DÍEZ-PICAZO, Luís**. (1983). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Volumen II. Madrid, España. Editorial Tecnos S.A.
- ESCOBAR ROZAS, Freddy**. *Mitos en Torno al contenido del derecho de Propiedad*, En: Ius Et Veritas, revista editada por estudiantes de la facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, año XI N° 22, pp. 117.
- ESCOBAR ROZAS, Freddy**. *Mitos en Torno al contenido del derecho de Propiedad*, En: Ius Et Veritas, revista editada por estudiantes de la facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, año XI N° 22, pp. 117.
- FORNO FLOREZ, Hugo**. (1993) *El Contrato con Efectos Reales*, En: Ius Et Veritas, revista editada por estudiantes de la facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, N°. 7, Lima.
- GONZALES BARRON, Gunther**. (2002). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima, Perú. Jurista Editores.
- GONZALEZ PEREZ, Jesús**. (1989). *El Derecho a la Tutela Jurisdiccional*. Madrid, España. Civitas.

- GUTIERREZ, Walter y MURO Manuel.** (2003) **Código Civil Comentado.** Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- HERNANDEZ GIL, Francisco.** (1963). Introducción al Derecho Hipotecario. En: *Revista de Derecho Privado.* Madrid, España.
- HINOSTROZA MINGUÉZ, Alberto.** (2000). *El Embargo y otras Medidas Cautelares.* 2° edición. Lima, Perú: Editorial San Marcos.
- LEDESMA NARVÁEZ, Marianella.** (2008). *Los Nuevos Procesos de Ejecución y Cautelar.* Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- MARTEL CHANG, rolando a.** (2003). *Tutela Cautelar y Medidas Autocompositivas en el Proceso Civil.* Lima, Perú: Editorial Palestra.
- MONROY PALACIOS, Juan José.** (2002). *Bases para la Formación de una Teoría Cautelar.* Lima, Perú: Comunidad.
- HINOSTROZA MINGUEZ Alberto** (2002). *El embargo y otras medidas cautelares.* Lima-Perú: Editorial San Marcos.
- PELAEZ BARDALES, Mariano.** (2010). *El Proceso Cautelar en el Proceso Civil y en el Proceso Penal.* Lima, Perú: Grijley
- PELÁEZ BARDALES, Mariano.** (2008). *Medidas Cautelares en el Proceso Civil.* Lima Perú. Editorial Grijley.
- PEYRANO, Jorge W.** (1995). *Derecho Procesal Civil, de acuerdo al Código procesal Civil Peruano.* Ediciones Jurídicas.
- PRIORI POSADA, Giovanni.** (2006). *La tutela cautelar.* Lima, Perú: ARA editores E.I.R.L.
- RAMIREZ CRUZ, Eugenio María** (2005). ***Tratado de Derechos Reales.*** Tomo II, Lima, Perú: Editorial Rodhas.
- RAMIREZ, Fernando Vidal.** (1996). *Prescripción Extensiva y Caducidad.* Lima, Perú. Gaceta Jurídica.
- RIVAS, Adolfo Armando.** (2002) *Las medidas Cautelares en el Derecho Peruano.* Jurista Editores E.I.R.L.
- ROMERO ROMAÑA, Eleodoro.** (1955). *Derecho Civil. Los Derechos Reales.* Lima, Perú.

SABORIO VALVERDE, Mario; en su artículo: *La publicidad registral, la seguridad jurídica y los sistemas registrales inmobiliarios*. En la obra Derecho Registral y Notarial - Tomo I del Instituto Peruano de Estudios Forenses.

SAGÁSTEGUI ARTEAGA, Pedro. (1996). *Procesos de Ejecución y Procesos Cautelares*. Lima, Perú: Editorial San Marcos.

TORRES LOPEZ, Juan. (1987). *Análisis Económico del Derecho*. Madrid, España. Editorial. Tecnos S.A.

VALENCIA ZEA, Arturo. (1982). *Origen, Desarrollo y Crítica de la Propiedad Privada*. Bogotá, Colombia,.

VASQUEZ RIOS, Alberto. (1996). *Los Derechos Reales – La Propiedad*. Lima, Perú





ANEXO 1-A

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL ALTIPLANO*“Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas”*

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**FICHA DE OBSERVACIÓN**

Objetivo de la Tesis: Verificar el grado de efectividad de la medida cautelar cuando el bien inmueble no se haya inscrito en registros públicos.

I. UNIDAD DE ESTUDIO:

.....

II. IDENTIFICACIÓN DEL OBSERVADOR:

.....

III. ITEMS DE OBSERVACIÓN: .

1.1. EXPEDIENTE JUDICIAL NÚMERO:

.....

1.2. MATERIA:

.....

1.3. TEMA:

.....

1.4. FECHA DE INICIO:

.....

1.5. ESTADO ACTUAL:

.....

1.6. MEDIDA CAUTELAR PRESENTA:

.....

1.7. FUNDAMENTOS DE LA MEDIDA PRESENTADA:

.....

.....

.....

.....

.....

ANEXO 1-B

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL ALTIPLANO

"Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas"

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



FORMULARIO DE ENCUESTA

Objetivo de la Tesis: Proponer que en los juzgados se cree un sistema informático exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio.

I . INTRODUCCIÓN:

Buenas días (tardes):

Estoy trabajado en un estudio que servirá para elaborar una tesis, Para ello le pido su colaboración para responder algunas preguntas que no llevaran mucho tiempo. Sus repuestas serán confidenciales y anónimas; le pido que conteste con la verdad..

II . INSTRUCCIONES:

Emplee lápiz o bolígrafo y elija solo una respuesta y marque con una equis (x) sino comprende las preguntas puede preguntar para poder responder sus dudas. De antemano muchas gracias por su colaboración.

(Edad:.....Sexo:.....Profesión u ocupación:.....)

III . PREGUNTAS:

1. *¿Ha sido parte alguna vez de la compra venta de un inmueble?*

Si__ No__

2. *¿Puede identificar con exactitud, al titular o titulares del derecho propietario de un bien inmueble, cuando este (inmueble) no se halla inscrito?*

Si__ No__

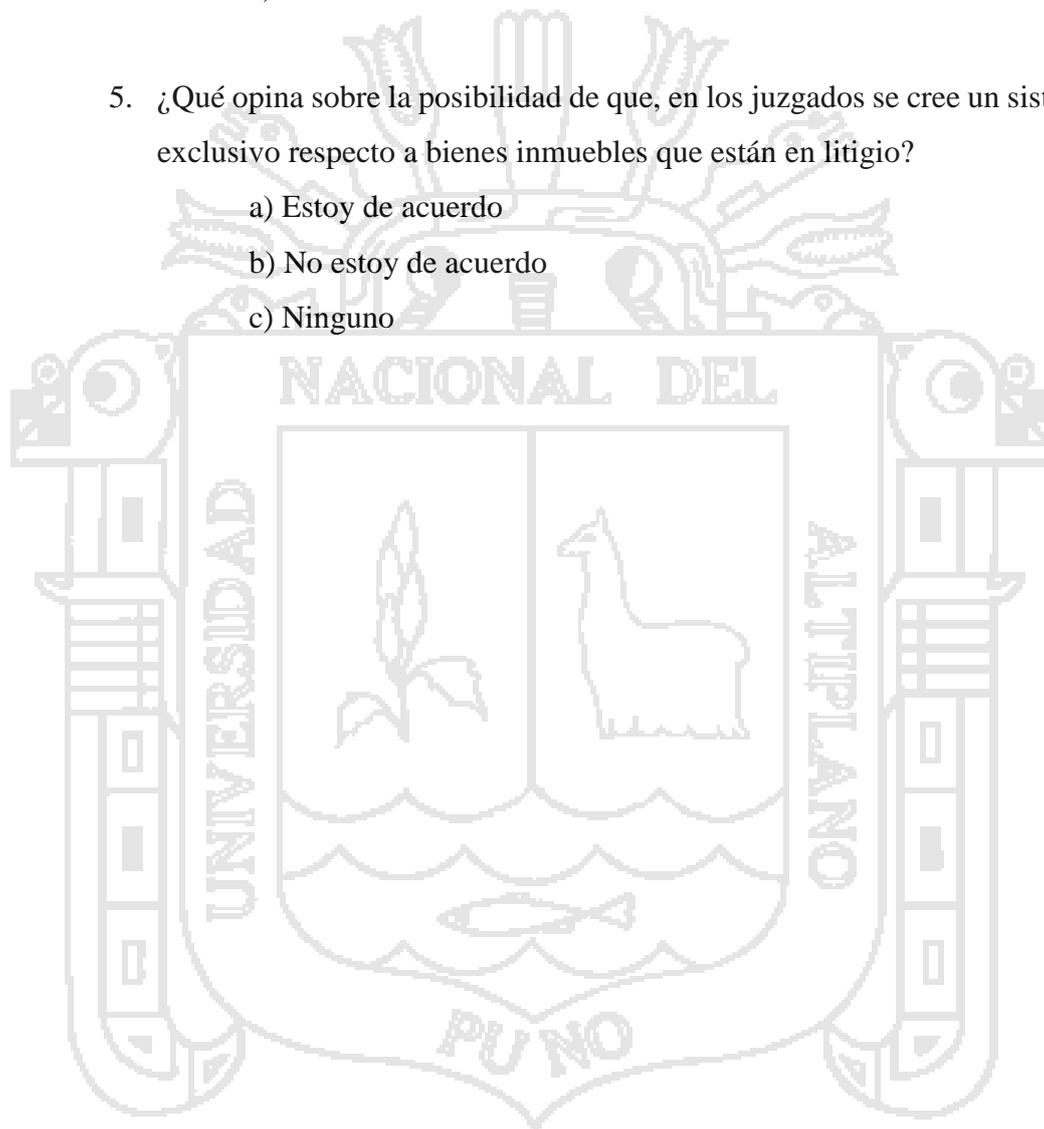
3. *¿En caso de no poder identificar al titular o titulares del derecho propietario de un bien inmueble, a donde acudirían?*

a) al abogado

b) registros públicos

c) Otro.....

4. *¿Qué tipo de inconvenientes le ocasionaría si el bien inmueble que usted adquirió, resultaría que estuviera en conflicto (se esté llevando un proceso)?*
- a) Complicaciones económicas
 - b) Complicaciones jurídicas
 - c) Otro.....
5. *¿Qué opina sobre la posibilidad de que, en los juzgados se cree un sistema exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio?*
- a) Estoy de acuerdo
 - b) No estoy de acuerdo
 - c) Ninguno



MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA	HIPÓTESIS general	OBJETIVOS general	VARIABLES independiente	INDICADOR	TÉCNICA	INSTRUMENTO
<p>problema principal</p> <p>¿CUÁL ES EL GRADO DE EFECTIVIDAD DE LAS MEDIDAS CAUTELARES NO INNOVATIVAS PRESENTADAS EN LOS PROCESOS DE DERECHO DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS EN LOS JUZGADOS MIXTOS DE PUNO EN EL AÑO 2013?</p>	<p>Las medidas cautelares presentadas a los juzgados mixtos de Puno en procesos donde se tiene como conflicto el derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos en registros públicos no sean suficiente para que la sentencia emitida por dichos órganos jurisdiccionales puedan cumplir con lo establecido en la sentencia.</p>	<p>objetivos general</p> <p>Determinar el grado de efectividad de las medidas cautelares no innovativas presentadas en los procesos de derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos en juzgados mixtos de puno en el año 2013.</p>	<p>variable independiente</p> <p>Procesos de derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos</p>	<p>de mejor derecho de propiedad.</p> <p>- proceso de nulidad de acto jurídico.</p> <p>Derechos de propiedad.</p> <p>-Bienes inmuebles.</p> <p>-Tutela jurisdiccional efectiva</p> <p>-Ejecución de sentencias.</p> <p>-Sistema de transferencia.</p> <p>-Cantidad de procesos con sentencias fundadas no ejecutadas.</p> <p>-Cantidad de procesos de derecho de propiedad culminadas con sentencia efectiva</p>	<p>Técnica de análisis de documentos</p>	<p>Ficha de bibliográfica</p> <p>Fichas documentales</p>
<p>problema específico</p> <p>•¿En qué grado la medida cautelar de prohibición de innovar es efectiva cuando el bien no se encuentra inscrito en registros públicos? •¿Cómo podría garantizarse a la sociedad la efectiva tutela jurisdiccional y la adecuada ejecución de sentencias, de bienes inmuebles no inscritos?</p>	<p>hipótesis específica</p> <p><input type="checkbox"/> La medida cautelar de no innovar no es efectiva cuando el bien no se encuentra inscrito en registros públicos.</p> <p><input type="checkbox"/> La creación de un sistema informático exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio, no contraviene ni afecta los procesos que se lleven a cabo.</p>	<p>objetivos específica</p> <p>Verificar el grado de efectividad de la medida cautelar cuando el bien inmueble no se haya inscrito en registros públicos.</p> <p><input type="checkbox"/> juzgados se cree un sistema informático exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio.</p>	<p>variable dependiente</p> <p>-medidas cautelares no innovativas</p> <p>-creación de un sistema informático respecto a bienes inmuebles que están en litigio.</p>	<p>-Cantidad de procesos cautelares invocados en forma de no innovar.</p> <p>-La efectividad de la medida cautelar en forma de prohibición de innovar.</p> <p>-Cantidad de medidas cautelares ejecutadas efectiva en la que se emplearon las medidas cautelares.</p> <p>-Cantidad de procesos que requirieron ser garantizados con medidas cautelares.</p> <p>-Inseguridad jurídica.</p>	<p>Técnica de análisis de documentos</p> <p>Recopilación documental</p>	<p>Ficha de bibliográfica</p> <p>Fichas documentales</p>



UNIVERSIDAD NACIONAL DEL ALTIPLANO
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN
ESCUELA PROFESIONAL DE EDUCACIÓN INICIAL

ARTICULO DE INVESTIGACIÓN

TITULO DE LA INVESTIGACIÓN

“EFECTIVIDAD DE LAS MEDIDAS CAUTELARES NO INNOVATIVAS PRESENTADAS EN LOS PROCESOS DE DERECHO DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS, DE LOS JUZGADOS MIXTOS DE PUNO EN EL AÑO 2013”

AUTORIA

ELIZABETH ARI PANCCA*

RESUMEN

Mediante el presente artículo, se propone que, en los juzgados se cree un sistema informático exclusivo para bienes que se encuentran en litigio; ahora bien vamos a suponer que estamos ante un caso de nulidad de escritura pública de propiedad, respecto de un predio que no se encuentra inscrito. Ocurre que el demandante alega tener un tracto sucesivo muy antiguo y muy creíble; sin embargo, el demandado tiene también título aparentemente creíble, pero cuyo tracto sucesivo no es muy creíble, pero que se puede caer con los argumentos vertidos en la demanda. Visto el problema, las probabilidades de éxito en un proceso de nulidad de escrituras públicas son altas. El demandado, sabiendo que la demanda será exitosa puede realizar transferencias reales respecto al predio en litigio, esto traerá como consecuencia lo siguiente: a) Que la sentencia favorable que obtenga el demandante al momento de ejecutarse sea inejecutable en razón a que el predio ya no está en dominio del demandado, pues estos terceros contrataron de buena fe, ya que no existía ninguna medida cautelar inscrita, ni tuvieron posibilidad de conocer el proceso que seguía su vendedor, ni mucho menos de la medida cautelar de no innovar que el juez había concedido dentro del proceso; b) Que, la medida cautelar de no innovar solo tiene efectos entre la parte demandante y la parte demandada; c) Que, los terceros que adquirieron el bien, y que desconocían del proceso judicial, adquirieron con buena fe; que a estos terceros la sentencia judicial no les es aplicable, no les alcanza. Todo esto trae una pregunta: ¿Qué faltó para que la medida cautelar de no innovar tuviera un efecto entre las partes y que esto tuviera un efecto erga omnes, es decir, un efecto contra otro tercero?. La respuesta que se propone es que en los juzgados se cree un sistema informático respecto a bienes inmuebles que están en litigio y de igual manera en la Sunarp se cree un registro especial de medidas cautelares de no innovar. Esto va a permitir, que la sentencia que emita el Juez se cumpla, que se proteja a los terceros de buena fe, que los terceros que contratan sin buena fe sean desprotegidos. Como se ve, se trata de llenar un vacío normativo que va a solucionar un problema social muy delicado. Por citar otro ejemplo, pero en el cual existen dos propietarios, cada uno sostiene que es propietario, en similar caso al anterior. Estamos ante un caso de mejor derecho de propiedad, los problemas generados y las consecuencias son las mismas.

* Bachiller En Derecho- Egresada de la Universidad Nacional del Altiplano.

La presente investigación estableció como objetivo general, determinar el grado de efectividad de las medidas cautelares no innovativas presentadas en los procesos de derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos en los juzgados mixtos de Puno en el año 2013; y como Objetivos Específicos verificar el grado de efectividad de la medida cautelar cuando el bien inmueble no se haya inscrito en registros públicos. La investigación propone que en los juzgados se cree un sistema informático exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio. El método empleado es el descriptivo.

PALABRAS CLAVES: *Bien inmueble, derecho de propiedad, efectividad, medida cautelar, proceso, prohibición de innovar.*

ABSTRACT

Through this article, we propose that, in the courts an exclusive computer system for goods that are in dispute is believed; Now let's assume that this is a case of nullity of public deed in respect of a property that is not registered. It happens that the applicant claims to have a successive chain of very old and very credible; however, the defendant also has apparently credible title, but whose chain of title is not very credible, but may fall with the arguments in the lawsuit. Seen the problem, the chances of success in a process of nullity of deeds are high. The defendant, knowing that demand will be successful can make transfers regarding real estate at issue, this will result in the following: a) that the favorable judgment obtained by the plaintiff when implemented is unenforceable due to the property and not it is in control of the defendant, as these third parties contracted in good faith, and that there was no injunction registered, nor had opportunity to learn the process following his seller, much less of the interim injunction the judge had granted within the process; b) That the interim injunction has effect only between the plaintiff and the defendant; c) That, parties who acquired the right, and were unaware of the judicial process, acquired in good faith; that these third parties the court ruling is not applicable to them, can not afford. All this brings a question: What was so close that the preliminary injunction would have an effect between the parties and that this had an effect erga omnes, that is, an effect against other third party ?. The answer proposed is that courts believe a computer system regarding real estate that are in dispute and likewise in a special register SUNARP interim injunctions believed. This will allow that the judgment issued by the court is satisfied, it protects bona fide third parties, third parties who hire without good faith are unprotected. As shown, it is to fill a regulatory vacuum that will solve a very sensitive social issue. To cite another example, but in which there are two owners, each owns argues that, in the previous similar case. We are facing a case of better property rights, the problems caused and the consequences are the same. This investigation established general objective, determine the degree of effectiveness of non-innovative precautionary measures presented in the process of property rights of real estate not entered in the mixed courts of Puno in 2013; Specific objectives and verify the degree of effectiveness of the injunction when the property has not been registered in public records. Research suggests that in court a unique computer system thinks about real estate that are in dispute. The method used is descriptive.

KEYWORDS: *Real estate, property rights, effectiveness injunction process injunction.*

I. INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad que, siempre ha sido una pieza clave de nuestra cultura y civilización cuyo régimen jurídico constituye uno de los elementos arquitectónicos básicos del sistema social, político y económico, así como uno de los núcleos o pilares centrales de los ordenamientos jurídicos occidentales. Es comprensible, por tanto, que se afirme que la propiedad no sería sólo un derecho, sino que es “el derecho”, pues nuestro universo jurídico es de imposible explicación sin él..

Y siendo que, un Sistema ideal de propiedad es aquel que permite el máximo grado de exclusión al menor costo posible, permitiendo paralelamente que los terceros tengan la posibilidad de conocer el derecho del que están siendo excluidos. Por lo tanto, podríamos decir que el registro público representa el sistema más eficiente para informar a todos sobre el derecho de propiedad respecto del cual somos titulares, sin embargo este sistema solo es eficiente si el bien se encuentra inscrito. Así se tuvo como *enunciado principal* ¿cuál es el grado de efectividad de las medidas cautelares no innovativas presentadas en los procesos de derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos en los juzgados mixtos de Puno en el año 2013?; y como enunciados secundarios ¿En qué grado la medida cautelar de prohibición de no innovar es efectiva cuando el bien no se encuentra inscrito en registros públicos? y ¿Cómo podría garantizarse a la sociedad la efectiva tutela jurisdiccional y la adecuada ejecución de sentencias, de bienes inmuebles no inscritos?

De otro lado al margen de ser un problema social pero principalmente un tema jurídico trae como *justificación* que, la garantía jurisdiccional cautelar está vinculado a una situación de urgencia que requiere una solución inmediata a los efectos de resguardar los derechos de los particulares frente a la lentitud del proceso judicial, tratando de evitar que el particular sufra mayores daños, pero en otros supuestos, la cuestión radica en garantizar que el posterior reconocimiento de derechos no pierda virtualidad, esto es, que la sentencia no sea ineficaz e inejecutable en razón de que, al haber transcurrido un tiempo, ya no pueda ejercerse luego el derecho que ha sido reconocido. Así mismo en el ámbito de la Administración de Justicia de Puno el problema expuesto se materializa teniendo en cuenta que la transferencia de la propiedad inmueble ha sido y es un tema de principal importancia que ha originado desde siempre diversos conflictos, planteándose alternativas de reforma dirigidas primordialmente a publicitar debidamente las transferencias en garantía de terceros. Ello, por cuanto la transferencia de inmuebles no resulta siendo únicamente interés de las partes contratantes o intervinientes, sino que dado el contexto social, tiene amplia trascendencia; resultando necesario que terceros no contratantes asuman conocimiento de que se ha producido un desplazamiento en la titularidad de la propiedad, a fin de garantizar la transparencia y confiabilidad que todo modelo socio-económico requiere para el tráfico inmobiliario.

Entonces, nuestra posición de crear un sistema informático respecto a bienes inmuebles que están en litigio, se ve reforzado, pues es la única forma de hacer que las sentencias en estos casos sean efectivas y si puedan ser ejecutadas llegado su momento, además de que se previene a los terceros a no dejarse sorprender por personas inescrupulosas, que sabiendo que hay proceso judicial de por medio, venden los inmuebles como si no existiera problemas.

Así mismo la presente investigación estableció como objetivo general, determinar el grado de efectividad de las medidas cautelares no innovativas presentadas en los procesos de derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos en los juzgados mixtos de Puno en el año 2013; y como Objetivos Específicos verificar el grado de efectividad de la medida cautelar cuando el bien inmueble no se haya inscrito en registros públicos; y, proponer que en los juzgados se cree un sistema informático exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio. Teniendo como *hipótesis general*: Las medidas cautelares innovativas presentadas en procesos donde se tiene como conflicto el derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos en registros públicos no son eficaces para que la sentencia emitida por los órganos jurisdiccionales puedan cumplir con lo establecido en la sentencia. Y como *hipótesis específicas*: 1). La medida cautelar de no innovar no es efectiva cuando el bien no se encuentra inscrito en registros públicos. 2). La creación de un sistema informático exclusivo para bienes inmuebles que están en litigio, no contraviene ni afecta los procesos que se lleven a cabo.

II. MATERIALES Y MÉTODOS.

El **tipo** de investigación es descriptivo porque los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. El **diseño** de investigación es la investigación *transeccional descriptiva*, que es aquella en la que se observa y se mide, clasifica y analiza las variables para contestar a las interrogantes de la investigación. Además los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades importantes de componentes del hecho a investigar en nuestro caso de poder medir que tan efectivas son las medidas cautelares no innovativas presentadas en los procesos de derecho de propiedad; y el Análisis del contenido documental.

En el tipo de investigación que realizo no se puede tener control directo sobre la variable dependiente, porque está ya aconteció.

Población y muestra de la investigación: La población de estudio del presente trabajo de investigación estuvo constituida por los expedientes revisados de los Juzgados Mixtos de Puno en los que se hayan interpuesto medidas cautelares no innovativas, en los procesos de derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos.

Se utilizó el muestreo no probabilístico por conveniencia tomándose en cuenta la totalidad de la población por ser esta una población pequeña, entonces la muestra son las medidas cautelares no innovativas presentadas en los procesos de derechos de propiedad como mejor derecho de propiedad y nulidad de acto jurídico del segundo juzgado mixto.

Técnicas e instrumentos de recolección de datos: Las **Técnicas** que permitieron recolectar datos es la técnica de observación documental de los expedientes de procesos civiles respecto a la materia.

Los **Instrumentos** que se utilizaron son: la Ficha de Observación y la encuesta.

III. RESULTADO Y DISCUSIÓN DE LA INVESTIGACIÓN:

3.1. RESULTADOS

a. **ASPECTOS GENERALES:** Por medio del cuadro "1", se presentan los expedientes que han sido materia de análisis y estudio en la investigación, mostrándose los datos que importan para su desarrollo y resaltando la

información relevante que permite dar certeza de la comprobación de la hipótesis planteada.

b. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

i. FICHAS DE OBSERVACIÓN:

Donde se:

Hipótesis (1):

- ¿En qué grado la medida cautelar de prohibición de no innovar es efectiva cuando el bien no se encuentra inscrito en registros públicos?

Objetivo (1):

- Verificar el grado de efectividad de la medida cautelar cuando el bien inmueble no se haya inscrito en registros públicos.

CUADRO N° 1

TÍTULO: Relación de expedientes analizados; respecto a medidas cautelares no innovativas interpuestas en los procesos de derecho de propiedad no inscritos.

N°	JUZGADO	EXPEDIENTE	TIPO DE DEMANDA	AÑO QUE SE INTERPUSO LA DEMANDA
1	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	01758-2013(84)	Mejor derecho de propiedad	2013
2	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	01118-2013 (33)	Nulidad de Acto jurídico	2013
3	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	667-2011 (39)	Restitución de bien inmueble	2011
4	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	01587-2012 (43)	Mejor derecho de propiedad	2012
5	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	00449-2006 (8)	Reivindicación	2006
6	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	00463-2013 (71)	Mejor derecho de propiedad	2013
7	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	00771-2013 (40)	Nulidad de acto jurídico	2013
8	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	01577-2009 (7)	Reivindicación	2009
9	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	01268-2013 (11)	Mejor derecho de propiedad	2013
10	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	00449-2006 (73)	Reivindicación	2006
11	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	01758-2013 (2)	Mejor derecho de propiedad	2013
12	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	01587-2012 (59)	Mejor derecho de propiedad	2012
13	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	00186-2003 (8)	Nulidad de acto jurídico	2003
14	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	01917-2001 (56)	Nulidad de acto jurídico	2001
15	SEGUNDO JUZGADO MIXTO	01555-2011 (82)	Nulidad de acto jurídico	2011

Descripción, análisis e interpretación:

Del cuadro se tiene que los datos obtenidos para la presente investigación fueron de los expedientes tramitados respecto al conflicto de intereses que se tienen respecto del derecho de propiedad de un bien inmueble no inscrito. Los mismos que fueron obtenidos del total de medidas cautelares no innovativas presentadas en el segundo juzgado mixto en el año dos mil trece.

Del cuadro se colige que el total de los expedientes en realidad medidas cautelares (no innovativas) interpuestas son del año dos mil trece.

Del cuadro se deduce que el derecho de propiedad es un derecho latente en nuestra sociedad.

ii. ENCUESTAS.

Hipótesis (2)

- La medida cautelar de no innovar no es efectiva cuando el bien no se encuentra inscrito en registros públicos.

Objetivo (2)

- Proponer que en los juzgados se cree un sistema informático exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio.

CUADRO N° 2

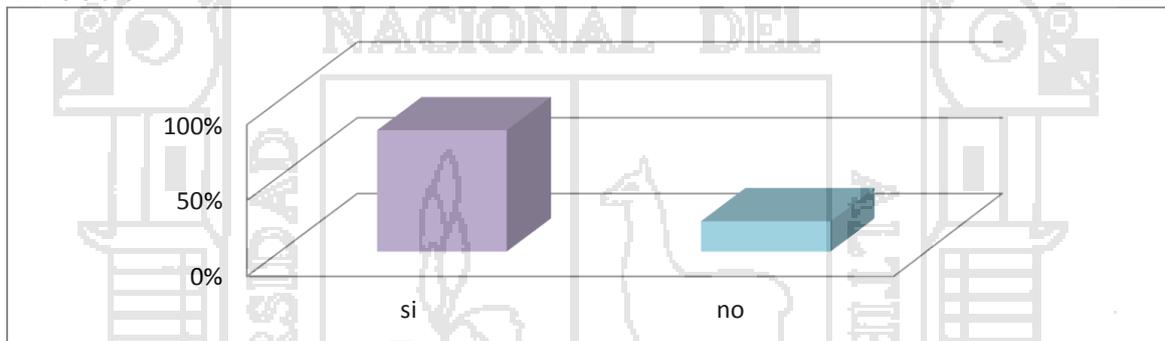
Puno: Personas que han sido parte alguna vez de la compra venta de un inmueble.

ALGUNA OCASIÓN COMPRARON O VENDIERON INMUEBLE.	F	%
Si	40	80
No	10	20
Total	50	100

Fuente: Encuesta aplicada a las personas que tienen un juicio de derecho de propiedad.

GRAFICO N° 1

PUNO: *Personas que alguna vez fueron parte de la compra venta de un inmueble.*



Fuente: CUADRO N° 2.

Elaboración: La investigadora.

INTERPRETACIÓN:

Del cuadro N° 2 y grafico N° 1, observamos que de un total de 50 encuestados; 40 personas que es el 80% respondieron que en alguna ocasión participaron en el negocio de compra venta de un bien inmueble; 10 encuestados que con un 20% respondieron que no habían sido participes en la compra venta de un inmueble, aun.

ANÁLISIS:

Entonces podemos concluir en que, es muy constante la transferencia de una propiedad de bien inmueble en nuestra sociedad.

CUADRO N° 3

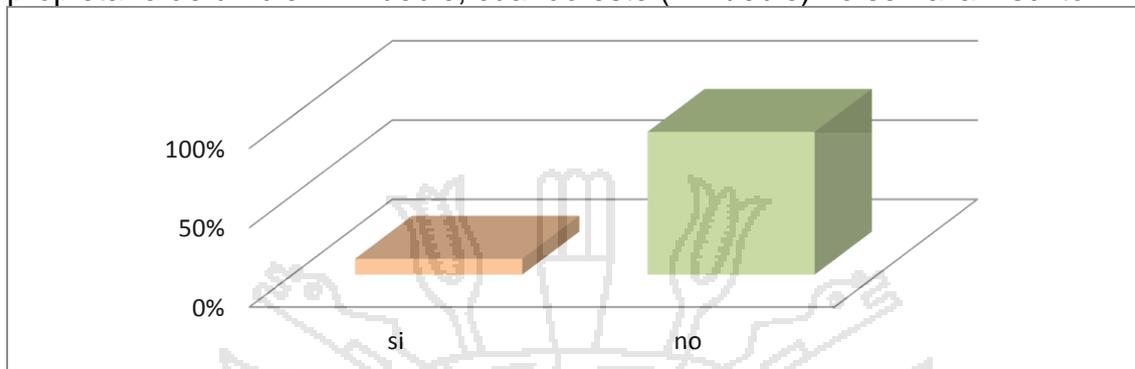
Puno: *Personas que Pueden identificar con exactitud, al titular o titulares del derecho propietario de un bien inmueble, cuando este (inmueble) no se halla inscrito.*

Identificar al titular del derecho de propiedad no inscrito	F	%
Si	5	10
No	45	90
Total	50	100

Fuente: Encuesta aplicada a las personas que tienen un juicio de derecho de propiedad.

GRAFICO N° 2

Personas que Pueden identificar con exactitud, al titular o titulares del derecho propietario de un bien inmueble, cuando este (inmueble) no se halla inscrito.



Fuente: CUADRO N° 3.
Elaboración: La investigadora.

INTERPRETACIÓN:

En el cuadro N° 3 apreciamos que de los 50 encuestados; 5 encuestados con un 10% respondieron que pueden identificar con exactitud, al titular o titulares del derecho propietario de un bien inmueble, cuando este (inmueble) no se halla inscrito; 45 encuestados que es el 90% respondieron que pueden identificar con exactitud, al titular o titulares del derecho propietario de un bien inmueble, cuando este (inmueble) no se halla inscrito.

ANÁLISIS:

Los resultados demuestran que, en efecto, al no estar el bien inmueble inscrito en registros públicos no se puede tener la certeza de que el mismo (el bien inmueble) pertenezca efectivamente al supuesto titular del derecho propietario. Por lo que si dicho bien se encontrara en una situación de litigio y este fuera adquirido por un tercero, el adquirente no podría tener conocimiento de ello.

CUADRO N° 4

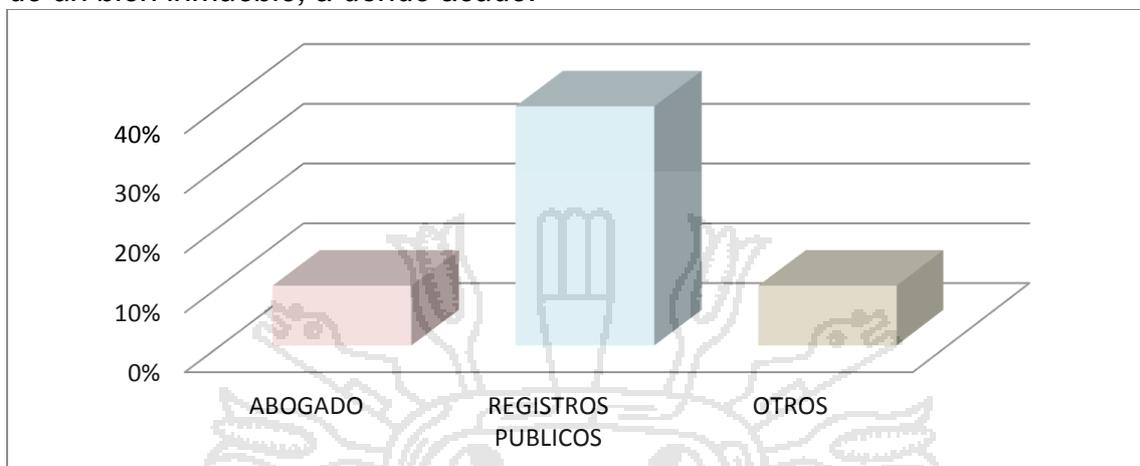
Puno: personas que en caso de no poder identificar al titular o titulares del derecho propietario de un bien inmueble acuden.

ACUDEN	F	%
Abogado	5	10
Registros Públicos	40	80
Otro	5	10
Total	50	100

Fuente: Encuesta aplicada a las personas que tienen un juicio de derecho de propiedad.

GRAFICO N° 3

PUNO: *En caso de no poder identificar al titular o titulares del derecho propietario de un bien inmueble, a donde acude.*



Fuente: CUADRO N° 4.
Elaboración: La investigadora.

INTERPRETACIÓN:

Del cuadro N° 4 y grafico N° 3 apreciamos que de los 50 encuestados; a la pregunta: *En caso de no poder identificar al titular o titulares del derecho propietario de un bien inmueble ¿A dónde acude?* 5 encuestados que son el 10% manifestaron que acuden donde un abogado; 40 encuestados que son el 80% manifestaron que acuden a Registros Públicos (SUNARP); 5 encuestados que son manifestaron que van y/o acuden a otros.

ANÁLISIS:

- En efecto, la gran mayoría como es de saberlo va a registros públicos ya que es la única institución que tiene el estado para que las personas de alguna manera puedan tener conocimiento cuando el titular de un derecho inscribe su título en los registros.
- Un sector mucho más reducido acude ante un abogado, pues estos también generan gastos extras.
- De otro lado también hay un cierto número de personas que prefieren indagar por sus propios medios.

Finalmente podemos acotar que los resultados del trabajo de campo no hacen sino confirmar lo útil que nos vendría a personas, abogados y juzgado la instalación de un sistema de registro de bienes inmuebles que se encuentran en litigio.

CUADRO N° 5

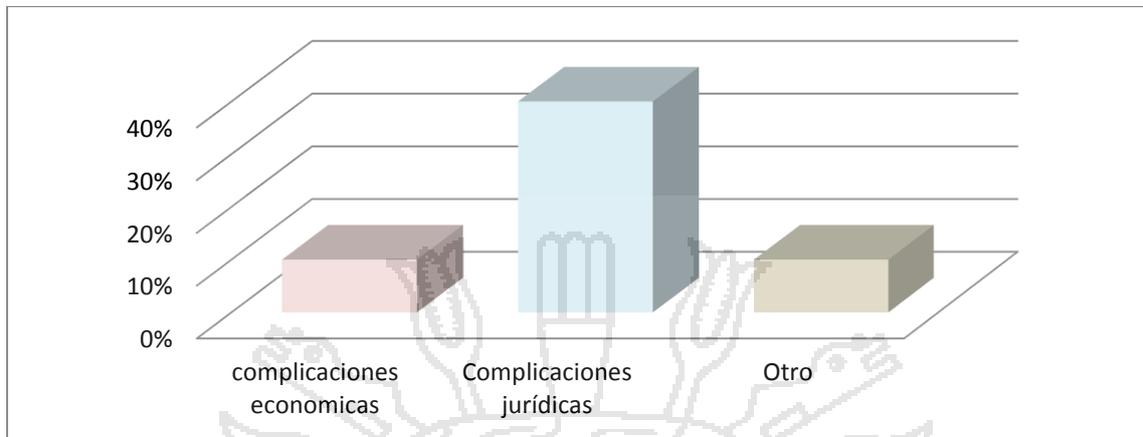
Puno: *inconvenientes que le ocasionaría si el bien inmueble que adquirió, resultaría que estuviera en conflicto (se esté llevando un proceso).*

Inconvenientes que ocasionaría que el bien inmueble adquirido se encontrara en litigio.	F	%
Complicaciones Económicas	5	10
Complicaciones jurídicas	40	80
Otro	5	10
Total	50	100

Fuente: Encuesta aplicada a las personas que tienen un juicio de derecho de propiedad.

GRAFICO N° 4

PUNO: ¿Qué tipo de inconvenientes le ocasionaría si el bien inmueble que usted adquirió, resultaría que estuviera en conflicto (se esté llevando un proceso)?



Fuente: CUADRO N° 5.
Elaboración: La investigadora.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN:

El 10% de los encuestados cree que de ocurrir algún inconveniente respecto al bien inmueble que adquirió, resultaría que estuviera en conflicto (se esté llevando un proceso); tendría complicaciones económicas.

El su gran mayoría expresa y/o manifiesta que tendría complicaciones jurídicas ya que tendría que ser parte del proceso.

CUADRO N° 6

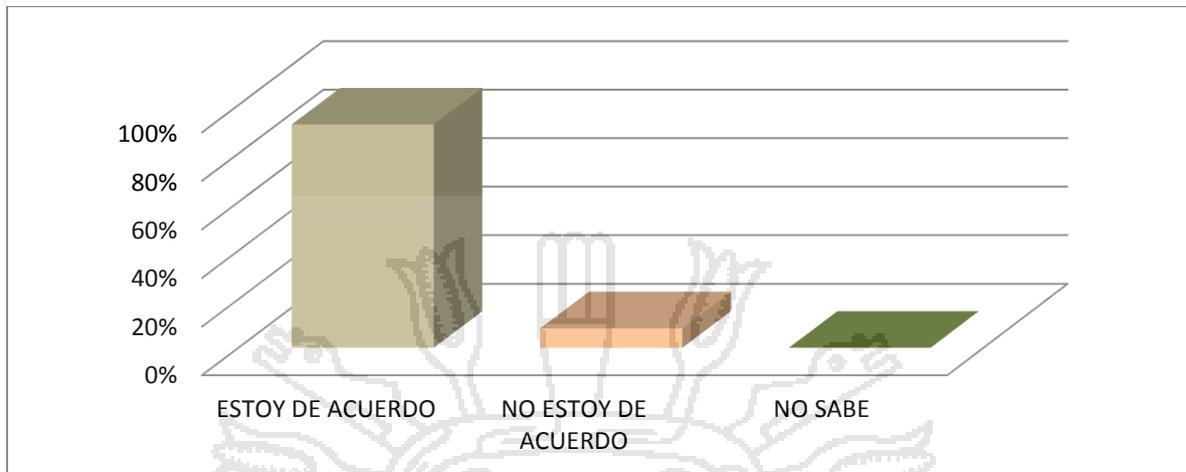
Puno: ¿Qué opina sobre la posibilidad de que, en los juzgados se cree un sistema exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio?

creación de un sistema exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio (Juzgados De Puno)	F	%
Estoy de acuerdo	46	92
No estoy de acuerdo	4	8
No sabe	0	10
Total	50	100

Fuente: Encuesta aplicada a las personas que tienen un juicio de derecho de propiedad.

GRAFICO N° 5

PUNO: ¿Qué opina sobre la posibilidad de que, en los juzgados se cree un sistema exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio?



Fuente: CUADRO N° 6.

Elaboración: La investigadora

INTERPRETACIÓN:

Los porcentajes obtenidos respecto a los tres indicadores nos muestran diferencias marcadas; pues, 46 personas que es el 92% respondieron que estarían de acuerdo de que en el juzgado de Puno se cree un sistema exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio, de otro lado 4 personas que con un 8% consideraron que no estarían de acuerdo con la creación de un sistema exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio, mientras que ninguna encuesta señaló que no sabía.

ANÁLISIS:

Los resultados nos permiten afirmar que la creación de un sistema que permita que quien desee realizar una compra venta pueda asegurarse que este bien no se encuentra en ese momento en problemas legales.

3.2. DISCUSIÓN TEÓRICA DE MEDIDA CAUTELAR NO INNOVATIVA, DERECHO DE PROPIEDAD Y PUBLICIDAD REGISTRAL.

A). Definición: Pelaez (2010) citando a Hugo Alcina, refiere que la prohibición de innovar puede ser definida como la medida precautoria por la cual se tiende al mantenimiento de la situación de hecho o de derecho al momento de ser decretada. No hay consecuencia ni violación de la ley en una resolución de no innovar que ordena a las partes de un litigio mantenerse, recíprocamente, en una situación que ambos tenían al iniciarse la causa; que, pendiente de apelación de un juicio de posesión y propiedad, no debe hacerse innovación alguna en la cosa objeto de ello; que durante el pleito ambas partes deben abstenerse de producir actos materiales que puedan modificar el estado de las cosas al momento de iniciarse la demanda (p. 200).

En su lugar, Sagástegui (1996) la define como "el mandato del Juez ante la inminencia de un perjuicio irreparable para conservar, la situación de hecho o de derecho presentada al momento de la admisión de la demanda, en relación a personas y bienes comprendidos en el proceso". (P. 45).

B). PRESUPUESTOS: Los presupuestos para el dictado de esta medida cautelar, en principio, son los mismos exigidos para el dictado de las medidas cautelares en general, sin embargo, las particularidades de la prohibición de innovar determinadas por su finalidad, otorgan individualidad a aquellos.

i. VEROSIMILITUD DEL DERECHO INVOCADO:

EN OPINION DE Priori (2006) EL dictado de una medida cautelar se realiza ante el riesgo de perjuicio inminente provocado por la demora del proceso, la determinación de la apariencia de fundabilidad de la pretensión no resiste un profundo análisis ni una concienzuda y detenida valoración de los medios de prueba, pues lo que la medida cautelar quiere evitar es precisamente que el tiempo que toma realizar ese profundo análisis no termine por generar una sentencia ineficaz. (p. 73)

Bajo la misma línea Monroy (2002) manifiesta que precisamente por aquella situación de urgencia, el actor tan sólo se limita a presentar una información sumaria respecto de las posibilidades de su posición frente al proceso. Precisa, la razón de ser de la verosimilitud, llamado *fumus boni iuris*, es que requiere para la obtención de la medida cautelar sólo el “humo” de la existencia del derecho que solicita el demandante. (p. 171).

De ello podemos decir que la medida cautelar se concede al demandante o actor no porque ostente un derecho indiscutido y pleno sobre el objeto del proceso, sino, porque simplemente *prima facie*, es decir, preliminarmente su pretensión o derecho invocado parece amparable, situación que debe acreditarse con una prueba documental

ii. PELIGRO EN LA DEMORA:

Explica al respecto, Hinostraza (2002) que hay quienes condicionan la admisión de la solicitud cautelar a la presencia de un peligro en la demora de carácter potencial o inminente (cuya prueba advertimos no es de fácil obtención). En nuestra opinión el trámite prolongado de los procesos es suficiente para que se dé el *puculum in mora* por cuanto resulta ingenuo pensar que el demandado (o el reconvenido), ante la posibilidad de perder litigio, no va a disponer de su patrimonio para así evitar su ejecución.

En sentido contrario, Priori (2006) sostiene que si la determinación de si existe o no peligro en la demora no pasa por una evaluación genérica abstracta, sino por un juicio realizado a partir del caso concreto, es decir, atendiendo a las especiales circunstancias que rodean a la situación que es sometida al proceso y, además, teniendo en consideración los poderes que la parte puede ejercitar legítimamente para evitar el perjuicio, y que no son de orden procesal, sino más bien de orden material¹⁹. Nosotros también consideramos que el peligro en la demora debe determinar en cada caso concreto.

iii. CONTRACAUTELA:

Por regla general, es presupuesto de las medidas cautelares la prestación de una garantía por el solicitante, la misma que puede ser real o personal, comprendiéndose en éste último caso, a la caución juratoria (Martel 2003).

En la misma línea Bardales (2010) expresa que corresponde al juzgador, dentro de su facultad discrecional, decidir la admisión de la contracautela en cuanto a su naturaleza y monto. Particularmente en este tipo de medida (de no innovar) donde se debe garantizar debidamente los peligros daños que podría eventualmente producir la misma se debe exigir (por su naturaleza y trascendencia) preferentemente una garantía real, situación que no debe ser limitante sino que debe estar supeditada a las posibilidades reales del que

solicita la medida. El juzgador con prudente criterio deberá determinar al respecto, pues la exigencia de una contracautela onerosa que haga imposible su ofrecimiento. Podría finalmente traer consigo un perjuicio que resulte irreparable. (p. 103)

Concordando con los autores mencionados se puede decir que la contracautela es la garantía que por disposición del juez debe otorgar el solicitante de la medida cautelar, como presupuesto para la efectivización de la misma, teniendo por objeto asegurar al afectado el resarcimiento de los daños y perjuicios que pudiera producirle, la ejecución de la medida cautelar. Si bien en nuestro ordenamiento procesal civil, no se le define, el artículo 613 del Código Procesal Civil reconoce cuál es su objeto y la forma como puede ser ésta, es decir si puede ser de naturaleza real o personal, como es que se constituye y que se ejecuta a pedido de parte.

iv. INEXISTENCIA DE OTRA MEDIDA CAUTELAR PREVISTA EN LA LEY.

Expresamente el artículo 687 en referencia establece que esta medida es excepcional por lo que se concederá sólo cuando no resulte la aplicación de otra prevista en la ley.

Ello supone necesariamente que esta medida será únicamente amparable cuando constituye el único medio que permita asegurar la existencia del fin y objeto perseguido; de existir otras medidas que supongan iguales resultados, la medida de no innovar deberá ser denegada.

C. REQUISITOS DE LA MEDIDA CAUTELAR DE NO INNOVAR:

i. LA INMINENCIA DE UN PERJUICIO IRREPARABLE: Es decir que de producirse el mismo no pueda ser remediado de ninguna manera. Es el Juez quien apreciará la situación de inminente peligro para expedir este tipo de medida siempre en relación con bienes y personas comprendidos en el proceso. Dicha inminencia explica que una vez acontecido el hecho no pueda ser remediado de manera alguna. Hoy en día la doctrina ya no habla de perjuicio irreparable sino de lesión grave o de difícil reparación. (LEDESMA, 2008, p. 220).

ii. QUE LA MEDIDA SE CIRCUNSCRIBA A LAS PERSONAS Y BIENES COMPRENDIDOS EN EL PROCESO. Queda claro que solo puede dirigirse contra personas o bienes materia de litigio, no cabiendo extenderla a cosas o bienes ajenas al proceso.

D. FINALIDAD:

Señala Rivas (2002) que las medidas cautelares producen un efecto denominado cristalizador el cual tiene como significado detener o congelar el tiempo, la situación jurídica y material de un bien o de una relación de derecho. En el caso de la medida cautelar de no innovar o también conocida como prohibición de innovar, es aquella en la que con mayor claridad se evidencia el efecto cristalizador de las medidas cautelares, las consecuencias inhibitorias de las actividad de las partes sobre los bienes en juego en un litigio. Esta medida tiene por finalidad impedir que mientras dure el pleito, alguna de las partes realice movimiento o actos jurídicos o de hecho que alteren la situación existente, y por ende afecten o frustren los derechos de la contraparte. **Se encuentra dirigida a mantener el estado de hecho o de derecho existente al tiempo de ser admitida la demanda**, para poder garantizar la eficacia de la sentencia a dictarse posteriormente.

Como nos lo dice Ledesma (2008) Tiene un sentido conservador, porque se orienta a evitar que la realidad cambie para que sea eficaz la decisión final. Implica impedir las modificaciones, mientras dura el proceso, de la situación de

hecho o de derecho existente al momento de disponerse la medida, desechándose en consecuencia la posibilidad que mediante ésta se restablezcan situaciones que hubiesen sido modificadas con anterioridad a ese momento". (p. 345)

A diferencia de lo que significa innovar que tiene que ver con modificación, cambio, mudanza, no innovar tiene que ver con no cambiar, no mudar, no modificar, no alterar las cosas o situaciones, con el fin de no lesionar los intereses del adversario.

E. EFECTOS

Ledesma (2008), manifiesta que es una facultad del juez, de impedir que se modifique la situación de hecho, cuando tal acto tenga una decisiva influencia en la solución del proceso y en su posterior ejecución.

Por otro lado Peyrano (1995) nos señala que no se puede con una medida cautelar de no innovar impedir que se prosiga con un juicio promovido ante otro juzgado.

De lo anterior podemos decir que los efectos de ésta medida son la no producción del perjuicio irreparable debido a su traba y el mantenimiento, bajo responsabilidad del afectado del estado de hecho o de derecho al tiempo en que se formuló la demanda y hasta la expedición del fallo final.

F. DERECHO DE PROPIEDAD: En opinión de Castañeda (1973) la propiedad es el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas en cuanto las leyes no se opongan (p. 202).

Por otro lado Valencia (1982) formula que la propiedad privada es, pues, el dominio libre y total de la voluntad de una persona sobre cualquier medio o instrumento de producción, sobre todos los bienes que se produzcan, sobre las mismas producciones de la inteligencia y sobre la fuerza de trabajo de los trabajadores que se compra por un salario. (p. 313).

Por lo que podemos concluir afirmando que la propiedad es el poder jurídico pleno, conferido al propietario que le permite realizar, todas las facultades de control posibles permitidas por la ley, ejerciendo una actividad lícita, y generando además la facultad para explotar económicamente dicho bien. Cabe mencionar que el derecho a la propiedad es un derecho fundamental, reconocido por constituciones y leyes, como por tratados y convenios internacionales

G. CARACTERES DEL DERECHO DE PROPIEDAD: La Doctrina nos señala cuatro características de la propiedad: es un derecho real, un derecho absoluto, un derecho exclusivo y un derecho perpetuo.

i. Derecho Real: Según González (2002) es un derecho de esta naturaleza debido a que "se ejerce en forma directa e inmediata un ámbito de poder sobre un bien, generando la permanencia de este a un sujeto."(p. 515).

ii. Derecho Absoluto: La propiedad es un derecho absoluto porque confiere todos los atributos sobre el bien, afirma además que "si bien este carácter no es irrestricto o ilimitado porque tiene distintas limitaciones que derivan del interés social, de la necesidad y la utilidad pública". (Avendaño, 2003)

iii. Derecho Exclusivo: Este carácter se genera debido a que el derecho puede recaer sobre una persona o un conjunto de personas.

En tal sentido se pronuncia Ramírez (2005) citando a Borda: Que la exclusividad solo es exacta en el sentido de que dos personas no pueden tener al mismo tiempo un dominio exclusivo sobre una cosa. Quiere decir que por la exclusividad, el derecho de propiedad es incompatible e incondicionable con otro similar sobre

el mismo bien; nadie puede ser obligado a permitir que otro sujeto use de su propiedad. (p. 110- 111)

iv. Derecho Perpetuo: Esta característica es una consecuencia de la amplitud de atribuciones del propietario. según la corriente tradicional la propiedad no se extingue, no tiene limitación temporal, pues se mantiene durante toda la vida del titular y aun después de su muerte en sus herederos. (Ramírez, 2003). Esto significa, según Gonzáles (2008), que la propiedad “está llamada a durar indefinidamente a favor del propietario, pero esto no impide las hipótesis excepcionales de algunas propiedades temporales.” Es por tal motivo que la propiedad puede ser considerada como tentativamente perpetua.

Aunque de otro lado todo sistema de derechos de propiedad debe cumplir tres características para desarrollar la función a la que ha sido llamado: **Universalidad:** todos los recursos deben ser poseídos por alguien, salvo que sean tan abundantes que puedan ser consumidos por cualquiera sin necesidad de excluir a los demás (como sería, por ejemplo el caso del aire). En otras palabras, todos los recursos con consumo real deben quedar bajo un derecho de propiedad. **Exclusividad:** se debe garantizar jurídicamente la posibilidad de excluir a los demás del consumo y uso del bien en cuestión. Así, los derechos de propiedad solo aparecen cuando los costos de lograr su uso exclusivo resultan compensados por los beneficios que el propio uso exclusivo genera. **Transferibilidad:** se requiere que por medio de intercambios voluntarios los recursos pasen de sus usos menos valiosos a los más valiosos (TORRES, 1987, pág. 49).

H. EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO:

Las disposiciones generales sobre propiedad establecidas en nuestro código civil peruano, empiezan definiendo el término. Es así como establecen en su artículo 923 del Código Civil (1993), 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.” Los legisladores trataron de establecer una definición funcional del concepto de “propiedad”, definiéndola mediante las atribuciones aceptadas por la doctrina. Creemos, que dicho concepto posee muchas más aristas e implicancias que deberían tomarse en cuenta para definir mejor el término. Según Jorge Avendaño “la propiedad puede ser analizada desde muchos puntos de vista: histórico, sociológico, económico, antropológico, político, etc.” (Gutierrez y Muro, 2003)

I. PUBLICIDAD MATERIAL: La publicidad Material es la posibilidad potencial de cualquier persona de conocer el contenido de la información que posee el registro, en otras palabras toda persona puede acceder al registro para conocer el contenido de las inscripciones. Es por tal motivo se comparte la opinión de La Cruz y Sancho (1987) quienes afirman que: “la publicidad material no significa difusión o hacer propaganda de los actos inscritos, sino es la posibilidad de conocer que recae sobre todas las personas.

J. IMPORTANCIA DE LA PUBLICIDAD: Muchos consideran a la “publicidad” como un principio más del derecho registral inmobiliario. Consideramos que es uno de los fines máximos de la existencia de un registro jurídico, no solamente por la publicidad informativa de lo que consta inscrito, sino por todas las implicancias que esta genera. En este sentido que pronuncia Hernández (1963) “Interesa al Estado crear el medio adecuado para que todos puedan conocer la verificación de determinadas situaciones o relaciones jurídicas y, con ello, lograr la seguridad del tráfico, o lo que es lo mismo la seguridad jurídica”

Efectivamente, tal como lo afirma el autor mencionado, una de las implicancias de un buen sistema publicitario de derechos es generar “Seguridad”. Por tal motivo, más allá de un interés privado, se tratar de preservar un interés Público ya que al Estado le interesa que exista seguridad en el tráfico jurídico.

Arruñaga (2004) nos dice que: En las transacciones del día a día existen asimetrías en la información entre transmitentes y adquirentes. Como es el caso de una persona que transfiere sin ser propietario o sin tener facultades para disponer o simplemente teniéndolas el inmueble está plagado de “cargas o gravámenes” (Hipotecas, usufructos y servidumbres etc.). Con la existencia de un eficiente sistema publicitario de derechos que permita a los contratantes darse cuenta de la existencia de dichas desventajas es muy probable que muchas de estas transacciones no se realicen, evitando el perjuicio y la inseguridad jurídica. Así “La publicidad facilita, por ello, averiguar qué derechos reales existen e identificar cuáles se ven afectados por la transacción, y hace posible obtener el conocimiento ex ante, purgando las titularidades, todo lo cual reduce las asimetrías de información entre las partes.”

K. LA PUBLICIDAD COMO CERTEZA: El principio de publicidad enviste de certeza a las declaraciones registrales que por su virtud se presumen exactas, aun en el supuesto de que dicho contenido registral pueda ser solamente una simple apariencia, vacía de contenido por no reflejar plenamente una realidad jurídica.

Es claro que, si por un lado el Registro es el medio por el cual se incorporan ciertos actos o derechos inscribibles, la publicidad tiene como finalidad dar a conocer las situaciones jurídicas incorporadas al Registro, exteriorización que se otorga con certeza plena de sus efectos.

L. LA FINALIDAD DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Como todos sabemos la finalidad de los Registros Públicos en el caso del Registro de Predios es dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, el mismo que en nuestro sistema registral se encuentra garantizado por los principios registrales de legitimación, fe pública registral y oponibilidad.

¿Y cómo logramos alcanzar dicha finalidad? Consideramos que es a través de la publicidad jurídica o registral, que no es otra cosa que el medio más adecuado que tiene los terceros para tener conocimiento efectivo del contenido de las inscripciones y así poder contratar. Por lo dicho, la herramienta que nos otorga el Estado para celebrar diligentemente actos jurídicos con trascendencia registral lo constituye la publicidad registral en sus diferentes manifestaciones.

IV. CONCLUSIONES

- El objetivo buscado al solicitar una medida cautelar no innovativa cuando el bien no se encuentra inscrito en registros públicos es conservar el estado de hecho o derecho, es decir mantener el estado de las cosas, siendo así una medida asegurativa de bienes que busca garantizar la ejecución forzada; busca también evitar el daño el perjuicio grave por una reparación difícil o imposible, es otras palabras busca evitar que la sentencia sea ilusoria; sin embargo para estos casos dicha medida no es efectiva ya que el sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble respalda la propiedad relativa, pues no permite excluir a todos, favoreciendo la dinámica circulación de los bienes inmuebles.

- Se ha demostrado que las medidas cautelares presentadas en los procesos de derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos en registros públicos no son eficaces.
- Que si bien los Registros Públicos tienen una trascendental importancia, influencia y vigencia en el que hacer social por tanto tiene un alcance importante en las relaciones sociales y su aplicación conforme la visión de Derechos Reales no se ajusta a la realidad social respecto de los bienes que no se encuentran inscritos, por tanto la creación de un sistema informático en los juzgados exclusivo para bienes inmuebles que están en litigio, no contraviene ni afecta los procesos que se lleven a cabo sino más bien tendrá como finalidad una mejor administración de justicia al de servicio a la sociedad.



V. SUGERENCIAS

- Que se cree un sistema informático exclusivo para bienes inmuebles que estén en litigio, en los juzgados de Puno.
- Que si bien las medidas cautelares presentadas en los procesos de derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos en registros públicos no son eficaces, la publicidad tendría como fin divulgar y extender el conocimiento de determinadas situaciones jurídicas respecto a bienes inmuebles cuya declaración de propiedad no este aun.
- Como es de saberse, la función de juzgar y la de hacer ejecutar lo juzgado no son instantáneas en el tiempo, por su mero transcurso o por actuación del demandado, pueden llegar a convertir en inútil la resolución que se dicte, por ello debería darse la creación de un sistema de medida cautelar innovativas (innovativas y no innovativas) para el juzgado de Puno para que cualquier personas que desee adquirir una propiedad inmueble que no esté inscrito, pueda por lo menos saber si este bien no se encuentra en litigio.



VI. BIBLIOGRAFÍA

AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. (2003). *Código Civil Comentado-Por los Cien Mejores Especialistas*. Tomo V. 1ra Edición. Lima, Perú. Gaceta Jurídica.

CASTAÑEDA, Jorge Eugenio. (1973). *Los Derechos Reales*. Tomo I. Lima, Perú.

LA CRUZ BERDEJO, José Luis y Rebullida Francisco de Asís Sancho. (1984). *Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona, España.

ESCOBAR ROZAS, Freddy. *Mitos en Torno al contenido del derecho de Propiedad*, En: *Ius Et Veritas*, revista editada por estudiantes de la facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, año XI N° 22, pp. 117.

GONZALES BARRON, Gunther. (2008). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima, Perú. Jurista Editores.

GUTIERREZ, Walter y MURO Manuel. (2003). *Código Civil Comentado*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

HERNANDEZ GIL, Francisco. (1963). *Introducción al Derecho Hipotecario*. En: *Revista de Derecho Privado*. Madrid, España.

HINOSTROZA MINGUÉZ, Alberto. (2000). *El Embargo y otras Medidas Cautelares*. 2° edición. Lima, Perú: Editorial San Marcos.

LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. (2008). *Los Nuevos Procesos de Ejecución y Cautelar*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

MARTEL CHANG, rolando a. (2003). *Tutela Cautelar y Medidas Autocompositivas en el Proceso Civil*. Lima, Perú: Editorial Palestra.

MONROY PALACIOS, Juan José. (2002). *Bases para la Formación de una Teoría Cautelar*. Lima, Perú: Comunidad.

PELAEZ BARDALES, Mariano. (2010). *El Proceso Cautelar en el Proceso Civil y en el Proceso Penal*. Lima, Perú: Grijley

PRIORI POSADA, Giovanni. (2006). *La tutela cautelar*. Lima, Perú: ARA editores E.I.R.L.

RAMIREZ CRUZ, Eugenio María (2005). *Tratado de Derechos Reales*. Tomo II, Lima, Perú: Editorial Rodhas.

RIVAS, Adolfo Armando. (2002) *Las medidas Cautelares en el Derecho Peruano*. Jurista Editores E.I.R.L.

TORRES LOPEZ, Juan. (1987). *Análisis Económico del Derecho*. Madrid, España. Editorial. Tecnos S.A.

LISTA DE CUADROS:

- **Cuadro Nº 1:** Relación de expedientes analizados; respecto a medidas cautelares no innovativas interpuestas en los procesos de derecho de propiedad no inscritos.
- **Cuadro Nº 2:** Alguna ocasión compraron o vendieron inmueble.
- **Cuadro Nº 3:** Personas que Pueden identificar con exactitud, al titular o titulares del derecho propietario de un bien inmueble, cuando este (inmueble) no se halla inscrito.
- **Cuadro Nº 4:** En caso de no poder identificar al titular o titulares del derecho propietario de un bien inmueble, a donde acude.
- **Cuadro Nº 5:** Inconvenientes que ocasionaría que el bien inmueble adquirido se encontrara en litigio.
- **Cuadro Nº 6:** Creación de un sistema exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio (Juzgados De Puno)
-

LISTA DE GRÁFICOS:

- **Gráfico Nº 1:** Personas que alguna vez fueron parte de la compra venta de un inmueble.
- **Gráfico Nº 2:** Personas que Pueden identificar con exactitud, al titular o titulares del derecho propietario de un bien inmueble, cuando este (inmueble) no se halla inscrito.
- **Gráfico Nº 3:** En caso de no poder identificar al titular o titulares del derecho propietario de un bien inmueble, a donde acude.
- **Gráfico Nº 4:** ¿Qué tipo de inconvenientes le ocasionaría si el bien inmueble que usted adquirió, resultaría que estuviera en conflicto (se esté llevando un proceso)?
- **Gráfico Nº 5:** ¿Qué opina sobre la posibilidad de que, en los juzgados se cree un sistema exclusivo respecto a bienes inmuebles que están en litigio?