

La Jurisprudencia Invisible

Cómo el Derecho Real No Inscrito Supera al Inscrito en el Perú

Jimmy Yhoselin Vargas Calla

IDEOs
Centro de Investigación y Producción Científica

La Jurisprudencia Invisible

Cómo el Derecho Real No Inscrito Supera al Inscrito en el Perú

Editor

IDEOs
Centro de Investigación
y Producción Científica

La Jurisprudencia Invisible

Cómo el Derecho Real No Inscrito Supera al Inscrito en el Perú

Jimmy Yhoselin Vargas Calla

Editado por

CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y PRODUCCIÓN CIENTÍFICA IDEOS E.I.R.L

Dirección: Calle Teruel N° 292, Urb. Las Américas - Miraflores-Perú

RUC: 20606452153

Primera edición digital, Diciembre de 2024

Libro electrónico disponible en www.tecnohumanismo.online

ISBN: 978-612-5241-17-7

Depósito Legal N°: 202604802

ISBN 978-612-5241-17-7

9 786125 241177

CC BY

Jimmy Yhoselin Vargas Calla

https://orcid.org/0000-0002-7458-2766

rocabado077@hotmail.com

Universidad Nacional Amazónica de Madre de Dios, Madre de Dios – Perú

Este libro científico se ha originado de la tesis doctoral titulada:

"RAZONES JURISPRUDENCIALES QUE DETERMINAN LA PRIMACÍA DEL DERECHO REAL NO INSCRITO SOBRE EL DERECHO PERSONAL INSCRITO EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO"

Presentada por **Jimmy Yhoselin Vargas Calla** para optar por el grado académico de **Doctor en Derecho** en la **Universidad Nacional del Altiplano, Escuela de Posgrado, Doctorado en Derecho**, en **Puno, Perú, en el año 2024**.

Esta investigación se enmarca en la línea de investigación de **Derecho civil y jurisprudencia aplicativa**, y se orienta bajo el enfoque de análisis jurídico comparado y doctrinal, con el objetivo de contribuir a la comprensión de las razones jurisprudenciales que sustentan la primacía del derecho real no inscrito sobre el derecho personal inscrito en el marco del **Código Civil peruano**.

DEDICATORIA

A mis padres Masquiel y Gloria que siempre estuvieron conmigo, a mi amada esposa y mis hermosos hijos Kaleb y Mateo

Jimmy Yhoselin Vargas Calla

AGRADECIMIENTOS

A Dios por darme la oportunidad de seguir en este mundo y en especial a mi asesor por la guía profesional en este camino amplio el derecho

Jimmy Yhoselin Vargas Calla

Contenido

DEDICATORIA **3**

AGRADECIMIENTOS **4**

ACRÓNIMOS **8**

RESEÑA **1**

INTRODUCCIÓN **3**

CAPÍTULO I **6**

Contexto histórico y evolución de los derechos reales y personales 7

Antecedentes de los derechos reales 7

Concepto y definición de derechos reales 8

Relación con el derecho de propiedad 8

Naturaleza jurídica 9

Características fundamentales de los derechos reales 13

Principios de los derechos reales 15

Normas que lo tipifican 19

Los derechos personales 19

Relación con el derecho de propiedad 20

Definición 24

Los derechos reales y los derechos personales 25

Análisis comparativo 26

Antecedentes 34

Internacionales 34

Nacionales 35

Locales 42

Concepto y características de los derechos personales 42

Análisis comparativo entre derechos reales y personales 45

Relevancia y clasificación de los derechos personales en el ordenamiento jurídico 48

CAPÍTULO II **53**

Identificación y delimitación del problema 54

Definición del problema 55

PROBLEMA GENERAL 55

PROBLEMAS ESPECÍFICOS 55

Relación del problema con la jurisprudencia peruana 55
Perspectiva doctrinal sobre el conflicto entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos 59
Implicaciones legales y sociales del problema jurídico 63
Intención de la investigación 67
Justificación 68
Objetivos 68
Objetivo general 68
Objetivos específicos 69
CAPÍTULO III **70**
Acceso al campo 70
Selección de informantes y situaciones observadas 71
Estrategias de recogida y registro de datos 74
Análisis de datos y categorías 75
CAPÍTULO IV **77**
Examen de la jurisprudencia peruana en relación con los derechos reales y personales 78
Análisis detallado de la primacía del derecho real no inscrito frente al derecho personal inscrito 82
Evaluación de las diferentes posiciones en la jurisprudencia y la doctrina 85
Discusión sobre la coherencia de las decisiones judiciales y su impacto en el sistema jurídico 89
Confrontación de las posturas doctrinales y jurisprudenciales sobre el conflicto 93
Implicaciones prácticas de la primacía del derecho real no inscrito en la legislación peruana 98
Resultados 102
Objetivo general: Sustentar doctrinariamente las razones legales por el cual el derecho real no inscrito debe primar sobre el derecho personal inscrito en el código civil peruano 102
Objetivo específico primero: Analizar doctrinaria y legalmente la institución jurídica del derecho real no inscrito 104
Objetivo específico segundo: Analizar doctrinaria y legalmente la institución jurídica del derecho personal inscrito 126

Objetivo específico tercero: Analizar la posición asumida por la jurisprudencia en el Perú sobre la primacía del derecho personal inscrito sobre el derecho real no inscrito y la primacía del derecho real no inscrito sobre el derecho personal inscrito 140

Discusión 154

CONCLUSIONES **175**

RECOMENDACIONES **179**

BIBLIOGRAFÍA **183**

ACRÓNIMOS

CC	:	Código Civil
DPI	:	Derecho personal inscrito
DRNI	:	Derecho real no inscrito
SUNARP	:	Registros Públicos

RESEÑA

En el ámbito del Derecho Civil peruano, uno de los conflictos más complejos y debatidos es el que enfrenta al derecho real con el derecho personal. Aunque la teoría establece que no debería existir contradicción entre ambos, la realidad práctica revela una serie de disputas que, en muchos casos, llevan a una resolución de incertidumbre jurídica. Este libro explora y desentraña esa problemática, centrando su atención en el artículo 2022 del Código Civil Peruano, el cual establece que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también los poseen, es necesario que el derecho que se presenta en oposición esté inscrito con anterioridad. Sin embargo, este mismo artículo introduce una cláusula de "numerus apertus", que deja abierta la posibilidad de aplicar disposiciones del derecho común cuando se enfrenta a derechos de diferente naturaleza.

Lo que ocurre en la práctica es que la legislación peruana, junto con ciertas interpretaciones doctrinarias, sostiene que el derecho real debería prevalecer sobre el derecho personal. No obstante, esta postura no es unánime, y existen corrientes que sostienen lo contrario, es decir, que el derecho personal inscrito tiene una primacía sobre los derechos reales no registrados. Este debate no solo genera incertidumbre entre los operadores del derecho, sino que también alimenta la necesidad de una reflexión profunda y detallada sobre las razones jurídicas y jurisprudenciales que fundamentan una u otra posición.

Este trabajo de investigación tiene como propósito examinar, desde una perspectiva jurídica rigurosa, por qué el derecho real no inscrito debe prevalecer sobre el derecho personal inscrito en el contexto del Código Civil Peruano. A través del estudio de la evolución jurisprudencial, la obra se adentra en los fundamentos legales y los razonamientos doctrinarios que han respaldado históricamente la preeminencia del derecho real, incluso en ausencia de su inscripción en los registros correspondientes. La investigación está orientada a desentrañar las razones objetivas y las justificaciones legales que avalan este principio, partiendo de un análisis minucioso de la jurisprudencia nacional y de las interpretaciones doctrinales que se han consolidado en torno a este asunto.

El autor, desde su profundo conocimiento del Derecho Civil y la lingüística jurídica, ofrece una exposición detallada que no solo aborda la normativa vigente, sino también el contexto histórico y filosófico que subyace a las decisiones judiciales que han marcado precedentes en este ámbito. La metodología empleada es cualitativa, utilizando un diseño

basado en la teoría fundamentada y fenomenológica, lo que permite una interpretación más cercana a la realidad de los operadores jurídicos y a los efectos que estas decisiones generan en los casos prácticos.

Este libro no solo sirve como un análisis académico, sino también como una herramienta útil para abogados, jueces, doctrinarios y estudiantes de Derecho que deseen profundizar en el tema. A través de sus páginas, se ofrece una visión crítica y bien fundamentada de cómo las decisiones jurisprudenciales han venido configurando la relación entre los derechos reales y personales, proporcionando un marco para entender las implicancias de cada una de las interpretaciones y su impacto en la administración de justicia.

INTRODUCCIÓN

En el ámbito del derecho civil peruano, uno de los debates más complejos y menos resueltos se centra en la relación entre los derechos reales no inscritos y los derechos personales inscritos. Este tema, que a primera vista puede parecer un asunto técnico, tiene profundas implicancias para la práctica jurídica, la doctrina y la administración de justicia en el país. A través del análisis del artículo 2022 del Código Civil, el presente libro aborda esta problemática desde una perspectiva teórica, doctrinaria y jurisprudencial, explorando las razones por las cuales el derecho real no inscrito puede y debe prevalecer sobre el derecho personal inscrito.

El Código Civil Peruano establece en el artículo 2022: "...Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone... Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común...". La segunda parte de este artículo, al abrir la puerta a la aplicación de las disposiciones del derecho común, consagra una norma de **numerus apertus**. Esto deja en manos de los operadores del derecho—abogados, magistrados y doctrinarios—la interpretación y selección de las normas aplicables en casos donde derechos reales y personales se enfrentan.

El presente libro busca ir más allá de la interpretación literal del artículo 2022. A través de un análisis riguroso, se cuestiona la lógica predominante que privilegia automáticamente los derechos inscritos sobre los no inscritos. Por el contrario, este trabajo propone que, en ciertos casos, la supremacía del derecho real no inscrito puede estar no solo justificada, sino respaldada por principios fundamentales del derecho, como la buena fe, la protección de la posesión y el equilibrio de intereses entre las partes.

El propósito central de esta obra es brindar una guía argumentativa para abogados, magistrados y académicos, con el fin de uniformizar los criterios en la resolución de estos conflictos. Actualmente, la falta de un enfoque coherente en la interpretación del artículo 2022 ha generado discrepancias significativas entre los órganos jurisdiccionales, lo que a su vez contribuye a la imprevisibilidad de las decisiones judiciales y a la sobrecarga procesal en el sistema de justicia. Este libro aspira a subsanar esta problemática, proponiendo un marco teórico que favorezca la justicia previsible, la eficiencia procesal y la confianza en las instituciones.

Para alcanzar estos objetivos, la investigación presentada en este libro se basa en un enfoque metodológico sólido que combina el análisis dogmático y hermenéutico. Por un lado, se han revisado múltiples sentencias de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República para identificar patrones y criterios utilizados en la resolución de conflictos entre derechos reales y personales. Por otro lado, se ha llevado a cabo un análisis interpretativo de estas sentencias, complementado con una exhaustiva revisión bibliográfica, lo que permitió construir conclusiones fundamentadas y proponer recomendaciones claras para la práctica judicial.

Este libro se adentra en el complejo análisis de la controversia jurídica que surge entre el derecho real no inscrito y el derecho personal inscrito, específicamente en el contexto del Código Civil Peruano. El primer capítulo establece las bases teóricas esenciales, revisando la naturaleza y los principios que definen los derechos reales y personales. Aquí se explica en detalle cómo estos conceptos han evolucionado a lo largo del tiempo, su relación con el derecho de propiedad, y cómo se han configurado dentro del marco normativo peruano. Este capítulo proporciona una comprensión integral de las características y los fundamentos de ambos tipos de derechos, estableciendo el terreno para la discusión jurídica posterior.

En el siguiente capítulo, se introduce el planteamiento del problema que será el foco de la investigación. Se describe cómo, a pesar de la claridad teórica de los derechos reales y personales, en la práctica se presenta una contradicción entre su aplicación en los tribunales, sobre todo cuando el derecho real no inscrito entra en conflicto con el derecho personal inscrito. Este capítulo también aborda las implicaciones que tiene este conflicto en la jurisprudencia peruana y las diferentes posturas que se han adoptado en torno a la primacía de uno sobre el otro. Se exponen los objetivos y la relevancia de la investigación, justificados por la necesidad de una resolución más coherente y efectiva en el ámbito jurídico.

El desarrollo metodológico se detalla en el tercer capítulo, donde se explica la estrategia de investigación cualitativa adoptada. El enfoque busca comprender la problemática desde un análisis profundo de la jurisprudencia, la selección de casos representativos y la aplicación de técnicas específicas de recolección de datos. Este capítulo asegura que el estudio se base en una sólida estructura metodológica, garantizando la validez y confiabilidad de los resultados obtenidos, los cuales sustentan las conclusiones finales del libro.

El análisis de los resultados y la discusión en el cuarto capítulo se concentra en las diferentes posiciones adoptadas en la jurisprudencia peruana, evaluando si se justifica la prevalencia del derecho real no inscrito sobre el derecho personal inscrito. Aquí se contrastan las perspectivas doctrinales y jurisprudenciales, ofreciendo una reflexión crítica sobre las decisiones judiciales tomadas en casos concretos. Este capítulo permite entender cómo las interpretaciones de la ley influyen directamente en la resolución de casos y en la estabilidad del sistema jurídico peruano.

Finalmente, el libro concluye con un conjunto de recomendaciones para mejorar la aplicación de los derechos reales y personales, con el objetivo de fomentar una mayor coherencia y justicia en la interpretación de la ley. Las sugerencias son prácticas, dirigidas a la reforma de ciertas normativas y al perfeccionamiento del enfoque jurisprudencial para que se logre una interpretación más equitativa y adaptada a las necesidades actuales del sistema legal.

Con este análisis exhaustivo, los invito a sumergirse en este estudio profundo, que busca ofrecer soluciones jurídicas fundamentadas y claras, contribuyendo al debate académico y a la evolución del derecho civil en Perú.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS Y MARCO TEÓRICO

El Capítulo I se dedica a establecer los fundamentos conceptuales y teóricos que sustentan el análisis del conflicto entre derechos reales y derechos personales en el marco del derecho civil peruano. Este punto de partida es esencial para comprender las bases jurídicas y doctrinarias que subyacen al debate sobre la primacía del derecho real no inscrito frente al derecho personal inscrito, tema que constituye el eje central de esta obra.

El estudio de los derechos reales y personales es crucial para delimitar sus características, diferencias y áreas de conflicto. Mientras que los derechos reales otorgan a su titular una relación directa con el bien objeto del derecho, los derechos personales se basan en una relación jurídica entre personas, donde una se obliga frente a otra a cumplir una prestación. Sin embargo, cuando ambos derechos coinciden sobre un mismo bien inmueble, surgen tensiones que no siempre encuentran una respuesta uniforme en la jurisprudencia ni en la doctrina.

En este capítulo se analiza el concepto de los derechos reales y personales, su clasificación y los principios jurídicos que los rigen, como el **principio de prioridad registral** y el **principio de buena fe**. También se examina cómo el artículo 2022 del Código Civil aborda estas relaciones conflictivas, introduciendo el concepto de **numerus apertus**, que delega en los operadores del derecho la responsabilidad de interpretar y aplicar disposiciones del derecho común para resolver dichas tensiones.

Además, se realiza una revisión de los antecedentes doctrinarios y jurisprudenciales relevantes, tanto a nivel nacional como internacional, con el fin de contextualizar el debate y aportar un enfoque comparativo. Este análisis permite identificar los principales problemas asociados a la interpretación y aplicación del artículo 2022, así como las implicancias prácticas de adoptar una u otra postura respecto a la primacía de derechos.

Se establece el marco teórico que guiará el desarrollo de los capítulos posteriores. Se abordan teorías jurídicas relevantes, como la doctrina del título y modo, el sistema registral como elemento constitutivo y declarativo, y la interacción entre el derecho común y el

derecho civil en la resolución de conflictos. Estas bases permitirán al lector no solo comprender los argumentos expuestos en este libro, sino también evaluarlos desde una perspectiva crítica y fundamentada. No solo define los conceptos esenciales para entender la problemática, sino que también traza las líneas principales del debate jurídico en torno a los derechos reales y personales, proporcionando un marco teórico robusto que sustentará las propuestas desarrolladas en el resto de la obra. Este enfoque asegura una comprensión integral y contextualizada, indispensable para abordar con profundidad y precisión el dilema jurídico que plantea la primacía del derecho real no inscrito frente al derecho personal inscrito.

Contexto histórico y evolución de los derechos reales y personales

El derecho se considera control directo de la cosa y puede defenderse "erga omnes". El término "derecho real" se refiere a la autoridad legítima que poseen los individuos sobre sus propios activos. En consecuencia, en una descripción inicial, podríamos afirmar que el derecho real implica una conexión entre un individuo y un objeto.

Antecedentes de los derechos reales

El doctrinario Ramírez Cruz (2007) en su texto denominado "Tratado de Derechos Reales" nos precisa que la expresividad "derechos reales" El derecho romano no lo tenía, pero es especificación de los lexicógrafos (comentaristas) de esta ley y que tal nombre se adopta a partir de la Edad Media. Algunos autores como Eugenio Castañeda (2008) piensan que fue Savigny quien propuso la denominación "derechos reales", contraponiéndola a la de "derechos personales". Ramírez Cruz. señala que la palabra "real" tiene su origen en el término latino "res", que significa objeto, y se menciona que, en algunas legislaciones en diversas partes del mundo, como es el caso de Alemania, se refieren a estos derechos como derechos verdaderos sobre las cosas. En un artículo en Themis sobre el desarrollo de la carrera de Derechos Reales de la Pontificia Universidad Católica del Perú, el Dr. Jorge Avendaño señala que en realidad los derechos reales son los mismos que en el derecho romano, alude a este hecho. que existen algunas innovaciones como la propiedad horizontal y el tiempo compartido; Agrega además que derechos fundamentales como el enfiteo ya no existen en el Perú. El mismo artículo también señala que en los últimos años han surgido nuevos derechos reales, como los fideicomisos y los títulos hipotecarios negociables.

Concepto y definición de derechos reales

Al ahondar en la definición del derecho de propiedad, podemos afirmar que este es un poder jurídico directo e inmediato que una persona ejerce sobre un bien en su posesión, estableciendo una conexión directa e inmediata entre el individuo y el objeto en cuestión. De este modo, se destacan dos aspectos esenciales: la persona como titular activo del derecho y el objeto como su objeto; es un binomio de dos entes distintos o diferentes que su relación interesa al derecho.

El jurista Aníbal Torres Vásquez (2006) nos indica que este derecho real es la facultad legal directa e inmediata que posee una persona sobre una propiedad que le pertenece, con el fin de satisfacer sus intereses económicos, el poder después y después de la propiedad, por lo tanto, puede ser contra todos (erga omnes). En esta noción de derecho real podemos distinguir claramente las características fundamentales del derecho real. Observamos que es una potestad para el beneficio, que no existe intermediación entre el titular del derecho y sus bienes (haciendo referencia al derecho de propiedad, por ser el derecho material más abarcador), y lo más significativo, es un derecho exigible erga omnes.

Relación con el derecho de propiedad

Al referirnos a la propiedad podemos precisar que es el primero que reúne todas las características generales de uso, goce, enajenación y publicidad, se podría decir que los demás derechos reales son descomposiciones de este derecho. Cuando nos referimos a "poder jurídico", entendemos que se refiere al dominio o influencia que alguien tiene sobre algo, el derecho a hacer algo o la capacidad de causar ciertos efectos en determinadas situaciones o asuntos. Todo esto bajo la influencia de la ley, convirtiendo así el poder del hombre en poder legal. En este caso, el sujeto activo del derecho de propiedad es el propietario (propietario, poseedor, derecho de uso y ganancia, etc.), el objeto del derecho de propiedad serían bienes con valor económico. Dependiendo de la naturaleza jurídica elegida, se podría pensar que no existe un sujeto pasivo de derecho de propiedad, en todo caso todas las demás personas que no sean "dueñas" de este derecho de propiedad tendrían el deber de respetar el derecho de otra persona, pero no como una obligación contractual, sino como una obligación general de abstenerse de realizar actividades anti-patrimoniales.

Diez-Picazo (1986) denomina al derecho real como un determinado tipo de derecho subjetivo que protege con carácter absoluto el interés de una persona sobre una cosa, otorgándosele un poder directo e inmediato sobre ella y al mismo tiempo una eficacia general en relación con los terceros, entendiendo por terceros a los posibles adquirentes de la cosa y a las demás personas que se encuentren con relación con ella.

Naturaleza jurídica

Después, nos proponemos examinar la esencia jurídica de los derechos de propiedad. En la doctrina, hay un debate en curso sobre la naturaleza y los componentes fundamentales de estos derechos. Mientras algunos los diferencian, otros los conceptualizan como derechos con obligaciones asociadas.

Cuando nos referimos a la naturaleza de los derechos de propiedad, no tenemos la capacidad de evitar hablar en cuanto a la diferencia entre derechos de propiedad y derechos legales. Hemos mencionado anteriormente que los derechos de propiedad son aquellos que otorgan a su poseedor un control absoluto o restringido sobre un bien, es decir, la propiedad. Por otro lado, un derecho obligatorio es aquel que concede a su titular la facultad de exigir un beneficio a un tercero (dar, hacer o no hacer). A simple vista podemos hacer una clasificación sencilla entre ambos derechos en función de sus elementos más importantes: La primera clasificación que podemos hacer entre derechos reales y derechos de obligaciones es en términos de su origen. Los derechos reales pueden clasificarse como primarios o secundarios, surgiendo cuando una persona ejerce cierto control legal sobre la propiedad. Por ejemplo, en nuestro derecho civil se reconoce por primera vez que ciertas cosas, como piedras o conchas, pueden ser adquiridas por aquellos que las poseen. Estos derechos se originan cuando se ejerce autoridad legal sobre bienes que ya están en tráfico legal y comercial, como en la compraventa de propiedades como casas, automóviles, motocicletas, etc. Por otro lado, los derechos obligatorios pueden ser legales o voluntarios. Los primeros están establecidos por la ley, mientras que los segundos pueden surgir unilateralmente o de acuerdo con la voluntad de las partes.

Otra clasificación de los derechos y obligaciones de propiedad vendría dada por sujetos, es decir. el primero tiene un solo sujeto o parte, como el dueño del inmueble, mientras que el segundo tiene más de un dueño o parte, como el deudor y el dueño del inmueble.

La tercera clasificación surgiría del uso, mientras que el derecho real es absoluto, a diferencia de todo "erga omnes", el derecho de obligación solo se ejerce en contra del deudor o deudores, es decir, la oposición se limita únicamente a las partes involucradas.

En resumen, la categorización definitiva de los derechos vinculados a los derechos y obligaciones materiales se realizaría mediante acciones, las primeras buscan el reconocimiento general por parte de toda la sociedad, mientras que las otras quieren que sus derechos sean reconocidos sólo por aquellos en parte, es decir. las personas que están obligadas.

A primera vista, se observa una distinción clara entre estos dos tipos de derechos. El derecho propio se define como el poder jurídico que una persona ejerce directa e inmediatamente sobre un objeto, un poder que debe ser reconocido universalmente. En esencia, esto implica una relación directa entre una persona y un objeto. Su formación se basa en la presencia de dos elementos: el sujeto activo, que es una persona, y el objeto involucrado; Sin embargo, con respecto al derecho de obligaciones se tiene los elementos más organizados: sujeto activo (beneficiario), sujeto pasivo (obligado) y objeto (puede ser las obligaciones de dar, hacer o no hacer).

Por lo tanto, en el ámbito del derecho de obligaciones, existe un sujeto adicional en comparación con el derecho de propiedad, y nos referimos al sujeto pasivo. Algunos distinguen y otros lo asemejan como los derechos de propiedad con aquellos derechos de crédito.

En nuestro estudio pudimos analizar tan sólo dos teorías principales al respecto, la primera se trata de la teoría clásica o dualista y la segunda se trata de la teoría monista o unitaria; En consecuencia, como referencia en esta sección, es necesario considerar lo que desarrollamos a continuación para estas teorías.

La teoría clásica o dualista

En su formulación clásica, esta teoría distingue entre el derecho real y el derecho personal, definiendo los elementos del derecho real como el sujeto activo, que es el poseedor del bien, y la cosa sobre la cual se ejerce el derecho real. En este enfoque, se excluye al sujeto pasivo; es decir, un derecho real establece una relación directa e inmediata entre una persona

y un bien, donde solo existen estos dos elementos. Por otro lado, el derecho personal implica la capacidad de obligar individualmente a una persona a cumplir una prestación específica.

Desde un punto de vista económico, al igual que en la teoría clásica, este enfoque reconoce que hay distinciones entre el derecho real y el derecho personal. Según esta visión, el derecho real implica la posesión de riqueza y se limita a bienes específicos o aquellos que pueden ser individualizados, mientras que el derecho personal implica compromisos de prestación o servicios que las personas han acordado proporcionarse mutuamente.

En el ámbito del derecho real, se establece una relación entre una persona y un objeto, Mientras que en el derecho personal la interacción se establece entre dos individuos, en el derecho real, un objeto se encuentra bajo el control de propiedad de una persona. Por otro lado, en el derecho personal, la actividad económica de un individuo se ofrece a otro en forma de prestación, ya sea en términos positivos o negativos. El derecho real implica la apropiación de bienes, mientras que el derecho personal implica el uso de servicios.

Por último, otra interpretación de esta teoría es la Institucionalista. Según este enfoque, dentro de las instituciones (que pueden ser grupos de individuos, tribus, ciudades o estados), se generan situaciones de hecho que eventualmente se convierten en normas legales. Dentro de una institución, existen dos tipos de normas legales: el derecho disciplinario, establecido por las autoridades, y el derecho estatutario, creado con la participación de las personas. Según esta teoría, el derecho real se origina en el derecho disciplinario, lo que justifica la presencia del sujeto pasivo, mientras que los derechos de crédito son derechos personales que surgen de la voluntad individual y están regulados por el derecho estatutario. En resumen, esta teoría también diferencia entre el derecho real y el derecho personal, argumentando que los derechos reales se derivan del derecho disciplinario y los derechos personales tienen su origen en el derecho estatutario, donde la autonomía de la voluntad desempeña un papel fundamental.

La teoría monista o unitaria

En su primera interpretación, se centra en el individuo, también conocida como "Doctrina de la Obligación Pasivamente Universal" o "Doctrina del Sujeto Pasivamente Universal", iguala el derecho real al personal. Unifica los derechos reales y los personales.

De acuerdo con esta teoría, el derecho real se caracteriza por una relación en la cual el poseedor del derecho actúa como sujeto activo, mientras que aquellos que no son titulares del derecho son vistos como sujetos pasivos. Estos últimos tienen la responsabilidad general de no interferir con el disfrute de las ventajas del bien en cuestión por parte del sujeto activo.

Esta doctrina argumenta que el derecho real es meramente una variante particular del derecho personal. Esto se debe a que comparten los mismos componentes esenciales: el sujeto activo (el titular del derecho real), el objeto y el sujeto pasivo. Por consiguiente, el derecho real se considera como una obligación de alcance universal, pero de manera pasiva. El titular del derecho ejerce control sobre el deudor de la misma manera que un propietario tiene autoridad sobre otros individuos a través del marco legal que se le proporciona frente a cualquier infracción.

Según esta teoría, no existen distinciones esenciales entre derechos reales y derechos de crédito.

Esta teoría es objetada argumentando que es errónea, ya que la llamada obligación pasivamente universal, desde la perspectiva legal, no se trata de una obligación que figure en el pasivo del patrimonio de aquellos que no son titulares de los derechos reales. En cambio, representa una responsabilidad general de no interferir en los derechos de otros, ya sean estos derechos reales o personales.

Finalmente, otra interpretación de la teoría monista es la realista, que al igual que la personalista, es monista. La diferencia principal radica en que la teoría personalista equipara el derecho real al derecho personal, mientras que la teoría realista equipara el derecho personal al derecho real, unificando todos los derechos bajo la categoría de derechos reales. Según esta perspectiva, el derecho personal se considera un derecho real indeterminado en cuanto al objeto sobre el que recae. Esta teoría sostiene que el derecho personal no es un derecho sobre la persona, sino sobre sus activos.

En esta última perspectiva monista, tanto en sus dos variantes, los académicos no tuvieron en cuenta que, en el derecho personal, el acreedor está condicionado a la acción del deudor para obtener acceso al bien, a diferencia del derecho real, donde esta acción no es necesaria. Este aspecto es crucial al analizar la naturaleza legal de los derechos reales.

Lo que resulta notablemente diferente es lo que podemos observar en relación con la Teoría Clásica; en sus tres interpretaciones se ajusta a lo que se observa en la práctica. Se evidencia una clara distinción entre los derechos personales y los reales. Destacamos ambas teorías porque existe un gran debate en la doctrina sobre la diferenciación entre ambas, y dependiendo de una u otra postura se definen los derechos reales. La noción de Derecho Real adquiere importancia cuando a un derecho personal se le otorgan características y atributos propios de un derecho real, como sucede en el caso del arrendamiento, por ejemplo. Alguien podría argumentar que no solo la naturaleza jurídica es suficiente para distinguir entre los derechos personales y los reales, sino también la función que desempeñan dentro del sistema económico.

Por lo tanto, podemos respaldar la definición que proporcionamos haciendo referencia al autor Aníbal Torres Vásquez (1): Un derecho real es la facultad legal, directa e inmediata, de un individuo sobre un bien que le pertenece, con el fin de satisfacer un interés económico, lo que le permite oponerse a todos. Es importante tener en cuenta que el ejercicio de este poder por parte del titular de un derecho real debe estar dentro de los límites establecidos por la ley, el orden público y las buenas costumbres.

Características fundamentales de los derechos reales

Para ahondar en el estudio de los derechos reales, deseamos resaltar sus atributos principales. Con este fin, me gustaría hacer referencia al autor Eugenio María Ramírez Cruz ([2]), en su Tratado de Derechos Reales, nos señala los componentes esenciales de un derecho real:

- El autor indica que se trata de un poder directo, lo cual implica una posesión tanto la parte física, material y tangible del bien, así como su posesión jurídica o formal. Podemos tener en cuenta situaciones presentadas durante una clase sobre Derechos Reales en la Universidad Nacional del Altiplano de Puno, donde el doctor Yonhy Lescano Ancieta planteaba el siguiente escenario: el hecho de estar usando un traje durante la clase no implica que no se posean los otros trajes que están en el armario de una vivienda. Aunque no haya una posesión física, se tiene

[1] TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. Derechos Reales. p. 51
[2] RAMIREZ CRUZ, Eugenio. Tratado de Derechos Reales. pp. 58 y ss.

la propiedad de algunos bienes de manera que fueron destinados, ya que no se puede utilizar toda la ropa al mismo tiempo. En consecuencia, usar una prenda en un momento dado no implica que no se posean las demás prendas al mismo tiempo.

- Se tiene en cuenta un diferente aspecto de los derechos reales se relaciona con su carácter de poder inmediato. La inmediación implica que no requiere la colaboración o contribución de ningún sujeto para ejercer dicho poder. La relación entre la persona y la cosa se da directamente, sin la intervención de un diferente sujeto (no hay sujeto pasivo) ni razón especial. Entendemos que la relación entre las personas y las cosas a través del derecho de propiedad es tan directa que no hay necesidad de intermediarios ni de la participación de nadie. Esta es una de las características básicas de la propiedad.
- Es un poder total, destacado principalmente por su oponibilidad y validez frente a todos (erga omnes), sin necesidad de justificación especial. De este poder total se deriva el derecho de persecución en los derechos reales, lo que implica la capacidad de buscar y recuperar el bien para volver a tener control sobre él.
- También posee el poder de exclusión, que implica la capacidad de eliminar cualquier otro poder que sea igual o concurrente al nuestro sobre mismo activo, lo que impide que cualquier persona controle o posea ese activo. Este derecho a excluir es especialmente evidente en el derecho de propiedad; Salvo en el caso de copropiedad, la Ley de Propiedad no permite la existencia de iguales derechos sobre un mismo bien perteneciente a persona distinta del propietario.

Por último, cada derecho de propiedad respaldado por una acción es oponible a cualquier persona que sea dueña o poseedora de la cosa de manera ilegítima.

Las características de los derechos de propiedad son de gran importancia para comprender su definición y alcance. Por tanto, se puede decir que los derechos de propiedad se expresan cuando el "poder" del propietario se adjunta a los bienes, convirtiéndose en parte indispensable de su naturaleza, creando así una estrecha conexión entre el propietario y los bienes. Esto significa claramente la existencia de un bien concreto, específico y personalizado. Además, los derechos de propiedad tienen valor económico, son parte de la propiedad del propietario y están directamente relacionados con él sin necesidad de que un tercero coopere en su implementación. Cabe señalar que la inmediatez no necesariamente

está relacionada con la propiedad, como lo señaló anteriormente el Dr. Yonhy Lescano Ancieta, señalando que es posible poseer bienes sin tener contacto directo con ellos.

El verdadero derecho otorga a cada persona un poder absoluto y de oposición, y este es el principio fundamental y la razón de su existencia. A su vez, dan lugar a un deber general por parte de los demás de no interferir en el disfrute de los derechos de los demás. De esta característica básica surge el derecho a demandar sobre los bienes propios; Una vez que se establece un derecho, el propietario puede ejercerlo independientemente de quién sea el propietario de la propiedad o dónde esté ubicada la propiedad.

Principios de los derechos reales

En nuestra investigación, no solo son importantes los caracteres de los derechos reales, sino también los principios generales que los guían. A continuación, consideraremos dos principios que rigen el derecho actual en nuestro país:

El Principio de legalidad

Uno de los principales aspectos de los derechos reales se refiere a su carácter tipificado, lo cual determina cómo se establecen estos derechos. Esto puede ser mediante la restricción al uso de derechos existentes únicamente (numerus clausus) o permitiendo a las personas constituir los derechos reales obviamente consideren adecuados (numerus apertus).

Según al principio de legalidad, el autor Guillermo Borda (3) indica que los derechos reales únicamente pueden ser establecidos por ley, lo que significa que su cantidad está restringida. El jurista hace mención que esta situación es debido a preocupaciones de las agencias gubernamentales, ya que todo está íntimamente vinculado con el régimen de propiedad, el cual podría verse afectado en sus bases, si se concediera una completa libertad de acuerdos. Borda (4) También indica que, a diferencia de los derechos de propiedad, los derechos morales posibilitan la formación ilimitada de relaciones que satisfagan los intereses de las partes involucradas. Consideramos que este razonamiento se fundamenta en la idea de que los derechos reales afectan a terceros, mientras que los derechos morales pueden

[3] BORDA, Guillermo A. Manual de Derechos reales. Buenos Aires: Perrot, 1994 p.12
[4] BORDA, Guillermo A. Manual de Derechos reales. Op. Cit. p. 10.

establecerse sin límites siempre y cuando solo involucren a las partes interesadas y no generen conflictos.

En el sistema de Numerus Clausus, la tipicidad desempeña una función crucial en los derechos de propiedad, siendo fundamental en la configuración del régimen de propiedad estatal. La creación de estas leyes no puede quedar sujeta a la discreción de los individuos. Esto se debe a que, según la evolución de la propiedad a lo largo de la historia, ha atravesado diversas etapas y regímenes, desde los más restrictivos hasta los más liberales, desde la exclusión de la propiedad del comercio jurídico hasta su completa liberación. La tipicidad se adopta para evitar que la propiedad sea excluida del comercio jurídico y para prevenir la creación de derechos reales que la sometan a otros regímenes, como la enfiteusis, el mayorazgo o las manos muertas, etc. Entonces, lo importante de sistema Numerus Clausus es que sólo podemos desenvolvernos dentro de los derechos reales tipificados en nuestro Código Civil. El autor Eugenio María Ramírez (5) nos dice, respecto al sistema numerus clausus, que no puede dejarse su estatuto a la voluntad de los particulares porque afectaría a la constitución social del país y por lo tanto la ley los debe fijar taxativamente. Podemos apreciar lo fundamental de los derechos reales, debido a que el derecho real absoluto es la propiedad, esta misma puede afectar en la constitución social del país. La pregunta siguiente sería como lo afectaría, pues bien, analicemos; el derecho real por excelencia es el derecho de propiedad, el cual contiene todos los atributos de todos los demás derechos reales. La propiedad es un derecho que se reconoce en numeral 16 del artículo 2 de nuestra Constitución Política del Perú de 1993; es la misma Constitución la que establece un Régimen sobre el cual se desarrolla la propiedad en el país, lo que se complementa con el Código Civil que establece a más detalle el régimen jurídico que debemos respetar en nuestro país. La Constitución misma, en su artículo 72, menciona que la ley puede, solamente por motivos de seguridad nacional, imponer temporalmente ciertas restricciones y prohibiciones a la adquisición, posesión, uso y transferencia de ciertos bienes específicos. Como puedes observar, el tratamiento legal de los bienes inmuebles es bastante específico; cuando nos referimos a la propiedad, estamos hablando de la posesión de bienes, se trata de todos los bienes, tanto muebles como inmuebles, que son sujetos de todas las transacciones comerciales en la nación y son indispensables para impulsar la economía del país. Así, como ha señalado Eugenio María Ramírez, el tipo de régimen de derechos sustantivos, abierto o

[5] RAMIREZ, Eugenio María. Tratado de Derechos Reales. T. I, P.92

cerrado, puede influir en la estructura social de un país. Así, la naturaleza específica de los derechos de propiedad juega un papel decisivo en el ordenamiento jurídico estatal, porque determina los derechos de los individuos a establecer relaciones jurídicas, afectando directamente a la propiedad y al empleo.

En el sistema Numerus Apertus, la tipicidad desempeña un papel crucial. Aunque las personas tienen la libertad de establecer sus propias reglas sustantivas, esto no implica que tengan total libertad para hacerlo; están sujetas a ciertas pautas de creación, lo que garantiza un equilibrio entre la autonomía individual y el marco legal establecido. Este régimen se diferencia del anterior porque muestra un mayor respeto por la autonomía de la voluntad por parte del legislador. Castán Tobeñas (6) señala que tanto en España como en Alemania las opiniones sobre este tema siempre han sido muy contradictorias. Incluso se menciona que el derecho alemán antiguo utilizaba el sistema Numerus Apertus, que reconocía el verdadero efecto de cada obligación relativa a un bien determinado, mientras que el BGB de 1900 adoptó el sistema Numerus. Clausus se originó en la época Romana.

El principio de legalidad de los derechos reales se encuentra reflejado en el Código Civil peruano de 1984, en su artículo 881, el cual establece que los derechos reales están regulados por el propio Código Civil y otras disposiciones legales. Este artículo tiene su precedente en el artículo 852 del Código Civil de 1936: "…por los actos jurídicos sólo pueden establecerse los derechos reales conocidos en este código…". El principio de legalidad, tipicidad o clausura en los derechos de propiedad establece que estos derechos se restringen a aquellos específicamente definidos por la ley, sin posibilidad de crear un conjunto de derechos más típicos más allá de esos derechos, ni de crear nuevas categorías. El Código Civil actual establece que la creación de nuevos tipos de derechos de propiedad solo está permitida por la ley, excluyendo así la posibilidad de que la voluntad del pueblo los establezca por sí misma. La posibilidad de crear nuevos derechos reales está restringida a la legislación, y no queda sujeta a la autonomía de la voluntad privada. Según Eugenio María Ramírez, donde hace mención que el sistema Numerus clausus vigente en el derecho romano clásico establecía ciertos derechos de propiedad limitados que limitaban la propiedad, incluyendo la enfiteusis, la superficie, las servidumbres y los derechos de garantía, prohibiendo la creación de otros.

[6] CASTÁN TOBEÑAS, José. Derecho Civil Español, Común y Foral. Madrid: Reus, 1943. P. 27

El Principio de Libertad de Enajenación

Eeste principio permite al titular de derechos reales disponer, hipotecar o no hacerlo y nadie puede obligarlo a tomar medidas para enajenar, hipotecar o no hacerlo. El artículo 882 del Código Civil de 1984 estipula que un contrato no debe prohibir la transferencia de propiedad o derechos de propiedad a menos que lo permita la ley. Este artículo tiene su origen en la segunda parte del art. 852 del Código Civil de 1936, también prohíbe el establecimiento de prohibiciones de transferencia, salvo en los casos permitidos por la ley. Lo anterior demuestra que la consecuencia del sistema Numerus clausus vigente en nuestro país es la prohibición de celebrar contratos que limiten los derechos de dominio en la transmisión de dominio o hipoteca de inmuebles. No hay duda de que este principio es de fundamental importancia en el derecho de propiedad, al igual que el principio de legalidad. En este caso, el principio de libre transferencia también fue consagrado en la Revolución Francesa, que pretendía acabar con el feudalismo y su sistema de propiedad obligatoria.

Echemos un vistazo más de cerca a este principio; le da al dueño de la propiedad el derecho de venderla, gravarla o no hacerlo. Como dicen, nadie puede ser obligado a tomar acciones específicas respecto de la recuperación o enajenación de sus bienes; Podemos ver esta libertad como una reacción al sistema de propiedad vinculada que prevalecía en la época feudal, cuando muchos activos eran retirados del mercado debido a gravámenes o hipotecas, por ejemplo, las tabletas. Como mencionamos anteriormente al discutir el principio anterior, después del período feudal, hubo avances legales para evitar que la propiedad fuera retirada del comercio debido al importante papel que desempeñaba en el desarrollo económico de la sociedad. Tenga en cuenta que una consecuencia del sistema Numerus clausus vigente en nuestro país es la prohibición de celebrar contratos que restrinjan la propiedad para la venta o graven bienes; Esta es una consecuencia directa de la transición de un sistema de propiedad vinculada a un sistema de libre transferencia. En la era feudal, había estos acuerdos de propiedad limitados, e incluso la propiedad había sido eliminada del comercio por generaciones, sería permanente, como Macolog, Dead Hands y Empiteusis. Después de la Revolución Francesa, la política legal trató de dejar todo relacionado con el sistema de bienes raíces feudales, es decir, se excluyó un activo obligado basado en un sistema de derechos reales abiertos. De todas las regulaciones; De hecho, se ha creado un sistema de derechos prácticos en la mayoría de los países de los países para prevenir el abuso en períodos feudales con su propiedad y acción.

Por último, se argumenta que este principio es crucial en el campo de los derechos de propiedad, ya que impide cualquier acuerdo que limite la libre transferencia de propiedad. Como se mencionó anteriormente, durante la presidencia de Gamarra se implementó una política de desamortización que prohibió las propiedades vinculadas, allanando así el camino para la adopción del sistema numerus clausus en los derechos reales en el Código Civil de 1936. Este principio es crucial ya que complementa el principio de legalidad, el cual establece taxativamente qué derechos reales existen, mientras que este último garantiza la libre circulación de los bienes en el comercio, no sólo se tiene que garantizar un número cerrado de derechos reales para seguridad jurídica de las transacciones, sino también, garantizar que no se realicen pactos que separen la propiedad de libre comercio, aunque no hay que olvidar que en forma reciente surgen teorías que niegan la existencia del derecho a la propiedad incluso desde tiempos antiquísimos.

Normas que lo tipifican

Para concluir la primera parte del proceso de elaboración de las bases teóricas de los derechos reales, quisiéramos resaltar las disposiciones que definen los derechos reales en nuestro país: la Constitución Política Peruana de 1993, el Código Civil de 1984, la Ley No. 27157, conocida como Ley de Desarrollo de la Vivienda, la modalidad de reconocimiento de las empresas y el régimen de los bienes inmuebles en régimen de propiedad exclusiva y conjunta, lo dispuesto en esta Ley mediante el Decreto Supremo. 008-2000-MTC, Ley de Fomento a la Inversión en el Sector Agropecuario, Derechos de Autor según Decreto Ley N° 822, Derechos de Propiedad Industrial según Decreto Ley N° 823, Ley General de Aguas con Decreto Ley N° 17752 y Ley Forestal y de Vida Silvestre con Ley N° 27308.

Los derechos personales

Los derechos personales también son conocidos como Derechos de Crédito, y, en oposición del derecho de propiedad, el derecho personal o coercitivo es dinámico, no tiene las conexiones que el derecho establece con los derechos de propiedad; Hay libertad en la creación de tales derechos: en esta situación, se emplea el sistema de Numerus Apertus: el Estado permite a los individuos la libertad de establecer relaciones legales vinculantes, es una relación jurídica existente entre dos sujetos que surge como resultado de una relación legal. por voluntad o por ley; los contratos son principalmente derecho personal; Se puede decir con certeza que los contratos están tan sujetos a la ley de la obligación como la propiedad a

la ley de la propiedad; Los contratos o acuerdos entre dos o más personas sobre derechos de propiedad son válidos y protegidos si no están en oposición a la ley o a las buenas prácticas y no afecten ilícitamente derechos de terceros sistema legal; Los contratos promueven cualquier tipo de actividad empresarial y comercial, tanto nacional como internacional; al movimiento y circulación de mercancías en el mercado; crear derechos y obligaciones mutuos para quienes los celebran; transferencia de derechos sobre bienes tangibles e intangibles, uso de recursos, ejecución de obras, prestación de servicios, para recaudar fondos, etc. La lista es realmente interminable.

Relación con el derecho de propiedad

Como lo refiere con precisión Diez-Picazo (2008), la propiedad y por extensión los derechos sobre las cosas, han sido en fases económicas anteriores a los núcleos centrales que servían de soporte a la detentación del poder económico y consiguientemente, del poder político; sin embargo, agrega, esta conexión entre propiedad y poder económico y político se pierde mucho desde el momento en que se implanta la economía capitalista, liberal y burguesa. En ella, la propiedad entendida fundamentalmente como propiedad de la tierra pasa a ser sustituida por los bienes de capital, a los que, si bien abstractamente le es todavía aplicable el viejo concepto de propiedad, la aplicación se hace en forma mucho más desvaída y borrosa.

Es correcto afirmar entonces, que la economía moderna gira en torno al contrato, o las relaciones jurídicas obligacionales o patrimoniales en general; el contrato toma importancia en la economía desde que surgió en el planeta el Derecho Mercantil. La burguesía fue desplazada progresivamente a los sectores terratenientes cuyas economías feudales, cerradas, con la característica del auto consumo, impedían el desarrollo de la industria y el comercio, en la actualidad éstas casi no existen; al derribarse la economía feudal, se abrieron los mercados, se desarrollaron la industria y el consumo; se verifica de las últimas décadas la gran incidencia que ha tenido en la economía de los países y en el de las grandes empresas, los avances de la ciencia, la tecnología y en especial el de conocimientos, que se han expresado en la electrónica, en la industria, el comercio, en la construcción; se usan y aprovechan con mucha eficiencia los medios informáticos, las comunicaciones en red; la aparición de nuevos tipos de bienes que encajan más en muebles que en inmuebles, pero de un valor mucho mayor que éstos; estos bienes se aprovechan o circulan a través de relaciones

obligatorias; bienes y servicios circulan a una increíble velocidad, usando las redes informáticas; la cuadrícula fijada por la frontera de los países ha quedado rota; las empresas extienden sus negocios a diversos países, instalan fábricas en países donde los costos de producción son más baratos, aun cuando esto afecte gravemente los derechos humanos de las personas de éstos países; así por ejemplo Alterini (2011) determina que: …*el 99 por ciento de las zapatillas deportivas Nike se fabrican en Asia, en unas 40 fábricas de países como China, Indonesia o Tailandia; para disminuir los costos laborales la empresa cerró sus fábricas en Inglaterra, Irlanda, Malasia, Corea del Sur y Taiwán*…

El comercio internacional, el movimiento de bienes y servicios a través de la red global, es cada vez más intenso y rápido, la comunicación fluye masivamente; Alterini (2011) sostiene que esto no sólo es un asunto de personas o privados, es también un asunto de gobierno: …*La red mundial WWW (World Wide Web) es el universo de información accesible a través del internet, que aloja servidores y sitios web, paginas, portales, buscadores. A la vez, con un dominio habilitado es posible la comunicación por e-mail, que equivale a una carta enviada a un destinatario o a un grupo de destinatarios. Mediante Internet se ha desarrollado el e-commerce, que comprende las transacciones realizadas por dos o más personas (o por dos computadoras programadas por personas) que intercambian mensaje buscando un acuerdo mediante un sistema de mensaje electrónico, sin expectativa de que sea generado un registro de la transacción en soporte papel. En muchos casos la aceptación se expresa mediante el click-wrap agreement, vale decir, pulsando el ratón de la computadora. El e-commerce en sentido lato abarca no solo las relaciones entre consumidores y empresa, sino también de las personas entre sí, entre el gobierno y personas, empresas o consumidores o viceversa y entre organismos distintos del gobierno, pues e-commerce "no es solamente vender heladeras por internet*…

Este nuevo escenario ha permitido la acumulación de riqueza en nuevas manos, con un origen en la actividad de venta de bienes y servicios a escala mundial, no conocidos anteriormente; actividad que se ve fortalecida debido a la existencia de un mercado virtual generada por las propias redes; la riqueza que obtienen las grandes empresas – organizaciones societarias o mercantiles – termina en manos de sus dueños; las entelequias societarias no tienen vida real, con instrumentos utilizados por las personas naturales para adquirir bienes, sobre las que ejercen derechos reales, en especial del derecho de propiedad; según la revista internacional Forbes (2015) – The World's billonaires, los hombres más ricos del mundo utilizan su riqueza para adquirir bienes o cosas; veamos algunos ejemplos prácticos: a) Bill Gates, según esta fuente, posee una fortuna de US$ 79.7 billones; cuenta con 59 años de

edad y su fuente de riqueza es la empresa Microsoft, este negociante de servicios informáticos a escala mundial tiene una casa – propiedad inmobiliaria o bien raíz que vale US$ 123'540.000.00 dólares americanos; b) Amancio Ortega, empresario español dedicado a la industria textil, tiene una fortuna ascendente a US$ 72.5 billones, tiene una edad de 79 años, y, el origen de su fortuna tiene que ver con la empresa Inditex, a través de la cual controla la famosa marca internacional Zara, empresa dedicada al negocio de artículos vinculados a la industria textil – moda, vestidos, belleza, éste empresario tiene invertido más de 5,000 millones de euros en bienes raíces, tiene propiedades en Inglaterra, España, Estados Unidos, Canadá, Francia y Alemania; c) Carlos Slim Helú, empresario mexicano cuya fortuna asciende a US$ 68.2 billones, tiene la edad de 75 años; su fortuna tiene su fuente en la empresa Telmex o Telecom; este empresario en telecomunicaciones es dueño de la conocida y tradicional Mansión Duke-Semans en Nueva York, construida en 1901, es la única propiedad privada de la Quinta Avenida, el costo es de US$ 44 millones de dólares, adquirió también la casa de Elizabeth Taylor, por la que pago US$ 16 millones de dólares, esa casa tiene 11 mil metros cuadrados y acabados de lujo; d) Warren Buffett, cuya fortuna asciende a US$ 67 billones, tiene 84 años de edad, su negocio lo constituye un holding de varias empresas subsidiarias denominada BERKSHIRE HATHAWAY, siendo la más importante la compañía aseguradora GEICO; e) Larry Ellison, con una fortuna de US$ 50.1 billones de dólares, con 70 años de edad, es dueño de la empresa ORACLE Corp, conocida compañía de software – sistema de almacenamiento y administración de data, provee a grandes inversionistas, éste multimillonario acaba de adquirir el 98% de la Isla de Lanai-Hawái, según ha confirmado el Gobernador de Hawái, aunque se desconoce con exactitud el precio total que ha pagado, éste oscilaría entre 500 millones y 600 millones de dólares unos 394 a 473 millones de euros; también se le conoce es propietario de una valiosa colección de arte; f) Según Forbes, otro multimillonario es Mark Zuckerberg, cuya fortuna es de US$ 41.2 billones de dólares, a los 31 años de edad, su riqueza tiene como fuente la red social Facebook.

Estas personas, y muchos otros multimillonarios contemporáneos, dueños de empresas y negocios a escala mundial, son los destinatarios a título personal de la fortuna producida por los negocios, y deciden sobre el destino de la riqueza recaudada; las empresas, sociedades, trust, holding u otros formas de organización empresarial son medios o instrumentos utilizados por dichas personas para adquirir cosas, bienes tangibles y ejercer derechos reales sobre ellas, incluso los bienes incorpóreos constituyen también medios que

permiten recaudar beneficios económicos y con ellos adquirir cosas y ejercer derechos sobre ellos, en especial el derecho de propiedad.

Por ello sostener o afirmar que, por el hecho de que el contrato o las relaciones obligatorias, propio y característico de la economía capitalista o burguesa que constituyen el eje de la economía contemporánea, desplazó al poder económico sustentando en el latifundio o en la propiedad sobre las tierras, y que por ello, entonces la propiedad quedó desplazada a un hecho irrelevante y sin importancia, es una falacia; hace ya más de dos siglos que el poder económico sustentado en la propiedad de la tierra y el latifundio inició su retiro de su lugar en la economía de los países y en el poder sobre el Estado; este retiro ha tenido pasos acelerados en los últimos 100 años; las nuevas tecnologías, los descubrimientos en la electrónica, las telecomunicaciones, la presencia del internet y las comunicaciones en red, la globalización y el nuevo sistema de comercio internacional, han acelerado en los últimos 30 años, el desplazamiento y extinción de éste modelo económico sustentado en la propiedad de la tierra y el latifundio.

Por el contrario, junto al desarrollo del sistema del capital y el comercio, tomó gran relevancia la propiedad privada; incluso se le ha asignado, en la mayoría de los países de Europa continental y América, rango constitucional, identificándola como derecho fundamental y atribuyéndole la característica de inviolable; corrientes liberales contemporáneas incluso la han vinculado con la dignidad de la persona humana. En los sistemas económicos como el nuestro, el eje del modelo económico se sustenta en la propiedad privada sobre los medios de producción. Esto no es extraño, pues como se tiene anotado líneas arriba, los nuevos multimillonarios dedican sus fortunas obtenidas por los negocios, contratos o comercio, a la adquisición en propiedad u otro derecho real de bienes diversos, entre ellos, bienes raíces o propiedad inmobiliaria; asignándole diversos fines: vivienda, recreación, negocio, industria, etc.

Mientras subsista el sistema económico del capital y el comercio, la propiedad privada sobre bienes o cosas se ubicará en un lugar especial, incluso en este sistema, se busca que los ciudadanos constituyan una población de propietarios. Paolo Grossi (1986), citando a un jurisconsulto francés de nombre Proudhon, señala: … *¿Quién teme perjudicar a otro? El propietario, porque sabe muy bien que la reparación del mal recaerá sobre su patrimonio. Al anarquista proletario, en cambio le basta con poder salvar su persona, y por eso la pobreza favorece la audacia para el*

crimen. El derecho de propiedad inspira a su dueño un sentimiento de seguridad sobre su porvenir, lo hace más tranquilo y menos turbulento: lo aliena en el trabajo para formar o adquirir algunas propiedades nuevas, dándole la certidumbre de gozar y disponer de ellas según sus deseos…

Entonces, es falso afirmar que, en la actualidad, a raíz de la preponderancia del contrato o negocios en la economía, los derechos reales sobre las cosas o bienes, en especial el derecho de propiedad, haya quedado desplazado a un derecho sin importancia, o de menor importancia que el contrato o derecho personal o de crédito. Se trata de derecho que se ubican en dimensiones distintas. Recordemos que son las personas naturales las que impulsan y ponen en marchas las empresas y los grandes negocios, son dichas personas las destinatarias de la riqueza privada que recaudan sus empresas o negocios, éstas riquezas recaudadas sirven a aquellas para adquirir bienes corpóreos o cosas, indispensables para la subsistencia civilizada; éstas serán las primeras en insistir que tales bienes o cosas son de su propiedad privada personal, o de la empresa que ellos controlan; en un sistema como el nuestro, mientras existan cosas o bienes corpóreos, en el sentido patrimonial, existirá propiedad sobre ellas, protegida constitucionalmente.

Definición

Finalmente expondré que entre los derechos subjetivos de contenido económico encontramos los derechos personales, los derechos u obligaciones de crédito, los llamados porque consideran diferentes elementos de la relación laboral. Si observamos que las obligaciones se establecen entre individuos, donde uno actúa como el demandante (sujeto activo) y el otro como el demandado (sujeto pasivo), entonces los denominamos derechos personales. Esto ocurre cuando el sujeto activo se presenta como un acreedor con la capacidad de emprender acciones legales contra el deudor, los llamamos créditos, y cuando nos referimos a un contribuyente que debe realizar un servicio al que está obligado, los llamamos pasivos. Independientemente de la denominación elegida, los derechos personales, derechos de crédito u obligaciones representan una relación jurídica entre dos partes (acreedor y deudor), que permite a la parte acreedora exigir al deudor el cumplimiento de la orden derivada de la responsabilidad de este último.

Así, las fuentes de las obligaciones según Justiniano, pueden ser contratos, delitos, cuasicontratos o cuasidelitos, o pueden surgir con base en el estado de derecho. En el derecho romano antiguo, hasta el papiro Poetelia del 286 a. C., surgía una relación física, no

jurídica, entre deudor y acreedor, porque el deudor era responsable en su propia persona a través del "nexum" o acuerdo. De la citada ley, la garantía para el cumplimiento de las deudas no pactadas pasó a ser propiedad, y surgió la relación del deudor o sumisión a sus acreedores a las acciones judiciales relativas a los bienes del deudor.

Los derechos reales y los derechos personales

La teoría unitaria personalista, generalmente atribuida a la Teoría de Planiol, sostiene que todo derecho implica una relación entre personas. Según esta perspectiva, de la misma manera que en los derechos morales la relación se establece entre el acreedor y el deudor, en los derechos de propiedad estas relaciones surgen entre el titular del derecho de autor y todas las demás personas aparte de él. Desde esta visión, no existirían diferencias esenciales entre ambas clases de derechos, pues el verdadero derecho sería considerado simplemente como un derecho individual, beneficioso para la templanza de todos; o según los seguidores de Kant, cada derecho conlleva un deber correspondiente, y en el contexto de los derechos reales, este deber recae sobre aquellos que no son el titular del bien en cuestión, deben respetarlos y acatarlos. Ahora bien, al contrastar esta idea, podemos afirmar que no es preciso decir el derecho personal no impone obligaciones a terceros. Es importante señalar que, por un lado, tanto el derecho real como el derecho personal están en contraposición entre sí; sin embargo, por otro lado, solo el derecho personal impone obligaciones a una persona o personas específicas. Como se establece en el ámbito del derecho de obligaciones, la obligación de pagar la deuda recae únicamente en el deudor, las demás personas están obligadas a no entorpecer el ejercicio de los derechos personales del acreedor.

Barbero ([7]) conceptualiza el derecho real como …*la relación consistente en la facultad de obrar de un sujeto sobre un bien en orden a la satisfacción de un interés suyo*…, y entre nosotros Romero Romaña ([8]), en su obra Derechos Reales nos dice: …*en el Derecho Real, hay una relación directa entre persona y cosa, entre sujeto y objeto. En el Derecho de Obligaciones, hay un elemento más, denominado sujeto pasivo*…

[7] BARBERO, Domenico – "Sistema de Derecho Privado" – Tomo III – 6ta. Edición – Eds. Jurídicas – Europa-América – Buenos Aires – 1967.
[8] ROMERO ROMANA, Eleodoro – "Derecho Civil: Los Derechos Reales" – Lima – 1947 – p. 13.

La misma corriente de pensamiento, Jorge Eugenio Castañeda (9) este autor nos presenta numerosas disparidades en las particularidades de estas leyes económicas. Aunque, según él, el derecho de crédito implica capacidad de su titular para demandar que otra persona cumpla con una acción o se abstenga de hacer algo; en el caso del derecho real, implica un poder legal que el titular ejerce sobre un bien, sin requerir la participación de un sujeto pasivo.

Por lo tanto, el derecho real se define como aquel que establece una conexión directa y sin intermediarios con un objeto o un control exclusivo sobre él, sin requerir necesariamente una interacción física; lo crucial es el control, la capacidad de actuar y el dominio sobre el objeto.

Análisis comparativo

Beatriz Arean ([10]), al desarrollar este tema, establece relaciones de semejanza y relaciones de diferencia entre ambos derechos (derechos reales y derechos personales); para un mejor desarrollo del presente trabajo de investigación anotare la semejanza y diferencias existentes entre ambos derechos con el ánimo de hacerlo más ilustrativo:

Relación de semejanza

Existe una sola semejanza entre los derechos personales y reales: ambos tienen contenido patrimonial. En términos económicos, hay una mayor similitud entre los derechos reales sobre la propiedad ajena y los derechos personales, ya que ambos son activos intangibles. En contraste, la propiedad es un bien tangible, ya que está asociada físicamente con el objeto que la constituye. El patrimonio, es el conjunto de los derechos aptos para la satisfacción de necesidades económicas, de los cuales es titular una persona, es decir, patrimonio es el conjunto de deberes y derechos de contenido patrimonial.

[9] CASTAÑEDA, Jorge Eugenio – "Los Derechos Reales" – Tomo I – 4ta. Edición – Lima – 1973 – p. 9.
[10] AREAN, Beatriz – "Curso de Derechos Reales" – 2da. Edición – Abeledo Perrot – Buenos Aires – p. 18

Tabla 1 *Diferencias entre derecho real y derecho personal*

RELACION DE DIFERENCIA	DERECHO REAL	DERECHO PERSONAL
ESENCIAL	El derecho real, un poder jurídico.	El derecho personal es una facultad.
OBJETO INMEDIATO	El objeto directo de la propiedad es la cosa.	El ámbito del derecho personal, el elemento fundamental es la persona del deudor, quien está obligado a llevar a cabo ciertas acciones en beneficio del acreedor, las cuales pueden ser de (dar, hacer o no hacer).
NÚMERO DE ELEMENTOS	Sólo existen dos derechos reales: el sujeto o sujeto jurídico y el objeto.	Según la presente doctrina clásica, el derecho personal se compone de tres elementos principales: el individuo que ejerce el derecho (sujeto activo), el individuo que está sujeto a las obligaciones del derecho (sujeto pasivo) y el objeto sobre el cual recae el derecho.
MEDIATEZ O INMEDIATEZ	En el ámbito del derecho real, el titular obtiene directamente los beneficios de la cosa sin necesidad de la intervención de otra persona.	En el derecho personal, se establece una conexión, ya sea directa o indirecta, entre el titular del derecho y el beneficio derivado de él, ya que el acreedor debe aguardar hasta que el deudor ejerza el beneficio o lo reclame directamente.
RÉGIMEN LEGAL	Los derechos de propiedad están regidos por el principio de orden público, con un margen restringido para la autonomía de la voluntad; en efecto, son de orden público las normas que determinan cuales son los derechos reales y su tipicidad genérica, así como también las que se refieren a los elementos que integran la relación jurídica real (sujeto, objeto).	En los derechos personales, prevalece el principio la capacidad de decisión propia está restringida por consideraciones de orden público, moral y buenas costumbres y la buena fe.
NÚMERO	En los derechos reales, por el contrario, los individuos solo pueden generar los derechos que la ley específicamente establece de manera limitada y precisa.	En los derechos personales, la capacidad es ilimitada, ya que los individuos pueden establecer una amplia gama de relaciones jurídicas según sus necesidades y acuerdos.

NACIMIENTO	En los derechos reales, en ciertas situaciones, la simple realización de un hecho o acto jurídico es suficiente para originar el derecho real (título), mientras que en otros casos es requerido que otro derecho o acto (modo) ocurra antes o después para que se pueda adquirir el derecho.	Los derechos personales siempre tienen su origen en alguna de las causas o fuentes establecidas por la ley.
OPONIBILIDAD	Los derechos reales, tienen un carácter absoluto, lo que significa que la ley no es violada por cosas que no estén relacionadas con relaciones jurídicas.	Los derechos personales son relativos;
PUBLICIDAD	Los derechos reales, al ser de carácter absoluto y para garantizar su respeto, deben ser conocidos por todos, especialmente por los terceros interesados, lo que subraya la importancia de la publicidad (artículo 2014 del Código Civil).	Los derechos personales, por ser relativos, son ajenos a la publicidad.
POSESIÓN	Normalmente, los derechos reales están asociados con la tenencia o con las acciones relacionadas con la tenencia;	Los derechos personales, en su esencia, no están relacionados con la posesión.
PRESCRIPCIÓN	Se establece en el código una forma de prescripción que extingue los derechos reales de uso o disfrute sobre bienes ajenos, la cual se regula como un método de extinción de estos derechos debido a la falta de utilización.	Cuando es adquisitiva, juega como modo de extinción de derechos personales;
PERMANENCIA O INSTANTENEIDAD	Los derechos reales siempre conllevan una condición de durabilidad o continuidad en relación con los beneficios que otorgan al titular.	Los derechos personales exhiben una naturaleza instantánea, ya que en el momento en que el acreedor obtiene el beneficio, su derecho se extingue simultáneamente.
DURACIÓN	Los derechos reales pueden tener una duración indefinida o limitada en el tiempo.	Los derechos personales son siempre de duración limitada en el tiempo.
EXCLUSIVIDAD O CONCURRENCIA	Los derechos reales siempre recaen sobre un mismo objeto (derechos reales concurrentes exclusivos).	Los derechos personales pueden involucrar a uno o varios sujetos activos y/o pasivos al mismo tiempo.

INHERENCIA	La característica distintiva del derecho real es su inherencia a la cosa, ya que permanece unido a ella y la acompaña, sin importar los cambios que puedan ocurrir en la titularidad de la misma.	Esta cualidad no se encuentra en los derechos personales.
IUS PERSEQUENDI	Debido a la inherencia a la cosa, el poseedor de un derecho real tiene el derecho de ius persequendi como una de las ventajas características de su derecho, lo que le permite perseguir la cosa sin importar quién la posea.	El ius persequendi está ausente en principio en el derecho personal con respecto a la cosa que podría ser su objeto indirecto.
IUS PREFERENDI	Como otra implicación de la inherencia a la cosa, el poseedor de un derecho real posee el ius preferendi, lo que significa que su derecho prevalece en el ejercicio sobre otros derechos reales de igual o diferente naturaleza sobre la misma cosa, que se constituyan posteriormente, siguiendo el principio "prior in tempore, potior in jure" (primero en el tiempo, más fuerte en el derecho).	En los derechos personales, ningún acreedor puede reclamar una preferencia para satisfacer su crédito sobre acreedores posteriores del mismo deudor. Cuando la ley, en circunstancias excepcionales, otorga un privilegio al acreedor, esta preferencia rara vez depende de la fecha del crédito, a menos que esté vinculada a su vez a un derecho real de garantía (hipoteca, garantía mobiliaria).
MUERTE DEL TITULAR	Los derechos reales que persisten más allá de la muerte del titular son transmitidos a sus herederos de manera conjunta e indivisible.	Cuando una persona fallece, sus derechos personales se distribuyen automáticamente entre sus herederos.
RENUNCIA	El poseedor de un derecho real renuncia a este a través del abandono o la renuncia de su titularidad.	El acreedor puede renunciar a sus derechos personales en beneficio del deudor.
FUNCIÓN ECONÓMICO - SOCIAL	Los derechos reales conllevan la utilización de los recursos económicos;	Los derechos personales involucran el disfrute de servicios.
COMPETENCIA	Las acciones reales sobre bienes raíces se ejercen preferentemente ante el juez del lugar donde están ubicados. Para los bienes muebles, el tribunal competente será el del lugar donde se encuentren o el del domicilio del demandado, según la elección del demandante.	Cuando se presentan situaciones de carácter personal, la competencia recae en el juez del lugar donde la obligación debe ser cumplida. Si esta condición no puede ser determinada, el demandante puede elegir entre el tribunal del domicilio del demandado obligado o el del lugar donde se celebró el contrato.

Nota: De creación propia con ayuda de la doctrina citada en la bibliografía.

El maestro Carlos Ferdinand Cuadros Villena en su libro "Derechos Reales" – Tomo I – ([11]) al respecto de la semejanza de los derechos reales y personales precisa:

> *…Los derechos reales y obligacionales son derechos patrimoniales; ambos persiguen realizaciones de valor (sea de uso, o de cambio). Las semejanzas son mayores en los casos en que es difícil, establecer la separación del derecho real del derecho personal o creditorio, tal el caso del arrendamiento, cuya semejanza con el usufructo es tan notoria, que debe acudirse al modo de ejercicio para establecerla; o de la hipoteca, que no es ciertamente un is in rem, sino más bien un ius ad rem, y en cuya diferencia ha de llegar a aceptarse que limita la propiedad, sólo por declaración legal, en condición parecida a la de una servidumbre negativa…*

Asimismo, respecto a las diferencias el mismo autor precisa:

…POR LO ELEMENTOS CONSTITUTIVOS (SUJETO Y OBJETO): Las diferencias, que ayudan a precisar el concepto de derecho real, son mayores y notorias; así: Por razón de los sujetos, el derecho real, tiene un sujeto activo; el derecho creditorio, tiene necesariamente dos sujetos en relación, uno es sujeto del crédito y el otros es el sujeto del débito. Por el objeto, en el derecho real, el objeto es casi siempre una cosa, pero es generalmente un bien. En el derecho de crédito una cosa, pero es generalmente un bien. En el derecho de crédito el objeto es la prestación (no el contenido mismo de ella), es decir, una acción u omisión ajena… POR LOS MODOS DE ORIGEN: Los derechos reales pueden nacer de modo originario, los creditorios en cambio nacen necesariamente del negocio jurídico…. POR LOS DERECHOS QUE CONCEDEN AL TITULAR: Los derechos creditorios no pueden reclamarse más que del sujeto obligado, en cambio los derechos reales que recaen en la cosa, persiguen a ésta en poder de quien la tenga (ius persequendi) y por su naturaleza, involucran la exclusividad o preferencia, y descartan todo otro derecho concurrente… POR EL MODO DE EJERCICIO: Es quizás la diferencia esencial. En el derecho personal o creditorio, el sujeto pasivo está obligado a la prestación que la procura al sujeto activo; el objeto se consigue por medio de otra persona. En el derecho real, el objeto se goza directamente sin intermediario. Esta es la única diferencia sustancial entre el arrendamiento y el usufructo… POR EL MODO DE EXTINCION: Por lo general los derechos reales si no son permanentes tienen más duración que los creditorios. Cuando se extingue la cosa objeto de derecho real, generalmente se extingue el derecho. En cambio, en el derecho obligacional, la muerte del deudor, no extingue la obligación, salvo que sea una obligación

[11] CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand – "Derechos Reales" – Tomo I - Lima – Tercera Edición - 1989 – pp. 47 a 48.

inherente a la persona. El artículo 1218 del Código Civil establece que la obligación se transmite a los herederos; salvo cuando es inherente a la persona, lo prohíbe la ley o se ha pactado en contrario… POR RAZON DE LA NORMA: Gomis y Múñoz, agregan que la norma de derecho real es de carácter público, sobre todo en los sistemas de numerus clausus, donde no se puede crear derechos reales que no son los legalmente reconocidos. En cambio, las obligaciones no tienen más límites que el orden público, la moral y las buenas costumbres… ([12]).

El maestro Gunther Hernán Gonzales Barrón (13) sobre el tema anota:

…Desde el Derecho común, y especialmente en el siglo XIX - en pleno auge del racionalismo -, se construyó la teoría clásica del derecho real, la cual entiende a éste como todo derecho subjetivo que recae directa e inmediatamente sobre algún bien individualmente determinado, permitiendo obtener alguna utilidad, sin necesidad de intermediario o de una persona obligada. Por ejemplo: el derecho de propiedad sobre una casa. Este derecho confiere las facultades, entre otras, de usar y disfrutar del objeto, sacando de él toda la utilidad que sea susceptible de proporcionar mediante el ejercicio directo del titular sobre el objeto… Dentro de este contexto, las características comunes de los distintos tipos de derechos reales son la inmediatez del titular sobre el bien, y la exclusividad que conlleva su oponibilidad frente a los terceros. La inmediatez significa la posibilidad de obtener del bien el provecho correspondiente a su derecho sin mediación de otra persona, pues en teoría no precisa de acto ajeno para satisfacer este interés. Por ejemplo: el titular del derecho de servidumbre puede transitar por el fundo gravado sin necesidad de cooperación del dueño; igual ocurre con al acreedor hipotecario, quien puede instar la venta judicial sin necesidad de autorización del propietario del bien inmueble. Por otro lado, la exclusividad implica la facultad de impedir a los demás cualquier interferencia en el goce del derecho ("exclusión") … Siguiendo la tesis clásica, los derechos patrimoniales pueden tener por objeto las realidades del mundo exterior (derechos reales) o pueden tener por objeto los actos del hombre (derechos obligacionales). El primero es un derecho que recae directamente sobre el bien, sin necesidad de una persona obligada. El segundo es un derecho a exigir de una persona determinada cierta prestación que puede consistir en dar, hacer o no hacer. Un ejemplo de esta última categoría: si X ha prestado a Y una determinada suma de dinero, Y se encuentra obligado a la restitución del dinero. El derecho de X no recae sobre objeto alguno, solamente tiene el derecho a exigirle a Y la restitución del valor. En buena cuenta, X no es "propietario" de la suma de dinero, sólo tiene el derecho como acreedor de exigírselo al deudor Y necesitando aquél la cooperación de éste (a través del pago) para ver satisfecho su interés. Muy distinto es el caso de un propietario. Que no

[12] CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand – "Derechos Reales" –pp. 47 a 48.
[13] GONZALES BARRON, Gunther Hernán – "Derechos Reales" – Ediciones Legales - Lima – Segunda Edición: Reimpresión Junio del 2010 - 2009 – pp. 6 a 8.

necesita de ningún deudor (o persona obligada) para ver cumplido su interés. Él es titular del bien y por esa circunstancia nadie puede interferir en su goce… Las diferencias principales entre ambas categorías jurídicas, desde el punto de vista de la teoría clásica, pueden resumirse en los siguientes puntos: LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS: En el derecho real sólo existe la persona (sujeto titular) y el bien. En el derecho obligacional existe un sujeto titular (acreedor), un sujeto deudor (obligado) y la prestación debida (conducta consistente en un dar, hacer o no hacer) … EFECTOS: el derecho real genera persecución del bien (el titular puede perseguir el bien contra cualquiera que lo tenga en su poder), a diferencia del derecho obligacional que sólo se ejerce contra el deudor. Por otro lado, el derecho real genera preferencia del titular, en cuanto éste por su propia naturaleza excluye del goce a cualquier tercero. El derecho obligacional, por su carácter relativo, no tiene esta característica… POR LA ESTABILIDAD: El derecho real es una situación estable de poder sobre un bien, muchas veces de índole perpetua. Por otro lado, el derecho obligacional es por esencia un vínculo temporal, nacido para extinguirse con el pago. El derecho real nace para durar indefinidamente, el derecho obligacional nace para extinguirse… POR LOS MODOS DE ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN: Existen algunos modos de adquisición de los derechos reales (por ejemplo. la usucapión) que son incompatibles con los derechos obligacionales. Igual ocurre con los modos de extinción, como es el caso de la destrucción del bien, la cual pone fin al derecho real que hubiese recaído sobre él, pero si ese bien hubiese sido contenido de la prestación adeudada en una obligación, no necesariamente conlleva la extinción de ésta, pues la prestación original puede ser sustituida con la indemnización… En los derechos obligacionales, el poder del acreedor es mediato, en cuanto la consecución del bien no es garantizada por el ordenamiento jurídico mediante una potestad sobre el bien mismo, en tanto se necesita de la actividad del deudor; y relativo, en cuanto la potestad se ejercita sólo frente a una persona determinada: el deudor. En cambio, el poder concedido al titular del derecho real posee las características de inmediatividad sobre el bien y de absolutividad o exclusividad. El poder atribuido al titular del derecho real es inmediato, en cuanto se concreta en un señorío directo sobre el bien, de tal manera que el ejercicio del derecho y la satisfacción del interés tutelado no implican la cooperación de otros sujetos. La segunda característica, esto es, la exclusividad, alude al fenómeno consistente en que el derecho real implica una exigencia a los terceros de no interferir en el goce del titular. Este deber de abstención conlleva además que el derecho real se ejercita frente a todos, esto es, tiene carácter absoluto o "erga omnes", a diferencia de los derechos obligacionales que tienen carácter relativo, y pueden ejercitarse sólo contra el deudor… Sin embargo, la excesiva abstracción de cualquier teoría jurídica - incluyendo ésta última - siempre conlleva un grave peligro cuando se olvida tener como referencia a la vida y sus vicisitudes. El Derecho es una ciencia problemática, principalmente basada en un método tipológico y analógico para descubrir las soluciones más adecuadas a los conflictos de intereses; no es una ciencia exacta, ni de teorías inmutables, y menos aún de compartimentos estancos. Si se omite tener en cuenta el sustento vital que permite entender la distinción clásica

entre las categorías de los "derechos reales" y los "derechos obligacionales" caemos en el conceptualismo jurídico, de la cual nacen todas las corrientes críticas….

En similar sentido el maestro Héctor E. Lama More ([14]) precisa:

… ¿Es válido distinguir el derecho real del derecho personal u obligacional? Creo que sí, y la validez de dicha distinción descansa, en principio, en la actual regulación de nuestro Código Civil en esta materia, al establecer entre tales derechos una regulación separada o diferenciada; así el Libro V de tal cuerpo normativo trata sobre los derechos reales, y, los Libros VI y VII del mismo Código abordan los derechos de las obligaciones y de los contratos, respectivamente; entonces las reglas fijadas en el artículo 2022 de la misma norma resulta coherente con su estructura normativa, y con el reconocimiento expreso de tal distinción. Dicha diferenciación no es propia sólo de nuestro Código, se encuentra también la mayoría de los Códigos Civiles contemporáneos; negar esta distinción es apartarse del ordenamiento jurídico vigente en el Perú y postular un escenario jurídico extraño al nuestro… Tal referencia no resultaría suficiente para concluir que la referida distinción sea, además de válida, útil y necesaria, pues si bien es posible entender al derecho real como aquel derecho que permite a su titular el ejercicio de determinados poderes jurídicos sobre bienes incluyen bienes corpóreos como incorpóreos y que para realizar su interés no requiere salvo excepciones: las garantías reales, el derecho que emerge de la servidumbre activa, entre otros de la intervención de otro; y, al derecho personal como aquel derecho que permite a su titular exigir el cumplimiento de una prestación a otra persona. No obstante, dicha diferenciación sólo nos permite apreciar un adecuado tratamiento normativo de cada una de dichas figuras, como por ejemplo, que el derecho real de propiedad habilita al titular el derecho de persecución y preferencia del bien frente a terceros; o, a imponer a cualquier otra persona no afectar la exclusividad en el ejercicio de su derecho, de modo que pueda excluir a terceros cuando éstos perturben el ejercicio de su derecho de propiedad; o, para establecer, en el caso de un titular de crédito, la exigencia, sólo a su deudor, y no a otro, el cumplimiento de la prestación a la que está obligado, por el contrato o por la ley; entonces, según parece, al primero se le reconocería como un "derecho absoluto" con protección "erga omnes", es decir, frente a cualquiera, mientras que al segundo como un "derecho relativo", en la medida en que sólo se puede exigir o imponer frente a un determinado sujeto, es decir, al deudor… Es del caso precisar que al considerar al derecho real como un derecho que se ejerce sobre bienes, y que – como se ha indicado salvo excepciones no requiere de la intervención de otro para hacer realidad el interés de su titular autosuficiente, no nos debe hacer perder de vista que circunscribir tal derecho sólo al sujeto titular y al bien o cosa, constituiría un grave error, en razón de que el

[14] LAMA MORE, Héctor E. – En Gaceta Civil & Procesal Civil – Tema: Propiedad y Derechos Reales: Análisis Jurídico – Editorial Gaceta Jurídica – Número 27 – Septiembre del 2015 – Lima - pp. 178 a 179.

Derecho sólo es posible y se justifica cuando existen varios o más de uno; así, la invocación de determinados poderes o potestades sobre determinado bien por ejemplo, la propiedad por una persona, sólo se justifica si existe otra persona frente a quien hacerla valer; aún con los arduos debates sobre el significado del derecho, existe uniformidad en aceptar lo expuesto líneas arriba; así, como razón, Luis legaz Lacambra señala que: "La relación es la vida del derecho. El derecho es forma de vida social y, por eso, no sólo "regula" relaciones, sino él mismo "es" un complejo de relaciones jurídicas y en éste sentido el concepto de relación jurídica es uno de los conceptos "puros", esto es, que son dados con la idea misma del Derecho"; igual idea podemos encontrar en muchos ius filósofos contemporáneos; hago referencia a uno de ellos; sobre la idea del Derecho, Eduardo Ángel Russo señala: "Que el derecho se presenta cuando una relación obligatoria de la conducta humana, parece ser uno de esos conceptos elementales que logran una adhesión generalizada, no sólo entre las teorías jurídicas, sino también en el sentido común actual e histórico"… Entonces, los derechos sobre bienes o cosas, conocidos como derechos reales, como el de propiedad, sólo se justifican y están pensados para hacerse valer frente a otros; dicho en términos no patológicos, mientras otros no intervengan ni interfieran, el titular del derecho real podrá hacer realidad su interés, gozando y disfrutando el bien o disponiendo de él; lo que no sucede en el caso del contrato o derecho de crédito, en el que el titular sólo puede hacer realidad su derecho a condición que la otra persona, específicamente determinada, vinculada al específico interés del titular, adopte determinada conducta. No obstante, como se ha indicado línea arriba, en ambos casos existen excepciones; éstas son, en el primero, las servidumbres activas y las garantías reales; y en el segundo, la prioridad registral que el sistema proporciona a determinados contratos inscritos…

Antecedentes

Internacionales

Tenemos el trabajo de investigación doctoral formulado por Ezequiel Alterini (2017) titulado: "La tradición de inmuebles y la paz social" que concluye: que el dualismo entre los derechos personales y los derechos reales deben de unificarse y forjar una teoría unitaria que permita entender para cada caso la esencia de la pretensión propuesta.

Sánchez Marín (2018), en su tesis intitulada "Fundamentos jurídicos que permitan afirmar que el documento privado de fecha cierta no es idóneo para sustentar la titularidad de un derecho real no inscrito que prime ante el derecho personal inscrito", en el estudio se examina la primacía de los derechos reales no registrados sobre los derechos personales inscritos en registros públicos. Para abordar este tema, se plantea la siguiente pregunta: ¿Qué fundamento jurídico justifica la afirmación de que los documentos privados con fechas

específicas no son suficientes para establecer la propiedad de derechos de propiedad no registrados sobre derechos personales registrados? La respuesta anticipada a este interrogante indica que los fundamentos legales que sostienen que un documento privado Las fechas específicas no son suficientes para demostrar que la propiedad de derechos de propiedad no registrados tiene prioridad sobre los derechos personales registrados.

Nacionales

Según Vigo Saldaña (2009) en el artículo intitulado: "La posición de la jurisprudencia nacional acerca de la prevalencia del derecho personal inscrito sobre el derecho real no inscrito: especial consideración de la seguridad jurídica y la fe pública registral", concluye que: La jurisprudencia peruana tiene determinada que el derecho personal inscrito con anterioridad prevalece sobre el derecho real no inscrito. Sin embargo, se sostiene un principio opuesto al indicar la distinción entre derechos debería centrarse no en la naturaleza de los derechos enfrentados, sino en su nivel de publicidad. De lo contrario, se crearán circunstancias que podrían propiciar dicho resultado, en la mayoría de los casos, actos fraudulentos y complicidad con el deudor que intenta perjudicar los derechos del acreedor.

Según Figueroa Cercedo (2010) sobre la investigación ¿Funciona el sistema de propiedad "Numerus Clausus"?, concluye que: En cuanto a la cuestión de la necesidad de leyes nuevas y habilitantes, especialmente en materia de derechos de propiedad, el entorno social, económico, legal, político y tecnológico actual posibilita la generación de nuevas modalidades, números y valores, puedo decir eso. Instituciones relacionadas con la propiedad y su uso. Un claro ejemplo es la reflexión. buques y aeronaves como bienes inmuebles de la Ley Civil, que cambia de carácter sólo por motivos de seguridad. Otro claro ejemplo de adaptación del derecho a las necesidades de la sociedad es el otorgamiento de protección sólo a objetos, no a derechos de propiedad, basándose en la seguridad jurídica.

Asimismo, en la tesis formulada por Arias Calisaya (2015) sobre "Bases jurídicas e institucionales para la desconcentración administrativa jurisdiccional de derechos reales por distritos municipales", concluye que: Si se confirma la contingencia de cortar los derechos de propiedad, podemos decir que la autonomía de la voluntad es un medio que evidenciaría tal comienzo. La independencia puede concebirse como la facultad consentida a la voluntad de los individuos para crear, cambiar y terminar relaciones jurídicas; y el poder de esa voluntad estaba afín con el ejercicio, goce y determinación de capacidades y derechos subjetivos. En

una parte del trabajo se determinó que la autonomía privada puede ser muy extensa y estar restringida únicamente por normas coercitivas y políticas públicas. Se cita al doctor Francisco Avendaño quien señaló que esta autonomía privada puede proporcionar la creación de una verdadera autonomía. derechos en el sistema numerus apertus, que siempre están limitados por normas obligatorias y políticas públicas.

También tenemos el trabajo de investigación desplegado por Huamán Vera (2017) titulado: "Inexistencia de supuestos válidos de constitución o declaración de la propiedad que hagan viable la acción de mejor derecho de propiedad años 2011-2012, Juzgados Civiles de Chiclayo", que concluye: Los requisitos de Mejor Posesión analizados abordan principalmente únicamente el requisito relevante, sin agregar requisitos que permitan el cumplimiento de una decisión positiva tomada en disputas. Las sentencias analizadas versan sobre el reconocimiento del demandante como propietario, el reconocimiento de su derecho, el cual está amparado por el acto jurídico solemne necesario para la transferencia del dominio, pero no hay declaración de otro derecho, y mucho menos la transferencia de propiedad, cancelación de remisión, otro acto jurídico o administrativo que tenga por objeto reconocer derechos del imputado o de terceros. Las reclamaciones analizadas de esta manera se vuelven insostenibles y sin consecuencias legales; De igual manera, se puede argumentar que, junto con la pretensión de un título mejor, también se pretende que el demandante sea considerado el único propietario del inmueble que reclama, se puede argumentar que debe declararse lo que reclama en ese caso.

Igualmente, tenemos el trabajo de investigación de Verástegui Chávez y Ayay Hernández titulado: "Grado de seguridad jurídica de un derecho real no inscrito frente a un derecho inscrito a la luz del VII Pleno Casatorio Civil" en el que concluyo que: 1. La certeza jurídica proporcionada por un derecho real no registrado en comparación con un derecho registrado surge de la flexibilidad e infundabilidad del reconocimiento de derechos reales de segundo nivel, o nivel regular, a la luz del VII Pleno de casación civil. 2. La propiedad no inscrita fue ampliamente discutida en la jurisprudencia a través de procesos de terceros, porque establecieron reglas generales para el correcto reconocimiento de la propiedad en el pleno de la VII Casación Civil. 3. La casación civil del VII Pleno es una casación amplia en la que se reconoce un bien inmueble no registrado, pero en la que se confirma un instrumento personal no firmado por autoridad conveniente, lo que genera perplejidad respecto de los derechos registrados, porque el juez debe apreciar no sólo eso. El documento es original,

sino que considera los derechos pertinentes para que el bien no registrado esté con cierto nivel de protección, pero no ha llegado al problema o solución. 4. La seguridad jurídica de la propiedad registrada en cotejo con la seguridad jurídica de la propiedad no registrada concuerda según los dos primeros indicadores, es decir. familiaridad y confiabilidad, pero no en términos de legibilidad debido a la vacilación de la decisión del tribunal, porque el juez puede o no concordar con los criterios para conocer del VII recurso de casación civil.

También tenemos el trabajo de investigación formulado por Panay Cuya (2022) titulado: "Efectos de la publicidad de derechos personales en el registro jurídico de bienes" que concluye: 1. El trabajo de investigación consiste en la elaboración de una propuesta de legislación conjunta sobre los efectos del litigio en el registro, que exige el acceso jurídico de los derechos personales en el registro de bienes muebles e inmuebles y en el registro de hipotecas. con bienes personales. Desde ese punto de vista, el tema no se abordaba en las obras, sino sólo en propuestas relativas a un determinado registro y a determinados derechos personales. Del mismo modo, es importante considerar que las disposiciones comunes propuestas también incluyen su limitación: se trata de derechos personales, que se extienden a todos los documentos jurídicos (registros de bienes muebles e inmuebles y registros de bienes inmuebles hipotecados). 2. El camino de los derechos personales y su registro se basa en la convivencia de las personas con otras personas y el uso de sus derechos subjetivos (personales) dentro de la protección jurídica del registro para el desarrollo de un proyecto de vida. Así, la prioridad de la persona y su dignidad se concentra en la protección de la libertad (siguiendo el valor de la justicia). Hablamos de libertad en sentido subjetivo (la libertad es la naturaleza del hombre en su conjunto) y en sentido objetivo toma una decisión libre en el ejercicio de sus derechos, lo que permite a la persona recibir inspiración íntima y forjar los suyos propios. Por eso este proyecto de vida debe tener protección jurídica. En el Código Civil del Perú de 1984, es posible vincular los derechos subjetivos personales (de propiedad) de acceso a los archivos públicos con el concepto de que la persona es libertad, convivencia, que refleja acciones voluntarias o patrones de conducta en un determinado lugar y tiempo.

Leon Imay y Meléndez Azaña (2022) en su trabajo de investigación intitulado "Propuesta de suspensión de derechos reales sobre caudal relicto a heredero con causal de indignidad, previa de declaración de sentencia – 2022", en dicho trabajo de investigación se fijó como objetivo general el progreso de una propuesta de interrupción de derechos reales sobre el caudal relicto al heredero con causal de indignidad, previa declaración de sentencia.

Se desplegaron categorías encuadradas en derechos reales, derechos sucesorios y causales de indignidad; y subcategorías como patrimonio, sucesión respecto al caudal relicto del causante y causales aplicables a la norma en análisis; asimismo, la consumación de dicha propuesta sortearía un posible desamparo a los demás herederos y les ofrecería seguridad jurídica sobre su masa hereditaria avalando que no tendrá menoscabos irremediables por alguna mala acción que ejecute el posible heredero indigno.

Figueroa Cercedo (2011) en su trabajo de investigación intitulado "¿Es eficiente tener un sistema de derechos reales "numerus clausus?" en el que se determina que los derechos reales componen el soporte jurídico de escenarios políticos y económicos trascendentes para toda organización de la sociedad. Los alcances, límites y forma de ejercicio del derecho de propiedad sobre las cosas, encuentra su canon en esta materia, tanto cuando se asigna una "plena" propiedad sobre las mismas, como cuando se imputan derechos más lindantes. Asimismo, se ocupa de varios de los derechos de garantía más importantes que, al permitir actuar claramente sobre la cosa de diversos modos según el derecho de que se trate, viabilizan una más segura complacencia del interés del acreedor.

Camavilca Zacarias y Manay Castro (2023), en su trabajo de investigación intitulado "La no inscripción de una hipoteca en los Registros Públicos y la nueva constitución de derechos reales en el Estado Peruano", determinaron que el objeto de su trabajo es estudiar de qué manera la no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva complexión de derechos reales en el Estado peruano, de allí que, su pregunta general de investigación es: ¿De qué manera la no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva constitución de derechos reales en el Estado peruano?; todo debido a que en la realidad social se aprecia el manejo de actos jurídicos en donde se constituyen derechos reales que son discutibles a una hipoteca ya formada que no ha sido inscrita en los Registro Públicos generando conflictos legales que lesionan a los que obraron de buena fe.

Encarnación Magariño, Quispe Serna y Solano Falcon (2018), en su trabajo de investigación titulado "La influencia de la prioridad y publicidad registral en la prevalencia de la hipoteca sobre la propiedad inmueble en Huánuco año 2015", determinaron su trabajo en la pregunta ¿por qué el derecho personal (hipoteca o embargo inscrito) debe prevalecer sobre el derecho real (propiedad precaria o no inscrita), cuando se contraponen derechos de distinta

naturaleza? Encontrando al realizar la indagación de que en la raíz del problema se halla en la diligencia jurisdiccional del principio de prioridad que encuentra su expresión en el latinasgo Prior in tempore, potior in iure. Los operadores de justicia aseveran en sus decisiones la primacía del derecho real sobre el derecho personal, fundada en la oponibilidad erga omnes de los derechos reales causando daño a los justiciables que con la investigación demostraron que el derecho real no inscrito no debe primar sobre el derecho personal como la hipoteca registrada en estricta diligencia del principio de prevalencia o sea, primero en el tiempo mejor en el derecho contribuyendo así en provecho de la sociedad y del tráfico jurídico de la riqueza entre los ciudadanos de Huánuco.

Obregón Bonifacio (2020) en su trabajo de investigación titulado "Afectación al derecho del acreedor embargante en un proceso de terceria de propiedad, Surquillo, 2019" determino que su trabajo de tiene por objeto identificar cual es la afectación al derecho del acreedor embargante en un proceso de tercería de propiedad, teniendo como consecuencia la notoriedad de la falta de normativas que resguarden el embargo inscrito a favor del acreedor, frente a un derecho de propiedad no inscrito o, mejor dicho, o mejor dicho secreta, genera que, en cada proceso de tercería de propiedad, en donde se cuenten derechos de distinta naturaleza, puntualmente derecho de propiedad frente al derecho de crédito, el acreedor embargante no pueda establecer dicha propiedad y termine desaprovechando su crédito que había intentado resguardar mediante la medida cautelar.

Montoya Mendoza (2011) en su trabajo de investigación intitulado "La eficacia de las garantías reales y los derechos del tercero adquiriente frente a los mecanismos de protección de créditos laborales" determino que el problema radica en que los créditos laborales, al estar resguardados por una gracia absoluta a nivel constitucional, y una persecutoriedad limitada a nivel legal, se sobreponen a otros derechos como los que exhiben los titulares de garantías reales y los terceros adquirientes de buena fe, lo que se ha profundizado con una incompleta y contradictoria jurisprudencia, principalmente de la Corte Suprema, que en su generalidad se ha sesgado por extender los alcances de la protección laboral a supuestos no previstos por el legislador. De este modo, a través de procesos de tercería preferente de pago, los acreedores laborales, muchas veces con créditos ciertamente controvertibles por tener aspecto simulado, han logrado que judicialmente se declare su predilección en el pago sobre los ejecutantes hipotecarios, con lo cual, derechos ocultos y de difícil determinación como

los laborales, son puestos por encima de créditos debidamente publicitados y determinados como los que tienen los titulares de garantías reales.

Santisteban Castro (2015) en su trabajo de investigación titulado "La seguridad jurídica y el principio de prioridad ante la concurrencia de derechos reales y personales" se determinó que contribuye con los legisladores nacionales, Juzgadores, abogados, estudiantes de derecho y todas aquellas personas (que se ven de una u otra forma envueltas en el cotejo entre un derecho real no inscrito frente a otro personal inscrito) que tengan interés por conocer y alcanzar de manera conveniente el artículo 2022°, inciso segundo del Código Civil.

Rodas Espinoza (2018) en su trabajo de investigación titulado "La tercería de propiedad frente al proceso de ejecución coactiva" se concluye que la interposición de la tercería de propiedad incide directamente en el proceso de ejecución coactiva, pues esta medida permite asegurar el derecho de propiedad considerando que el proceso de ejecución coactiva permita la ejecución de bienes correspondientes al deudor y no a terceros para evitar el abuso de autoridad. No obstante, la interposición de esta acción genera que el proceso de ejecución coactiva se amplíe notablemente, llegando a la vía judicial una vez agotada la vía administrativa. Para ello es imprescindible que el tercero presente el sustento apropiado según lo señalado en la Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva - Ley Nro. 26979 - y el Código Procesal Civil.

Martin Mauricci (2018) en su trabajo de investigación titulado "La tercería de propiedad no inscrita y su oponibilidad al embargo inscrito en los Registros Públicos" se concluye que los fundamentos fácticos del porque no es procedente la oponibilidad de la tercería de propiedad no inscrita frente al embargo inscrito en los registros públicos se sustentan en la omisión maliciosa de la inscripción registral por parte del deudor de un determinado inmueble para que no sea pasible de una medida de cautelar de embargo frente a un incumplimiento impago, y la proliferación de documentos fraudulentos mediante actos jurídicos simulados o celebrados en fraude por parte del deudor y en muchas ocasiones en complicidad con el tercerista, para perjudicar a su acreedor que ante esa disyuntiva no vera resarcido su pago, esto deja en evidencia que ambas personas actúan de mala fe perfeccionado sus artimañas con la finalidad de burlar la ley, lo cual se ve fortalecido con la mala praxis de muchos profesionales abogados que se valen de sus conocidos para concretizar estos actos ilícitos.

Salas Ponce (2019) en su trabajo de investigación titulado "Fundamentos de las sentencias casatorias sobre tercería de propiedad y sus implicancias frente a las pretensiones de la parte demandante. Periodo 2015 – 2016" se concluye que del análisis documental (sentencias casatorias) el porcentaje de sentencias casatorias con pronunciamiento de fondo prevalece el derecho real (propiedad) sobre el derecho personal (crédito) aunque este último haya sido inscrito con las formalidades de ley. Aunque esta postura tuvo varias discrepancias interpretativas a nivel jurisdiccional, actualmente el VII Pleno Casatorio determina la prevalencia del derecho real.

Nolberto Olaya (2016) en su trabajo de investigación titulado "La tercería de propiedad: análisis de la jurisprudencia nacional sobre el derecho de propiedad y el embargo inscrito "a miras del precedente vinculante" en el que se determinó básicamente que cuando se genera un supuesto en el cual un derecho real se opone frente a un derecho personal con anterioridad, ciertamente se va a preferir el derecho real, pues el derecho de propiedad es un derecho fundamental protegido por la Constitución, sin embargo, este principio estaría desvirtuando la razón del sistema registral.

Gamarra Serna (2022) en su trabajo de investigación titulado "Regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el derecho de propiedad del usucapiente. Huaura 2022" en el que se determinó básicamente que existe una relación directa entre la regulación vigente de los procesos de tercería de propiedad contra garantías reales y el derecho de propiedad del usucapiente, Huaura-2022; ya que dicha regulación interfiere en el tratamiento judicial que se viene dando en la Corte de Huaura y de esta manera se influye y pone en riesgo de pérdida la propiedad del tercerista usucapiente, conforme se obtuvo del análisis de los casos judiciales, y conforme se probó estadísticamente.

Chigne Hernández (2020) en su trabajo de investigación titulado "Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título Profesional de Abogado: Tercería de la Propiedad – Expediente Nro. 01840-2012-0-0401-JR-CI-05" en el que se determinó básicamente que la Corte Suprema tomó la decisión correcta dado que, la tercerista estuvo persiguiendo en todo momento que se haga cumplimiento de su mejor derecho oponible, en este caso, un derecho real por sobre un derecho de crédito. Asimismo, considero correcto lo indicado en la apelación de la tercerista, toda vez que señala, la naturaleza jurídica del derecho de crédito o personal no puede ser convertido en un derecho real por el solo hecho de su inscripción

en Registro Públicos. El derecho de propiedad es una categoría de derecho patrimonial protegida por el artículo 70° de la Constitución, por lo mismo, una obligación personal no puede estar en el mismo nivel de relevación o preferencia.

Locales

No se encontró antecedentes locales.

Concepto y características de los derechos personales

Los derechos personales, también denominados derechos de crédito, son una categoría fundamental dentro del derecho civil que se caracteriza por establecer una relación jurídica entre dos partes: un acreedor, quien ostenta el derecho, y un deudor, quien asume una obligación. Esta obligación consiste en realizar una prestación específica que puede ser de dar, hacer o no hacer algo. A diferencia de los derechos reales, los derechos personales no confieren una relación directa con un bien, sino que dependen de la conducta o el cumplimiento de una obligación por parte de otra persona.

- **Concepto de Derechos Personales**

El derecho personal se define como aquel que faculta al titular, denominado acreedor, para exigir de otra persona, llamada deudor, el cumplimiento de una prestación que puede consistir en la entrega de un bien, la realización de un acto o la abstención de llevar a cabo una conducta determinada. Esta relación jurídica se encuentra enmarcada dentro del ámbito del derecho de las obligaciones, el cual regula los vínculos entre personas en cuanto a prestaciones económicas, contractuales o de otro tipo.

Un ejemplo típico de un derecho personal es el derivado de un contrato de compraventa: el comprador tiene el derecho personal de exigir al vendedor la entrega de la cosa comprada, mientras que el vendedor puede exigir al comprador el pago del precio pactado.

- **Características de los Derechos Personales**

Los derechos personales presentan una serie de características distintivas que los diferencian de otras categorías jurídicas, particularmente de los derechos reales:

1. **Relación Jurídica Entre Sujetos**

Los derechos personales surgen de una relación jurídica entre dos partes específicas: un acreedor y un deudor. Esta característica implica que el derecho del acreedor no recae directamente sobre un bien, sino sobre la conducta del deudor.

2. **Obligación de Cumplir una Prestación**

El contenido del derecho personal es una obligación que recae sobre el deudor. Esta obligación puede adoptar diversas formas:

- **Dar**: Entregar un bien específico.
- **Hacer**: Realizar un acto determinado.
- **No hacer**: Abstenerse de realizar una acción que podría perjudicar al acreedor.

3. **Carácter Relativo**

Los derechos personales son de carácter **relativo**, lo que significa que solo pueden ser ejercidos frente a una persona determinada, el deudor. Esto los diferencia de los derechos reales, que tienen un carácter absoluto y son oponibles frente a terceros.

4. **Fungibilidad del Objeto**

En muchos casos, los derechos personales tienen por objeto bienes o acciones fungibles, es decir, que pueden ser sustituidos por otros de la misma especie y calidad. Por ejemplo, una deuda monetaria puede ser satisfecha con billetes o monedas equivalentes al monto adeudado.

5. **Carácter Temporal**

Los derechos personales suelen estar limitados en el tiempo, ya sea por la naturaleza de la obligación o por la extinción de la misma tras su cumplimiento o por prescripción.

6. **Generación por un Acto Jurídico o Hecho Jurídico**

Los derechos personales se originan de actos jurídicos, como contratos, o de hechos jurídicos, como la responsabilidad extracontractual. Este origen contractual o extracontractual les otorga flexibilidad en cuanto a su creación y alcance.

- **Importancia y Función de los Derechos Personales**

Los derechos personales desempeñan un papel crucial en la vida económica y jurídica de las sociedades modernas, pues regulan una amplia variedad de relaciones que van desde transacciones comerciales hasta vínculos laborales y familiares. Gracias a ellos, las personas y empresas pueden establecer acuerdos que aseguren el cumplimiento de prestaciones necesarias para la interacción económica y social.

Desde una perspectiva jurídica, los derechos personales garantizan la protección de los intereses legítimos de las partes, asegurando que las obligaciones asumidas sean cumplidas. En el caso de incumplimiento, el acreedor tiene el derecho de exigir judicialmente la reparación del daño o el cumplimiento forzado de la obligación.

- **Diferencias Fundamentales con los Derechos Reales**

Aunque los derechos personales comparten ciertos elementos con los derechos reales, como la protección jurídica que les otorga el sistema normativo, existen diferencias sustanciales:

  - **Carácter Relativo vs. Absoluto**: Mientras los derechos personales solo pueden ejercerse contra el deudor, los derechos reales son oponibles frente a terceros.
  - **Relación Jurídica Directa**: Los derechos reales otorgan una relación directa con el bien, mientras que los derechos personales dependen del cumplimiento de una obligación.
  - **Naturaleza del Objeto**: Los derechos reales siempre recaen sobre un bien tangible o intangible, mientras que los derechos personales pueden tener un contenido más amplio, como la realización de actos.

Los derechos personales constituyen un pilar esencial del derecho civil, regulando relaciones jurídicas que permiten la interacción social y económica. Su carácter relativo,

temporal y dependiente de una relación específica los diferencia claramente de los derechos reales, aunque ambos cumplen funciones complementarias dentro del ordenamiento jurídico. Este análisis es clave para entender el conflicto que surge cuando derechos personales inscritos se enfrentan a derechos reales no inscritos, tema que se abordará en mayor profundidad en los siguientes capítulos.

Análisis comparativo entre derechos reales y personales

Los derechos reales y los derechos personales constituyen dos categorías fundamentales dentro del derecho civil, cada una con características propias y funciones específicas. Aunque ambos tipos de derechos buscan regular relaciones jurídicas, difieren significativamente en su naturaleza, alcance, objeto y efectos. Un análisis comparativo permite identificar sus principales diferencias y similitudes, así como comprender el impacto de estos en los conflictos jurídicos donde se contraponen.

1. **Definición y Naturaleza Jurídica**

   - **Derechos Reales**: Son aquellos que otorgan a su titular una relación directa e inmediata con un bien, permitiéndole ejercer sobre este poderes de uso, disfrute y disposición. Estos derechos son absolutos y oponibles frente a terceros.

   - **Derechos Personales**: También conocidos como derechos de crédito, establecen una relación jurídica entre dos partes: un acreedor, que tiene el derecho de exigir, y un deudor, que tiene la obligación de cumplir una prestación. Estos derechos son relativos y solo pueden ejercerse frente a personas determinadas.

2. **Objeto del Derecho**

   - **Derechos Reales**: Recaen directamente sobre bienes, que pueden ser muebles, inmuebles, tangibles o intangibles. Por ejemplo, la propiedad, el usufructo y la hipoteca.

   - **Derechos Personales**: Su objeto es una prestación que puede consistir en dar, hacer o no hacer algo. Por ejemplo, entregar un bien, prestar un servicio o abstenerse de realizar una acción.

3. **Relación Jurídica**

   - **Derechos Reales**: Configuran una relación directa entre el titular y el bien. Esta relación es independiente de las personas y está protegida contra cualquier tercero que intente interferir.

   - **Derechos Personales**: Se basan en una relación entre personas específicas (acreedor y deudor), y su cumplimiento depende de la voluntad o capacidad del deudor para ejecutar la prestación.

4. **Carácter de Oponibilidad**

   - **Derechos Reales**: Son oponibles **erga omnes**, es decir, frente a cualquier persona. Por ejemplo, el propietario de un bien puede exigir que terceros se abstengan de interferir en su derecho.

   - **Derechos Personales**: Son oponibles únicamente frente al deudor, quien es la única persona obligada a cumplir la prestación.

5. **Inscripción y Publicidad**

   - **Derechos Reales**: En muchos casos, requieren inscripción en registros públicos para ser oponibles frente a terceros, como en el caso de la propiedad de inmuebles o hipotecas. Sin embargo, algunos derechos reales, como la posesión, no necesariamente requieren inscripción.

   - **Derechos Personales**: Generalmente, no requieren inscripción para su validez, aunque en ciertos casos, como contratos de alquiler registrados, la inscripción puede brindar mayor protección frente a terceros.

6. **Protección Jurídica**

   - **Derechos Reales**: Se protegen mediante acciones reales, como la acción reivindicatoria o la acción de amparo posesorio, que buscan defender el vínculo directo entre el titular y el bien.

- **Derechos Personales**: Se protegen mediante acciones personales, como el cumplimiento forzado o la reparación de daños y perjuicios, que buscan garantizar el cumplimiento de la obligación por parte del deudor.

7. **Carácter Temporal**

- **Derechos Reales**: Pueden tener carácter perpetuo (como la propiedad) o temporal (como el usufructo o las servidumbres).
- **Derechos Personales**: Son esencialmente temporales, ya que se extinguen con el cumplimiento de la prestación o por otras causas como la prescripción.

8. **Número Cerrado o Abierto**

- **Derechos Reales**: Siguen el principio de **numerus clausus**, lo que significa que están limitados a los establecidos por la ley, como la propiedad, la hipoteca, y la servidumbre.
- **Derechos Personales**: Responden a un principio de **numerus apertus**, permitiendo a las partes crear derechos según sus necesidades, siempre que no contravengan normas imperativas.

9. **Conflictos entre Derechos Reales y Personales**

Uno de los puntos más complejos en la interacción entre derechos reales y personales es el conflicto que surge cuando ambos se enfrentan sobre un mismo bien. Por ejemplo:

- Un derecho real no inscrito, como la posesión, puede entrar en conflicto con un derecho personal inscrito, como un contrato de arrendamiento.
- En estos casos, la legislación y la jurisprudencia tienden a priorizar los derechos reales debido a su relación directa con el bien y su mayor nivel de protección frente a terceros.

10. **Función en el Ordenamiento Jurídico**

- **Derechos Reales**: Garantizan la estabilidad y la seguridad en las relaciones patrimoniales al proteger el vínculo directo entre las personas y los bienes.
- **Derechos Personales**: Promueven la interacción económica y social al regular las obligaciones que surgen de los contratos y otros actos jurídicos.

El análisis comparativo entre derechos reales y personales evidencia que, aunque ambos comparten un objetivo común de regular relaciones jurídicas, sus diferencias en cuanto a naturaleza, objeto y alcance son sustanciales. Estas diferencias tienen profundas implicancias en el tratamiento de conflictos legales y en la forma en que se estructuran las garantías y protecciones en el derecho civil.

Este contraste subraya la necesidad de una interpretación coherente y uniforme de las normas, especialmente en casos donde derechos reales no inscritos se enfrentan a derechos personales inscritos. La comprensión de estas distinciones es esencial para garantizar decisiones jurídicas justas y previsibles que respeten el equilibrio entre seguridad jurídica y flexibilidad normativa.

Relevancia y clasificación de los derechos personales en el ordenamiento jurídico

Los derechos personales, también conocidos como derechos de crédito, constituyen un pilar esencial en el entramado jurídico, ya que regulan las relaciones obligatorias entre personas en función de una prestación. Su naturaleza permite articular vínculos jurídicos que, aunque invisibles, sostienen gran parte de las transacciones económicas, sociales y contractuales que estructuran la vida cotidiana. Estas relaciones, lejos de ser abstractas, impactan directamente en el tejido social, facilitando acuerdos, protegiendo intereses y garantizando el cumplimiento de las obligaciones pactadas. La relevancia de los derechos personales en el ordenamiento jurídico radica en su capacidad para mediar entre intereses contrapuestos y establecer las bases de una convivencia ordenada y equitativa.

1. Relevancia de los Derechos Personales

La importancia de los derechos personales radica en su carácter funcional: son el eje sobre el cual se sostienen innumerables relaciones contractuales y extracontractuales. A través de ellos, se regula el cumplimiento de prestaciones de diversa índole, desde acuerdos simples como la compraventa hasta complejas obligaciones contractuales en el ámbito empresarial. Los derechos personales actúan como un vehículo que asegura la confianza entre las partes y permite que las relaciones económicas y sociales se desarrollen en un marco predecible.

Estos derechos son fundamentales por varias razones:

1. **Seguridad Jurídica:** Ofrecen un marco normativo claro para exigir el cumplimiento de obligaciones, lo que disuade el incumplimiento y protege los intereses legítimos de las partes.

2. **Confianza en las Relaciones Sociales y Comerciales:** Proveen estabilidad a los acuerdos, incentivando la cooperación y el cumplimiento voluntario de las prestaciones.

3. **Soporte para la Economía y la Sociedad:** Constituyen la base de la mayoría de las transacciones económicas, como contratos laborales, comerciales, civiles, entre otros.

4. **Acceso a la Justicia:** Garantizan mecanismos legales que permiten al acreedor exigir el cumplimiento forzado de las obligaciones o una indemnización en caso de incumplimiento.

De este modo, los derechos personales no solo permiten la estructuración de relaciones individuales, sino que también contribuyen al fortalecimiento del sistema jurídico en su conjunto, asegurando un equilibrio entre la libertad de pactar y la necesidad de proteger a las partes en situaciones de desigualdad.

2. Clasificación de los Derechos Personales

La clasificación de los derechos personales se basa en diversas características que permiten entender su naturaleza y las particularidades de cada relación jurídica. Este análisis es fundamental para aplicar las normas adecuadas en situaciones concretas, interpretar correctamente los contratos y resolver conflictos.

3. Según el Objeto de la Prestación

1. **Obligaciones de Dar:** En este tipo de obligaciones, el deudor está comprometido a entregar un bien específico al acreedor. Esto incluye tanto la transferencia de propiedad como la restitución de bienes. Ejemplo: En un contrato de compraventa, el vendedor debe entregar el bien adquirido.

2. **Obligaciones de Hacer:** Implican la realización de un acto por parte del deudor en beneficio del acreedor. Ejemplo: Un contrato de servicios, donde el deudor debe ejecutar una actividad determinada, como una reparación.

3. **Obligaciones de No Hacer:** Requieren que el deudor se abstenga de realizar una acción que podría perjudicar al acreedor. Ejemplo: Una cláusula de no competencia en un contrato laboral.

4. Según la Fuente de Origen

1. **Derivados de Actos Jurídicos:** Nacen de la voluntad de las partes expresada en contratos, testamentos u otros actos jurídicos bilaterales. Ejemplo: Un contrato de arrendamiento.

2. **Derivados de Hechos Jurídicos:** Se originan en situaciones impuestas por la ley, como el deber de reparar un daño en un accidente de tránsito. Este es un claro ejemplo de responsabilidad extracontractual.

3. **Obligaciones Legales:** Surgen directamente del mandato de la ley. Ejemplo: La obligación de prestar alimentos en relaciones familiares.

5. Según la Exigibilidad

1. **Obligaciones Puras y Simples:** Deben cumplirse de inmediato, sin que medien condiciones o plazos. Ejemplo: El pago de una deuda vencida.
2. **Obligaciones Condicionales:** Su cumplimiento depende de que ocurra un evento futuro e incierto. Ejemplo: Una cláusula que condiciona el pago al cumplimiento de un determinado objetivo.
3. **Obligaciones a Plazo:** Estas se cumplen en un momento futuro y cierto. Ejemplo: Un préstamo con un vencimiento acordado.

6. **Según el Número de Sujetos**

    1. **Obligaciones Simples:** Solo involucran a un acreedor y un deudor. Ejemplo: Una deuda personal entre dos partes.
    2. **Obligaciones Plurales:** Involucran a múltiples acreedores o deudores, y pueden dividirse en:
        - **Mancomunadas:** Cada sujeto solo está obligado a cumplir su parte proporcional.
        - **Solidarias:** Cualquier acreedor puede exigir la totalidad de la prestación, o cualquier deudor está obligado al cumplimiento total.

7. **Según el Carácter del Objeto**

    1. **Obligaciones Pecuniarias:** Tienen como objeto el pago de una cantidad de dinero. Ejemplo: El abono de un préstamo bancario.
    2. **Obligaciones Específicas:** El objeto es un bien claramente identificado. Ejemplo: La entrega de una obra de arte específica.
    3. **Obligaciones Genéricas:** Se refieren a bienes definidos por su género o especie, sin precisar una identidad particular. Ejemplo: La entrega de "100 toneladas de trigo de calidad estándar".

8. **Importancia de la Clasificación**

La clasificación de los derechos personales no es un ejercicio meramente teórico; tiene aplicaciones prácticas que impactan directamente en la vida jurídica. Identificar correctamente la categoría de un derecho personal permite:

- Interpretar adecuadamente contratos y obligaciones.
- Definir las estrategias procesales más adecuadas en caso de conflicto.

- Comprender las normas aplicables y prever los riesgos asociados al cumplimiento o incumplimiento de la prestación.

Los derechos personales son un instrumento jurídico indispensable para garantizar el desarrollo fluido de las relaciones entre particulares. Su relevancia no solo se encuentra en la regulación de obligaciones, sino también en su capacidad para adaptarse a las necesidades específicas de las partes, gracias a su flexibilidad y diversidad de formas. Entender su clasificación y función dentro del ordenamiento jurídico es clave para asegurar una correcta aplicación de la justicia, especialmente en contextos donde estas relaciones jurídicas interactúan o colisionan con derechos reales. Este análisis permite vislumbrar con mayor claridad cómo estos derechos personales, aunque intangibles, constituyen la base misma sobre la que descansa el orden social y económico.

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA JURÍDICO Y SU CONTEXTO

En el ámbito del derecho civil peruano, los conflictos entre derechos reales y derechos personales representan un desafío jurídico complejo que trasciende la teoría para manifestarse en la práctica cotidiana de los operadores del derecho. Este tipo de disputas pone a prueba no solo la claridad normativa del ordenamiento jurídico, sino también la capacidad de interpretación y argumentación de abogados, magistrados y doctrinarios. El artículo 2022 del Código Civil, que regula la relación entre derechos reales y personales sobre inmuebles, establece principios fundamentales, pero también deja abierta la posibilidad de interpretaciones divergentes, lo que genera incertidumbre jurídica y resultados inconsistentes en los órganos jurisdiccionales.

Este capítulo tiene como objetivo analizar el problema jurídico central que constituye la esencia de esta obra: ¿bajo qué circunstancias y con qué fundamentos debe prevalecer el derecho real no inscrito frente al derecho personal inscrito? Para abordar esta cuestión, resulta indispensable enmarcar el problema en su contexto normativo, doctrinario y jurisprudencial, identificando los vacíos interpretativos y las implicancias prácticas de las decisiones judiciales en este ámbito.

El análisis comienza explorando las disposiciones del artículo 2022 del Código Civil, prestando especial atención a su estructura normativa y a la inclusión del concepto de **numerus apertus**, que delega a los operadores del derecho la tarea de determinar qué disposiciones del derecho común deben aplicarse en casos de conflicto. A partir de ello, se examina cómo esta apertura normativa ha derivado en interpretaciones contradictorias que impactan la uniformidad y previsibilidad de las decisiones judiciales.

Asimismo, este capítulo contextualiza el problema jurídico dentro de un marco más amplio, revisando los antecedentes históricos y doctrinarios que han dado forma al tratamiento de los derechos reales y personales en el ordenamiento jurídico peruano. Este enfoque no solo permite comprender las raíces del problema, sino también identificar los factores que han contribuido a su persistencia.

Finalmente, se plantea una justificación clara para el desarrollo de esta investigación, destacando su importancia práctica en la búsqueda de una justicia más predecible y equitativa. Este capítulo establece así las bases para abordar de manera integral los conflictos entre derechos reales y personales, orientando al lector hacia un análisis profundo y fundamentado que será desarrollado en los capítulos subsiguientes.

Identificación y delimitación del problema

El artículo 2022 del Código Civil dispone: …Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone… Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común…, la última parte de este artículo es una norma de numerus apertus, es decir, deja a criterio del abogado, magistrado, doctrinario u operador del derecho fijar las disposiciones del derecho común a aplicar cuando existe oposición entre derechos reales y derechos personales; ahora bien, el presente trabajo de investigación servirá como una guía para tales profesionales del derecho o investigadores a fin de que tengan un sustento teórico doctrinario del porque debe primar el derecho real no inscrito sobre el derecho personal inscrito, inclusive servirá como sustento para uniformizar criterios respecto a las razones sostenidas en la presente investigación, evitando de esta forma interpretaciones disparejas y/o contradictorias entre órganos jurisdiccionales sobre la primacía de los derechos reales y personales, haciendo previsible dicha primacía y no dejando recurrir a las disposiciones del derecho común; asimismo, tendrá como efecto en los órganos jurisdiccionales civiles y mixtos su descarga procesal, considerando que se tendrá fijada una determinada posición, haciendo previsible en los abogados, magistrados, doctrinarios y operadores del derecho su pretensión de plantear opiniones sustentadas en la prevalencia del derecho real sobre el personal o viceversa y así evitar crear falsas expectativas en los litigantes, con desmedro de la imagen del Poder Judicial y sus órganos jurisdiccionales.

No podemos dejar pasar por alto como a la fecha diversos órganos jurisdiccionales de primera y segunda instancia que resuelven pretensiones que contienen diferencias entre los derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos, en algunos casos resuelven haciendo prevalecer el derecho real no inscrito sobre el derecho personal inscrito, y, en otros

casos razonan haciendo prevalecer el derecho personal inscrito sobre el derecho real no inscrito; sin embargo, la razón que determina básicamente el presente trabajo de investigación es que a nivel a de las dos Salas Civiles (permanente y transitoria) de la Corte Suprema de Justicia de la República se presentan contradictorias diferencias en unas sentencias respecto de otras en los que se dan razones por las cuales debe prevalecer el derecho real no inscrito sobre el derecho personal inscrito, y, en otros que el derecho personal inscrito debe primar sobre el derecho real no inscrito; el análisis de dichas resoluciones judiciales supremas es la esencia del presente trabajo de investigación determinando las razones de una postura respecto a la otra, inclusive el sustento dogmático de las mismas que debe servir como teoría básica del presente trabajo de investigación.

Definición del problema

PROBLEMA GENERAL

¿Cuáles son las razones jurisprudenciales que determinan que el derecho real no inscrito debe primar sobre el derecho personal inscrito en el Código Civil Peruano?

PROBLEMAS ESPECÍFICOS

- ¿Cuál es la doctrina y jurisprudencia que determina la institución jurídica del derecho real no inscrito?
- ¿Cuál es la doctrina y jurisprudencia que determina la institución jurídica del derecho personal inscrito?
- ¿Cuál es la posición asumida por la doctrina respecto a la primacía del derecho personal sobre el derecho real y la primacía del derecho real sobre el derecho personal?

Relación del problema con la jurisprudencia peruana

En el contexto del derecho civil peruano, los conflictos entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos constituyen un tema de alta complejidad jurídica, que ha ocupado un lugar prominente en los debates doctrinarios y en la práctica jurisdiccional. La jurisprudencia, como intérprete de las normas y guía en la resolución de casos concretos, ha jugado un papel central en el tratamiento de este problema. Sin embargo,

la diversidad de criterios empleados por los órganos jurisdiccionales peruanos refleja tanto la profundidad del tema como los vacíos interpretativos que aún persisten en su resolución.

La relación entre el problema jurídico planteado y la jurisprudencia peruana no es meramente teórica. En la práctica, cada decisión judicial representa un intento por articular el alcance del artículo 2022 del Código Civil, que establece el principio de prioridad registral y, al mismo tiempo, delega al ámbito del derecho común la resolución de conflictos entre derechos de distinta naturaleza. Esta apertura normativa ha permitido una amplia interpretación, lo que ha generado, inevitablemente, divergencias en las decisiones judiciales. Estas discrepancias, lejos de ser anecdóticas, impactan directamente en la seguridad jurídica y en la previsibilidad de las resoluciones judiciales, elementos esenciales para una adecuada administración de justicia.

1. La Función de la Jurisprudencia en la Resolución de Conflictos

En el sistema jurídico peruano, la jurisprudencia no solo tiene la función de aplicar la ley en casos concretos, sino también la de llenar vacíos normativos y orientar la práctica judicial a través de precedentes. Este rol es especialmente relevante en el caso de los conflictos entre derechos reales y personales, donde las normas escritas, como el artículo 2022, no siempre ofrecen respuestas claras o completas frente a la diversidad de situaciones que se presentan en la realidad.

Los tribunales, en su tarea de interpretar la norma, han adoptado enfoques que oscilan entre una estricta aplicación del principio de prioridad registral y la valoración de elementos como la buena fe, la posesión y la justicia material. Sin embargo, la coexistencia de criterios diversos ha llevado a una fragmentación jurisprudencial que, aunque comprensible dada la complejidad del tema, ha contribuido a la incertidumbre jurídica y a la falta de uniformidad en las decisiones.

2. Criterios Jurisprudenciales y su Evolución

La jurisprudencia peruana ha adoptado distintos criterios al abordar los conflictos entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos, lo que ha dado lugar a enfoques contrapuestos. Estos pueden agruparse en tres grandes líneas:

- **Prioridad Registral Absoluta:** Este enfoque enfatiza que el derecho inscrito debe prevalecer en todos los casos, salvo en circunstancias excepcionales como el fraude o el abuso de derecho. Desde esta perspectiva, el Registro Público se erige como un elemento central de seguridad jurídica, garantizando la oponibilidad de los derechos frente a terceros y protegiendo las expectativas legítimas de quienes confían en la publicidad registral.

- **Primacía del Derecho Real No Inscrito:** En ciertos casos, los tribunales han reconocido la preeminencia del derecho real no inscrito, especialmente cuando se demuestra la posesión de buena fe o la inexistencia de fraude. Este criterio, aunque menos frecuente, encuentra sustento en principios como la justicia material y la protección de la relación directa entre el titular del derecho real y el bien.

- **Flexibilidad Contextual:** Algunos fallos han optado por un análisis casuístico, considerando las circunstancias específicas de cada caso para determinar cuál derecho debe prevalecer. Este enfoque busca equilibrar los principios de seguridad jurídica y justicia material, aunque a menudo carece de un marco normativo uniforme que oriente su aplicación.

3. Análisis de Casos Representativos

Para ilustrar la diversidad de criterios en la jurisprudencia peruana, resulta útil examinar casos específicos que han marcado el tratamiento de estos conflictos:

- **Caso de Prioridad Registral Formal:** En múltiples decisiones, las Salas Civiles de la Corte Suprema han reafirmado que la inscripción confiere oponibilidad frente a terceros, desestimando la validez de derechos reales no inscritos cuando estos entran en conflicto con derechos personales registrados. Este enfoque prioriza la certeza jurídica y la confianza en el sistema registral.

- **Caso de Buena Fe Posesoria:** En situaciones donde el titular de un derecho real no inscrito demuestra posesión de buena fe, algunos tribunales han

reconocido su prevalencia sobre derechos personales inscritos, destacando la importancia de proteger situaciones jurídicas consolidadas y evitar la injusticia derivada de una aplicación estricta del principio registral.

- **Caso de Fraude Registral:** Los tribunales han declarado la nulidad de inscripciones fraudulentas en casos donde se utilizó el sistema registral para vulnerar derechos legítimos de terceros, favoreciendo así al titular del derecho real no inscrito. Este enfoque resalta la necesidad de equilibrar la formalidad registral con la ética y la buena fe en las relaciones jurídicas.

4. Implicancias Prácticas de la Jurisprudencia Divergente

La fragmentación de criterios jurisprudenciales en este ámbito genera una serie de consecuencias prácticas que afectan tanto a los operadores del derecho como a los litigantes:

- **Incertidumbre Jurídica:** La falta de uniformidad en los criterios aplicados dificulta la previsión de los resultados judiciales, lo que a su vez incrementa la litigiosidad y prolonga los procesos judiciales.
- **Cargas Procesales:** Los conflictos entre derechos reales y personales representan una carga significativa para los órganos jurisdiccionales, especialmente cuando las partes recurren a instancias superiores buscando una resolución más favorable.
- **Desigualdad en la Administración de Justicia:** Las decisiones inconsistentes pueden dar lugar a resultados contradictorios en casos similares, afectando la percepción de equidad y confianza en el sistema judicial.

5. Hacia una Uniformidad Jurisprudencial

Dado el impacto de estas discrepancias, es imprescindible avanzar hacia la uniformidad en los criterios jurisprudenciales. Esto requiere que la Corte Suprema desempeñe un rol más activo como orientadora de la práctica judicial, emitiendo precedentes

vinculantes que aclaren la aplicación del artículo 2022 del Código Civil y establezcan principios claros para resolver estos conflictos.

Además, la adopción de una perspectiva sistemática que integre los principios de seguridad jurídica, buena fe y justicia material puede contribuir a una interpretación más equilibrada y coherente de las normas. Este enfoque no solo fortalecería la predictibilidad de las decisiones judiciales, sino que también reduciría la carga procesal y promovería la confianza en el sistema judicial.

La relación entre el problema jurídico y la jurisprudencia peruana pone de manifiesto la importancia de un tratamiento uniforme y predecible de los conflictos entre derechos reales y personales. Aunque la diversidad de criterios refleja la riqueza del debate jurídico, también evidencia la necesidad de una mayor coherencia en la interpretación y aplicación de las normas. Este análisis no solo permite comprender las tensiones inherentes al sistema normativo, sino que también sienta las bases para proponer soluciones que contribuyan a la consolidación de un sistema de justicia más eficiente, equitativo y confiable.

Perspectiva doctrinal sobre el conflicto entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos

El conflicto entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos ha sido objeto de un extenso debate en la doctrina jurídica, tanto en el ámbito peruano como en el derecho comparado. Este enfrentamiento pone en evidencia las tensiones inherentes al sistema normativo, en el que convergen principios como la seguridad jurídica, la buena fe y la justicia material. Desde una perspectiva doctrinal, el análisis se centra en identificar las bases teóricas que sustentan la primacía de uno u otro derecho, así como en ofrecer soluciones que promuevan la coherencia normativa y la equidad en la resolución de conflictos.

1. El Conflicto desde la Doctrina Jurídica

La doctrina ha abordado este conflicto desde diversas ópticas, destacando dos grandes enfoques principales:

1. **Primacía del Registro como Elemento de Publicidad y Seguridad Jurídica:**

   Este enfoque doctrinario enfatiza que la inscripción en el registro confiere oponibilidad frente a terceros y prioriza la certeza jurídica en las transacciones. Los defensores de esta postura argumentan que el sistema registral no solo otorga publicidad a los derechos, sino que también protege las expectativas legítimas de quienes confían en la información contenida en los registros públicos. De este modo, el derecho inscrito adquiere una presunción de legalidad y prioridad que lo coloca en una posición de superioridad frente a derechos no inscritos, aunque estos sean reales.

2. **Preeminencia del Derecho Real No Inscrito por su Relación Directa con el Bien:**

   Desde esta perspectiva, se sostiene que el derecho real no inscrito conserva una conexión inmediata y directa con el bien, lo que justifica su primacía sobre derechos personales inscritos. Este enfoque se basa en principios como la protección de la posesión, la buena fe y la equidad, argumentando que el registro debe ser una herramienta complementaria, pero no absoluta, en la determinación de la validez y prevalencia de los derechos.

Ambos enfoques doctrinarios reflejan una dicotomía fundamental: la tensión entre la formalidad del sistema registral y los principios sustantivos que buscan proteger situaciones jurídicas consolidadas.

2. Principales Argumentos Doctrinales

La doctrina ha desarrollado una serie de argumentos que abordan los puntos clave de este conflicto:

a) El Registro como Fuente de Seguridad Jurídica

El registro es visto por muchos autores como el pilar que sostiene la seguridad jurídica en las transacciones sobre bienes inmuebles. Desde esta perspectiva, se plantea que

la inscripción no solo garantiza publicidad, sino que también facilita la transparencia y la previsibilidad en las relaciones jurídicas. Entre los argumentos destacados se encuentran:

- **Principio de Prioridad Registral:** El primero en inscribir adquiere un derecho preferente, evitando conflictos posteriores entre derechos sobre el mismo bien.
- **Confianza Legítima de Terceros:** El registro permite que terceros confíen en la información registrada, promoviendo la estabilidad y la seguridad en el tráfico jurídico.
- **Reducción de Riesgos de Fraude:** Al requerir inscripción para la oponibilidad, se minimizan los riesgos asociados a la existencia de derechos ocultos o desconocidos.

b) La Naturaleza del Derecho Real No Inscrito

Otros autores defienden la superioridad del derecho real no inscrito basándose en su naturaleza intrínseca y su relación inmediata con el bien. Este enfoque destaca que:

- **El Derecho Real Existe Independientemente del Registro:** La inscripción no crea el derecho real, sino que lo hace oponible frente a terceros. Por ello, el titular del derecho real no inscrito mantiene su vínculo con el bien, aunque no haya formalizado su inscripción.

- **Protección de la Posesión Legítima:** La doctrina resalta que la posesión de buena fe, como manifestación del derecho real, merece protección jurídica incluso frente a derechos inscritos que puedan haberse obtenido de manera fraudulenta.

- **Justicia Material y Equidad:** En algunos casos, la estricta aplicación del principio registral puede llevar a resultados injustos, favoreciendo derechos personales inscritos sobre situaciones jurídicas consolidadas basadas en la posesión legítima.

Doctrina Peruana y Derecho Comparado

La doctrina peruana se ha alineado con ambos enfoques en diferentes grados, reflejando la diversidad de opiniones y la complejidad del tema. Por un lado, los autores que priorizan el registro destacan su importancia en el marco del sistema de publicidad registral peruano, que busca promover la transparencia y la confianza en las relaciones jurídicas. Por otro lado, quienes defienden la primacía del derecho real no inscrito abogan por un enfoque más equilibrado que considere las particularidades de cada caso, especialmente en situaciones donde se pone en riesgo la buena fe o la justicia material.

En el derecho comparado, países como España y Alemania han desarrollado modelos que ofrecen interesantes puntos de referencia para el caso peruano. En España, el sistema registral es declarativo, lo que permite que los derechos reales no inscritos puedan prevalecer en ciertos casos, siempre que se demuestre la posesión de buena fe. En Alemania, el registro tiene un carácter constitutivo para ciertos derechos reales, lo que reduce significativamente los conflictos entre derechos inscritos y no inscritos.

4. Propuestas de Solución desde la Doctrina

La doctrina no solo analiza el problema, sino que también propone soluciones para resolverlo de manera más eficiente y equitativa. Entre las principales propuestas se encuentran:

- **Fortalecimiento del Sistema Registral:** Garantizar que el registro sea accesible, confiable y transparente para reducir la existencia de derechos reales no inscritos.
- **Reconocimiento de la Buena Fe como Elemento Central:** Establecer que, en casos de conflicto, la buena fe del titular del derecho real no inscrito debe ser un factor determinante para resolver el conflicto.
- **Criterios Uniformes en la Jurisprudencia:** La doctrina aboga por una mayor coherencia en los criterios aplicados por los tribunales, lo que requiere un enfoque doctrinal claro y bien fundamentado.

- **Flexibilidad Contextual:** Incorporar un análisis casuístico que permita equilibrar la seguridad jurídica con la justicia material, adaptando la solución a las particularidades de cada caso.

La perspectiva doctrinal sobre el conflicto entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos pone de manifiesto la tensión entre los principios de seguridad jurídica y justicia material, dos valores fundamentales en el derecho civil. La doctrina peruana, en consonancia con el derecho comparado, propone un equilibrio que permita respetar la formalidad del sistema registral sin sacrificar la protección de situaciones jurídicas legítimas y consolidadas. Este enfoque no solo enriquece el debate teórico, sino que también ofrece herramientas prácticas para resolver conflictos de manera más justa y equitativa. La articulación de estas ideas en el marco de la jurisprudencia y la normativa vigente constituye un paso esencial hacia un sistema jurídico más coherente y predecible.

Implicaciones legales y sociales del problema jurídico

El conflicto entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos trasciende el ámbito jurídico para convertirse en un desafío multifacético con profundas implicaciones legales y sociales. Este tema, que aparentemente se limita al plano técnico, afecta de manera significativa la seguridad jurídica, la confianza en las instituciones, la cohesión social y el desarrollo económico. Desde una perspectiva más amplia, este problema pone en evidencia las tensiones que existen entre los principios de justicia material, seguridad jurídica y buena fe, y plantea preguntas fundamentales sobre la capacidad del sistema legal para resolver conflictos complejos de manera coherente y justa.

Implicaciones Legales

Desde el punto de vista jurídico, este conflicto genera múltiples desafíos que impactan tanto la aplicación de las normas como el funcionamiento del sistema judicial y registral. Las implicaciones legales no se limitan al ámbito teórico; afectan directamente la práctica diaria de los operadores del derecho y la estabilidad de las relaciones jurídicas.

a) Inseguridad Jurídica y Fragmentación Jurisprudencial

Uno de los principales efectos legales de este problema es la falta de uniformidad en los criterios aplicados por los tribunales peruanos. La jurisprudencia ha adoptado posturas divergentes frente a situaciones similares, generando un panorama de incertidumbre jurídica que dificulta la previsibilidad de las decisiones judiciales.

Inconsistencias Judiciales: La coexistencia de enfoques que priorizan la inscripción registral sobre la posesión legítima, o viceversa, conduce a resultados contradictorios. Esto no solo confunde a los operadores del derecho, sino que también afecta la percepción de justicia de los litigantes.

Litigiosidad Incrementada: La incertidumbre alienta a las partes en conflicto a recurrir a los tribunales, con la esperanza de obtener una resolución favorable. Este fenómeno, además de aumentar la carga procesal, prolonga los litigios y retrasa la resolución efectiva de los casos.

b) Limitaciones del Sistema Registral

El conflicto pone en evidencia las debilidades del sistema registral peruano, que, aunque diseñado para garantizar la seguridad jurídica a través de la publicidad de los derechos, enfrenta dificultades para resolver conflictos complejos.

Debilitamiento de la Confianza en el Registro: La posibilidad de que un derecho real no inscrito prevalezca en ciertos casos debilita la percepción del registro como una herramienta confiable y definitiva.

Necesidad de Modernización: El sistema registral requiere reformas que refuercen su capacidad para proteger los derechos inscritos y reducir la incidencia de derechos no registrados en conflictos legales.

c) Justicia Material vs. Justicia Formal

El conflicto también pone de relieve las tensiones entre dos principios fundamentales: la formalidad jurídica, que prioriza la inscripción registral, y la justicia material, que busca proteger situaciones jurídicas legítimas, como la posesión de buena fe.

Resultados Potencialmente Injustos: La aplicación estricta del principio de prioridad registral puede llevar a decisiones que, aunque técnicamente correctas, sean materialmente injustas, como en casos de fraude o abuso de derecho.

Protección Insuficiente de la Buena Fe: La falta de criterios claros para valorar la buena fe en conflictos entre derechos inscritos y no inscritos deja a los poseedores legítimos en una posición de vulnerabilidad.

Implicaciones Sociales

Más allá del impacto jurídico, este problema tiene profundas repercusiones sociales que afectan la confianza en las instituciones, la estabilidad económica y la equidad en el acceso a la justicia. Estas implicaciones subrayan la importancia de abordar el conflicto no solo desde una perspectiva legal, sino también considerando su impacto en el tejido social.

a) Confianza en las Instituciones

La percepción de inconsistencia en las decisiones judiciales y la falta de soluciones claras para los conflictos entre derechos inscritos y no inscritos afectan negativamente la confianza de la ciudadanía en las instituciones legales y registrales.

Pérdida de Credibilidad en el Sistema Judicial: Las decisiones contradictorias refuerzan la percepción de que la justicia es impredecible y susceptible de desigualdades, erosionando la confianza en el Poder Judicial.

Desconfianza en el Registro Público: Si el registro no garantiza una protección absoluta de los derechos inscritos, los ciudadanos pueden percibirlo como una herramienta insuficiente para garantizar la seguridad jurídica.

b) Impacto Económico

El conflicto también tiene implicaciones económicas significativas, especialmente en el ámbito de las transacciones sobre bienes inmuebles y las inversiones. La incertidumbre jurídica puede inhibir la actividad económica al introducir riesgos adicionales en las transacciones.

Reducción de la Inversión: Los inversores pueden mostrarse reticentes a realizar transacciones inmobiliarias si existe la posibilidad de que derechos no inscritos prevalezcan sobre los derechos registrados.

Incremento en los Costos de Transacción: La necesidad de realizar verificaciones exhaustivas y de recurrir a procesos judiciales en caso de conflicto aumenta los costos asociados a las transacciones.

c) Desigualdad en el Acceso a la Justicia

Las implicaciones sociales de este conflicto son especialmente evidentes en los casos en los que grupos vulnerables, como pequeños propietarios o poseedores de buena fe, enfrentan desventajas frente a actores con mayores recursos o influencia.

Desprotección de los Grupos Vulnerables: Las personas con menos recursos tienen mayores dificultades para defender sus derechos en procesos judiciales prolongados y costosos.

Barrera de Acceso a la Justicia: Los costos asociados al litigio y la duración de los procesos pueden desalentar a los individuos de buscar soluciones legales, perpetuando situaciones de injusticia.

Hacia una Solución Integral

Para abordar las implicaciones legales y sociales de este problema, es necesario adoptar un enfoque integral que combine reformas normativas, fortalecimiento institucional y sensibilización social. Entre las propuestas destacadas se encuentran:

- **Clarificación Normativa:** Actualizar las disposiciones del Código Civil, en particular el artículo 2022, para establecer criterios más específicos sobre la resolución de conflictos entre derechos reales y personales.
- **Fortalecimiento del Sistema Registral:** Modernizar y digitalizar el sistema registral para garantizar su accesibilidad, transparencia y confiabilidad.
- **Uniformidad Jurisprudencial:** Promover la emisión de precedentes vinculantes por parte de la Corte Suprema que ofrezcan claridad y consistencia en la resolución de estos conflictos.
- **Educación y Sensibilización:** Capacitar a los operadores del derecho y al público en general sobre la importancia de la inscripción registral y los principios que regulan la resolución de conflictos.

El conflicto entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos no es un mero problema técnico, sino una cuestión que afecta profundamente la estabilidad del sistema jurídico y la cohesión social. Sus implicaciones legales y sociales destacan la necesidad de soluciones que combinen formalidad y equidad, fortaleciendo la confianza en las instituciones y promoviendo un sistema de justicia más accesible y eficiente. Solo mediante un enfoque integral que atienda tanto los aspectos jurídicos como las repercusiones sociales será posible garantizar la coherencia normativa, la justicia material y la seguridad jurídica en este ámbito crucial del derecho civil.

Intención de la investigación

Es intención de la presente investigación realizar un análisis de las razones que determinan la primacía de los derechos reales no inscritos sobre los derechos personales inscritos, de tal forma que los órgano jurisdiccionales del país al resolver este tipo de controversias tengan razones legales suficientes para resolver en un sentido, dentro de ellas como la más resaltante por ejemplo que el derecho de propiedad tienen connotación constitucional y el derecho que la resguarda es el derecho real, sin embargo, el derecho personal no tiene sustento constitucional; tener órganos jurisdiccionales en el país que emitan

pronunciamientos judiciales previsibles garantizan la administración de justicia y por supuesto elevan el rol del Poder Judicial frente a la sociedad a la que se debe.

Justificación

La Justificación Teórica es que en mérito al presente trabajo se pueda desplegar una teoría debidamente respaldada en los principios generales del derecho y la doctrina determinando las razones jurídico – legales que los abogados, magistrados, doctrinarios y operadores del derecho deben tener en cuenta al resolver un conflicto entre el derecho real no inscrito respecto al derecho personal inscrito.

La Justificación Práctica, del presente trabajo de investigación consistirá en determinar casos concretos y conseguir resultados inmejorables, con la interpretación delicada y sistemática del segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, lo que inclusive incidirá en determinar resoluciones judiciales uniformes y previsibles en la resolución de casos referidos al tema investigado, lo que por si evitará su desnaturalización de esta institución jurídica en la práctica judicial en los órganos jurisdiccionales correspondientes del Poder Judicial.

La Justificación Normativa del presente trabajo de investigación rebosará en beneficio de la población en general y en específico de los abogados, magistrados, operadores del derecho, doctrinarios, litigantes y usuarios de los servicios de justicia, puesto que tendrán a la mano una efectiva exegesis doctrinaria y teleológica del artículo 2022 del Código Civil referido a la primacía de los derechos reales no inscritos sobre los derechos personales inscritos; en consecuencia, cada uno de los casos referidos al tema serán resueltos con un sustento doctrinario teleológico y una interpretación sistemática del Código Civil y la legislación civil vigente en nuestro país..

Objetivos

Objetivo general

Sustentar doctrinariamente las razones legales por las cuales el derecho real no inscrito debe primar sobre el derecho personal inscrito en el Código Civil Peruano, fundamentando esta posición en principios jurídicos, doctrinas relevantes y análisis jurisprudencial.

Objetivos específicos

Analizar doctrinaria y legalmente la institución jurídica del derecho real no inscrito: Examinar en detalle los fundamentos teóricos y normativos del derecho real no inscrito, identificando sus características, naturaleza jurídica y su relevancia en el sistema legal peruano. Este análisis permitirá comprender su impacto en las relaciones jurídicas y su interacción con el sistema registral.

Analizar doctrinaria y legalmente la institución jurídica del derecho personal inscrito: Explorar los principios y normas que rigen los derechos personales inscritos, destacando su función dentro del marco jurídico y su papel en la protección de la seguridad jurídica. Este objetivo busca delimitar las fortalezas y limitaciones de los derechos personales frente a los reales en conflictos jurídicos.

Analizar la posición asumida por la Jurisprudencia en el Perú sobre la primacía de derechos: Realizar un estudio exhaustivo de los pronunciamientos judiciales relevantes en Perú, evaluando los criterios adoptados por los tribunales en casos de conflicto entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos. Este análisis incluye la identificación de patrones jurisprudenciales, divergencias en las interpretaciones y su impacto en la predictibilidad y uniformidad de las decisiones judiciales.

Estos objetivos buscan proporcionar una base sólida para argumentar la importancia de un enfoque doctrinario coherente que respalde la primacía del derecho real no inscrito, considerando su conexión directa con el bien y los principios de equidad y justicia material que subyacen en el derecho civil peruano.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

La metodología de la investigación constituye el pilar fundamental para abordar de manera sistemática y rigurosa el problema jurídico analizado en este trabajo. Este capítulo describe los enfoques, métodos, técnicas y procedimientos empleados para garantizar un análisis profundo y preciso de las razones legales que sustentan la primacía del derecho real no inscrito sobre el derecho personal inscrito en el marco del Código Civil Peruano. La selección de los métodos y herramientas de investigación responde a la necesidad de garantizar una base teórica, doctrinaria y jurisprudencial sólida, que permita sustentar las conclusiones de manera objetiva.

Acceso al campo

La presente investigación se desarrolló dentro del contexto nacional, considerando que fueron objeto de estudio y análisis diversas sentencias de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República y de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, la totalidad de sentencias obtenidas fue de la revisión de la página web del Poder Judicial, todas referidas a sentencias que resuelven conflictos entre derechos personales y derechos reales, no se consideró muestra alguna, se tomó como objeto de trabajo cada una de las sentencias obtenidas, producto de ella determino que una dificultad fue que el trabajo no se realizó teniendo en cuenta los archivos y/o legajos de las dos Salas Supremas antes citadas; dicho trabajo se realizó en dos fases:

La revisión bibliográfica y documental de diversos textos, tesis, artículos, página web, códigos, reglamentos entre otros cuya información se obtuvo de bibliotecas físicas y virtuales; dicha labor fue con el objeto de determinar el tema de investigación a partir de razonamientos e ideas de diversos autores nacionales e internacionales, permitiéndome identificar conceptos sobre derecho personal, derecho real, sobre todo los conflictos que se presentan en la aplicabilidad de los magistrados al resolver casos reales de dichas pretensiones.

También se consideró la revisión de sentencias de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República y de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República expedidas desde el año de 1995 al año 2013, habiendo revisado un total de 100 sentencias; reitero no se consideró muestra alguna o se escogió sentencias, todas las encontradas y/o halladas en la página web del Poder Judicial fueron objeto de análisis y revisión, para darle inclusive seriedad al trabajo de investigación y que alcance el grado de complejidad para ser considerada tesis de nivel doctorado.

El tiempo del trabajo desarrollado data desde el mes de marzo del año en curso y a pesar de haberlo subido al Sistema PILAR de la universidad aún continúo mejorando y ampliando el mismo, para cuyo efecto incluso se toma en cuenta las recomendaciones del jurado y de mi asesor.

Selección de informantes y situaciones observadas

Cumplido de habernos imbuido mínimamente de los temas a tratar en el trabajo de investigación, procedí en ordenar las resoluciones judiciales obtenidas para su análisis y comentario, utilizando el método inductivo; asimismo, considerando que es una tesis de naturaleza cualitativa, procedí a identificar las resoluciones judiciales de donde se obtendría la información para cumplir los objetivos determinados oportunamente.

Para determinar el primer objetivo que consistía en sustentar doctrinariamente las razones legales por el cual el derecho real no inscrito debe primar sobre el derecho personal inscrito en el Código Civil Peruano, dicha razones y/o fundamentos legales se obtuvieron de la revisión de la bibliografía propuesta, los antecedentes investigativos considerados y sobre todo del análisis de las 100 sentencias obtenidas y que fueron objeto de trabajo mediante el uso de las fichas de análisis de contenido y las fichas de análisis documental.

Para determinar el segundo objetivo que consistía en analizar doctrinaria y legalmente la institución jurídica del derecho real no inscrito, fueron determinantes las fichas de análisis de contenido y las fichas de análisis documental, respecto a las siguientes sentencias: Sentencia Expediente Nro. 655-1995-Lima; Sentencia Expediente Nro. 627-1996-Lima; Sentencia Expediente Nro. 391-1997-Lima (31 de julio de 1997); Sentencia Expediente Nro. 612-1997-Callao (5 de agosto de 1998); Sentencia Expediente Nro. 612-1997-Callao (5 de agosto de 1998); Sentencia Expediente Nro. 810-1997-Piura (14 de octubre de 1998);

Sentencia Expediente Nro. 1649-1997-Lima (9 de octubre de 1998); Sentencia Expediente Nro. 1882-1997-Cajamarca (20 de mayo de 1998); Sentencia Expediente Nro. 701-1998; Sentencia Expediente Nro. 964-1998-Lima (21 de octubre de 1998); Sentencia Expediente Nro. 1016-1998-Cañete (17 de septiembre del 2000); Sentencia Expediente Nro. 1030-1998-Tacna; Sentencia Expediente Nro. 1746-1998 (15 de noviembre de 1998); Sentencia Expediente Nro. 2134-1998; Sentencia Expediente Nro. 3250-1998-Lambayeque (4 de junio de 1998); Sentencia Expediente Nro. 124-1999- (23 de junio del 1999); Sentencia Expediente Nro. 942-1999; Sentencia Expediente Nro. 1533-1999-Ica (7 de septiembre del 2001); Sentencia Expediente Nro. 1702-1999 (8 de noviembre de 1999); Sentencia Expediente Nro. 1784-1999; Sentencia Expediente Nro. 1931-1999-Lambayeque (9 de noviembre del 2001); Sentencia Expediente Nro. 1932-1999-Jaén (9 de noviembre del 2001); Sentencia Expediente Nro. 2236-1999- (15 de enero del 2000); Sentencia Expediente Nro. 2503-1999 (11 de noviembre del 2000); Sentencia Expediente Nro. 2807-1999; Sentencia Expediente Nro. 1974-2000-Cusco (1 de marzo del 2001); Sentencia Expediente Nro. 2081-2000-Lambayeque (1 de marzo del 2001); Sentencia Expediente Nro. 2517-2000-Lima (30 de noviembre del 2001); Sentencia Expediente Nro. 2795-2000-Lima (30 de noviembre del 2001); Sentencia Expediente Nro. 62-2001 (31 de agosto del 2001); Sentencia Expediente Nro. 1546-2001 (28 de septiembre del 2001); Sentencia Expediente Nro. 1774-2001-Santa (23 de noviembre del 2001); Sentencia Expediente Nro. 2121-2001-Cajamarca (28 de octubre del 2003); Sentencia Expediente Nro. 2280-2001-Tacna (7 de mayo del 2004); Sentencia Expediente Nro. 2472-2001-Lima (8 de abril del 2002); Sentencia Expediente Nro. 2912-2001-Lima (28 de enero del 2002); Sentencia Expediente Nro. 2974-2001-Lima (12 de febrero del 2001); Sentencia Expediente Nro. 3262-2001-Lima (19 de abril del 2002); Sentencia Expediente Nro. 3578-2001-Callao (19 de abril del 2002); Sentencia Expediente Nro. 4094-2001-La Libertad (14 de mayo del 2002); Sentencia Expediente Nro. 3743-2001-Lima (30 de mayo del 2003); Sentencia Expediente Nro. 1253-2002-Ica (13 de marzo del 2007); Sentencia Expediente Nro. 1394-2002-Lima (18 de septiembre del 2002); Sentencia Expediente Nro. 2570-2002 (30 de mayo del 2003); Sentencia Expediente Nro. 3030-2002Lima (31 de enero del 2003); Sentencia Expediente Nro. 3194-2002-La Libertad (5 de mayo del 2003); Sentencia Expediente Nro. 3800-2002-Arequipa (26 de mayo del 2003); Sentencia Expediente Nro. 36-2003-Arequipa (1 de diciembre del 2003); Sentencia Expediente Nro. 784-2003-Lambayeque (15 de julio del 2003); Sentencia Expediente Nro. 1603-2003-San Román; Sentencia Expediente Nro. 1686-2003-Lima (21 de noviembre del 2003); Sentencia Expediente Nro.

2674-2003-Arequipa (24 de agosto del 2003); Sentencia Expediente Nro. 2710-2003-Lambayeque (24 de agosto del 2004); Sentencia Expediente Nro. 100-2004-La Libertad; Sentencia Expediente Nro. 412-2004-Santa (18 de mayo del 2005); Sentencia Expediente Nro. 765-2004-Cañete (7 de Julio del 2005); Sentencia Expediente Nro. 2167-2004-Lima (3 de Julio del 2006); Sentencia Expediente Nro. 2230-2004-Ayacucho (31 de Julio del 2006); Sentencia Expediente Nro. 808-2005 (23 de septiembre del 2005); Sentencia Expediente Nro. 813-2005 (28 de septiembre del 2005); Sentencia Expediente Nro. 1405-2005-Cusco (7 de noviembre del 2006); Sentencia Expediente Nro. 1888-2005-Lima (17 de abril del 2006); Sentencia Expediente Nro. 2323-2005-Arequipa (6 de abril del 2006); Sentencia Expediente Nro. 638-2006-Lima (25de septiembre del 2006); Sentencia Expediente Nro. 1038-2006-Lambayeque (9 de octubre del 2008); Sentencia Expediente Nro. 1277-2006-Lambayeque (15 de agosto del 2006); Sentencia Expediente Nro. 1928-2006-Ayacucho; Sentencia Expediente Nro. 2103-2006-Lima; Sentencia Expediente Nro. 2971-2006-Arequipa (17 de mayo del 2007); Sentencia Expediente Nro. 3805-2006-Lima (12 de diciembre del 2006); Sentencia Expediente Nro. 5168-2007-Lima (10 de noviembre del 2008); Sentencia Expediente Nro. 909-2008 (24 de Julio del 2008); Sentencia Expediente Nro. 1874-2008-Lima (30 de octubre del 2008); Sentencia Expediente Nro. 4286-2008-Cusco (27 de enero del 2009); Sentencia Expediente Nro. 4623-2008-Lima (22 de enero del 2009); Sentencia Expediente Nro. 5323-2008-Lima (2 de Julio del 2009); Sentencia Expediente Nro. 223-2009-Arequipa; Sentencia Expediente Nro. 1649-2009-Lima (13 de agosto del 2009); Sentencia Expediente Nro. 1776-2009-Lambayeque (8 de marzo del 2009); Sentencia Expediente Nro. 2311-2009-Lima Norte (15 de diciembre del 2009); Sentencia Expediente Nro. 3867-2009-Cusco (3 de octubre del 2010); Sentencia Expediente Nro. 4295-2009-Lima (20 de mayo del 2010); Sentencia Expediente Nro. 5323-2009; Sentencia Expediente Nro. 5532-2009-Lambayeque (11 de mayo del 2011); Sentencia Expediente Nro. 661-2010-Lima (1 de Julio del 2011); Sentencia Expediente Nro. 1112-2010-Lima (11 de abril del 2011); Sentencia Expediente Nro. 1296-2010-Lima (18 de abril del 2011); Sentencia Expediente Nro. 3321-2011-Lima (30 de mayo del 2013); y, Sentencia Expediente Nro. 3434-2012-Lima (21 de agosto del 2013).

Para determinar el tercer objetivo que consistía en analizar doctrinaria y legalmente la institución jurídica del derecho personal inscrito, fueron determinantes las fichas de análisis de contenido y las fichas de análisis documental, respecto a las siguientes sentencias:

Sentencia Expediente Nro. 2807-1999; Sentencia Expediente Nro. 2429-2000; Sentencia Expediente Nro. 2515-2000; Sentencia Expediente Nro. 3711-2000; Sentencia Expediente Nro. 403-2001; Sentencia Expediente Nro. 2683-2001; Sentencia Expediente Nro. 2575-2002; Sentencia Expediente Nro. 527-2003; Sentencia Expediente Nro. 1927-2003; Sentencia Expediente Nro. 1969-2003; y, la Sentencia Expediente Nro. 333-2003.

Para determinar el cuarto objetivo que consistía en analizar la posición asumida por la Jurisprudencia en el Perú sobre la primacía del derecho personal inscrito sobre el derecho real no inscrito y la primacía del derecho real no inscrito sobre el derecho personal inscrito, fueron determinantes las fichas de análisis de contenido y las fichas de análisis documental, respecto a las siguientes sentencias, contraponiendo las sentencias que determinan el objetivo segundo con las sentencias que determinan el objetivo tercero, analizando objetivamente el sustento a favor y en contra de la primacía del derecho real no inscrito sobre el derecho personal inscrito, asimismo, el sustento a favor y en contra de la primacía del derecho personal inscrito sobre el derecho real no inscrito.

Estrategias de recogida y registro de datos

Para desarrollar el primer objetivo específico se utilizó el análisis documental y la observación directa para observar el sustento doctrinario y legal de cada una de las sentencias anotadas para determinar el segundo objetivo en el punto referido a selección de informantes y situaciones observadas del presente trabajo de investigación.

Para desarrollar el segundo objetivo específico se utilizó el análisis documental y la observación directa para estudiar el sustento doctrinario y legal de cada una de las sentencias anotadas para determinar el tercer objetivo en el punto referido a selección de informantes y situaciones observadas del presente trabajo de investigación.

Para el tercer objetivo específico se utilizó también el análisis documental y la observación directa para examinar el sustento doctrinario y legal de cada una de las sentencias anotadas para determinar el segundo y tercer objetivo en el punto referido a selección de informantes y situaciones observadas del presente trabajo de investigación; fruto de este análisis es que se determinan las razones doctrinarias legales que sirven para considerar el por qué el derecho real no inscrito debe primar sobre el derecho personal inscrito.

Análisis de datos y categorías

Una vez recabado los datos se tiene que proceder a estructurarlos: así, los propósitos centrales del análisis cualitativo son: 1) explorar los datos; 2) Imponerles una estructura; 3) Describir las experiencias de los participantes; 4) Descubrir los conceptos, categorías, temas y patrones presentes en los datos, así como sus vínculos a fin de otorgarles sentido, interpretarlos y explicarlos en función del planteamiento del problema; 5) Comprender en profundidad el contexto que rodea los datos; 6) Reconstruir hechos o historias; 7) Vincular los resultados con el conocimiento disponible; y, 8) Generar una teoría fundamentada de los datos (Hernández Sampieri et al., 2014).

Con relación al análisis de los datos se realizó lo siguientes procedimientos: Con la información contenida en las fichas de análisis documental y análisis de contenido se ordenó y sistematizo la información conforme a las categorías previamente establecidas, conforme al siguiente detalle:

Para el primer objetivo específico, que consistía en analizar doctrinaria y legalmente la institución jurídica del derecho real no inscrito, se identificó los aspectos relevantes de esta institución jurídica, contrastando la teoría que sirve de sustento del presente trabajo con los argumentos anotados en las sentencias que sirven para desarrollar este objetivo específico, con tal fin se utilizó el método inductivo.

Para el segundo objetivo específico que consistía en analizar doctrinaria y legalmente la institución jurídica del derecho personal inscrito, se identificó los aspectos relevantes de esta institución jurídica, contrastando la teoría que sirve de sustento del presente trabajo con los argumentos anotados en las sentencias que sirven para desarrollar este objetivo específico, con tal fin se utilizó el método inductivo.

Para el tercer objetivo específico que consistía en analizar la posición asumida por la Jurisprudencia en el Perú sobre la primacía del derecho personal inscrito sobre el derecho real no inscrito y la primacía del derecho real no inscrito sobre el derecho personal inscrito, se utilizó los datos obtenidos de la revisión de sentencias para determinar el primer y segundo objetivo específico; recabando las razones que sirvan de sustento para determinar que el derecho real no inscrito debe primar sobre el derecho personal inscrito, lo que generó las

conclusiones que se anotan en el presente trabajo de investigación, todo ello mediante el uso del método dogmático y hermenéutico.

Enfoque y tipo de investigación

La presente investigación es de naturaleza cualitativa porque permite analizar a profundidad un aspecto de la realidad, cual es la primacía del derecho personal inscrito sobre el derecho real no inscrito, o, la primacía del derecho real no inscrito sobre el derecho personal inscrito, ello luego de revisar bibliografía especializada sobre el tema y razones que sustentan diversas sentencias dictadas por la Sala Transitoria Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República y la Sala Permanente Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República.

El enfoque cualitativo puede concebirse como un conjunto de prácticas interpretativas que hacen al mundo visible, lo transforman y lo convierten en una serie de representaciones, en forma de observaciones, anotaciones y documentos; asimismo, es naturalista por que estudia los fenómenos y seres vivos en sus contextos o en ambientes naturales y en su cotidianidad; e, interpretativo pues intenta encontrar sentido a los fenómenos en función de los significados que las personas le otorguen (Hernández Sampieri et al., 2014); para Charaja Cutipa (2011) en la investigación cualitativa se recoge datos para interpretar una realidad, por ello se utilizará el método hermenéutico, seguido del método dogmático.

En cuanto al diseño de investigación se enmarca dentro de la teoría fundamentada pues va más allá de los estudios previos y los marcos conceptuales existentes.

Asimismo, la investigación es de tipo explicativa – propositiva por que propone razones doctrinarias y legales de por qué el derecho real no inscrito debe primar sobre el derecho personal inscrito, los que deben de servir a los operadores del derecho para uniformizar criterios y determinar una justicia previsible que beneficiará a la labor que despliega el Poder Judicial en su labor de administrar justicia.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL Y DISCUSIÓN

El presente capítulo se centra en el análisis jurisprudencial y la discusión de los conflictos entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos, con énfasis en las razones que fundamentan la posición mayoritaria de la jurisprudencia peruana en favor de la primacía del derecho real no inscrito. Este análisis no solo examina los criterios adoptados por los tribunales en casos específicos, sino que también busca contextualizarlos dentro del marco teórico y doctrinario previamente expuesto, estableciendo conexiones claras entre las decisiones judiciales y los principios fundamentales del derecho civil.

La jurisprudencia, como fuente viva del derecho, refleja las tensiones y desafíos inherentes al sistema normativo cuando enfrenta situaciones complejas. En este contexto, el conflicto entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos pone en evidencia la necesidad de equilibrar la seguridad jurídica, que deriva de la publicidad registral, con los principios de justicia material, buena fe y protección de la posesión legítima. Este capítulo se propone desentrañar cómo los tribunales han interpretado y aplicado estas normas y principios en la práctica, destacando patrones, divergencias y su impacto en la uniformidad y predictibilidad del sistema judicial.

El análisis se estructura en dos grandes secciones. En la primera, se revisan las decisiones judiciales más representativas, identificando los argumentos y fundamentos jurídicos empleados por los tribunales. En la segunda, se presenta una discusión crítica que evalúa la consistencia de estas decisiones con los principios doctrinarios y constitucionales, proponiendo reflexiones sobre su contribución al desarrollo de un marco jurisprudencial coherente.

Este capítulo, además, busca aportar claridad y orientación a los operadores del derecho, permitiéndoles comprender cómo se han resuelto estos conflictos en la práctica y qué criterios son relevantes para abordar casos similares en el futuro. A través de este análisis y discusión, se aspira a fortalecer la conexión entre la teoría y la práctica, promoviendo un

enfoque más equilibrado y justo en la interpretación y aplicación de las normas que rigen los derechos reales y personales en el ordenamiento jurídico peruano.

Examen de la jurisprudencia peruana en relación con los derechos reales y personales

El análisis de la jurisprudencia peruana en relación con los derechos reales y personales ofrece una visión integral sobre cómo los tribunales han abordado los conflictos que surgen entre estas dos figuras jurídicas. A través de sus decisiones, los órganos jurisdiccionales han tenido que interpretar y aplicar las disposiciones normativas, como el artículo 2022 del Código Civil, que establece las reglas de prioridad registral y delega al derecho común la resolución de conflictos entre derechos de distinta naturaleza. Este examen busca identificar los criterios predominantes en los pronunciamientos judiciales, sus fundamentos y las implicancias para la seguridad jurídica y la justicia material en el Perú.

Panorama General de la Jurisprudencia Peruana

En el contexto peruano, los conflictos entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos representan una de las áreas más complejas del derecho civil. Estos casos involucran tensiones entre dos principios fundamentales: la **publicidad registral**, que otorga seguridad y transparencia a las transacciones jurídicas, y la **protección del derecho real**, que se fundamenta en la relación directa e inmediata entre el titular del derecho y el bien.

La jurisprudencia peruana ha desarrollado dos grandes líneas de interpretación para abordar estos conflictos:

1. **Prioridad Registral Absoluta:** Algunos tribunales han optado por dar prevalencia al derecho personal inscrito, argumentando que el sistema registral es el principal garante de la seguridad jurídica y que, al inscribirse un derecho, este adquiere oponibilidad frente a terceros. Bajo esta óptica, se protege la confianza de quienes actúan basándose en la información pública del registro.

2. **Primacía del Derecho Real No Inscrito:** La mayoría de las decisiones, sin embargo, reconocen la superioridad del derecho real no inscrito en ciertos contextos, especialmente cuando se demuestra la posesión legítima y de buena fe del titular del

derecho real. Este enfoque valora principios como la justicia material y la protección de situaciones jurídicas consolidadas.

Principales Fundamentos de la Jurisprudencia

La jurisprudencia peruana ha sustentado sus decisiones en una serie de argumentos que reflejan una interpretación detallada y matizada del conflicto entre derechos reales y personales:

a) El Registro y sus Limitaciones

Aunque el registro es una herramienta clave para garantizar la publicidad y la transparencia en las transacciones, la jurisprudencia ha reconocido que no confiere derechos absolutos. En muchos casos, se ha establecido que el registro no puede legitimar situaciones que vulneren derechos reales legítimos, como la posesión de buena fe. Así, se protege a los titulares reales frente a inscripciones que, aunque válidas formalmente, no reflejan la realidad material.

b) La Protección del Derecho Real

El derecho real, por su conexión directa con el bien, mantiene una jerarquía superior frente al derecho personal, que depende de la relación obligacional entre las partes. La jurisprudencia ha destacado que los derechos reales tienen un arraigo constitucional, especialmente el derecho de propiedad, lo que les otorga una protección prioritaria frente a medidas como el embargo, que son de naturaleza accesoria.

c) La Buena Fe como Pilar del Derecho Civil

La posesión de buena fe ha sido un criterio determinante en numerosos fallos. La jurisprudencia ha considerado que los titulares de derechos reales no inscritos que actúan de buena fe deben ser protegidos frente a derechos personales inscritos, especialmente cuando estos últimos se sustentan en un fraude o abuso de derecho.

d) El Carácter Temporal del Embargo

En varias sentencias, los tribunales han subrayado que el embargo es una medida cautelar y transitoria que no confiere propiedad ni afecta de manera definitiva los derechos de terceros. Este razonamiento ha sido clave para justificar la primacía del derecho real no inscrito en situaciones donde se ha demostrado la titularidad legítima del bien.

Casos Representativos en la Jurisprudencia Peruana

Para ilustrar cómo la jurisprudencia ha tratado estos conflictos, a continuación, se describen algunos casos emblemáticos que reflejan las tendencias predominantes:

Caso 1: Buena Fe y Posesión Frente al Embargo

En este caso, un tribunal falló a favor del titular de un derecho real no inscrito, quien poseía el bien de manera legítima y de buena fe. El embargo inscrito por un acreedor fue considerado inválido, ya que el bien no pertenecía al deudor. El fallo destacó que el registro no puede legitimar embargos sobre bienes que no son propiedad del deudor, reforzando la primacía del derecho real.

Caso 2: Publicidad Registral y Confianza de Terceros

En otro caso, se resolvió a favor del derecho personal inscrito, basándose en la confianza legítima que los terceros depositan en la información contenida en los Registros Públicos. El tribunal enfatizó la importancia del registro como herramienta de seguridad jurídica, aunque limitó su aplicación a situaciones donde no existiera evidencia de fraude o mala fe.

Caso 3: Reivindicación de Propiedad Frente a Remate Judicial

Un tribunal anuló el efecto de un remate judicial basado en un embargo inscrito, ya que el propietario legítimo, aunque no había registrado su derecho, pudo probar su titularidad y posesión. El fallo reiteró que el embargo es una medida débil que no puede prevalecer sobre el derecho real.

Análisis Crítico de la Jurisprudencia

Aunque la mayoría de las decisiones respalda la primacía del derecho real no inscrito, persisten inconsistencias en algunos pronunciamientos judiciales. Estas diferencias reflejan las tensiones inherentes al sistema normativo, donde coexisten principios en ocasiones conflictivos, como la formalidad del registro y la justicia material.

a) Uniformidad y Predictibilidad

La falta de criterios uniformes puede generar incertidumbre jurídica y afectar la confianza en el sistema judicial. Es crucial que los tribunales adopten una postura coherente que armonice la publicidad registral con la protección de los derechos reales.

b) Impacto en la Seguridad Jurídica

Si bien es esencial proteger la posesión legítima, también lo es garantizar que el registro siga siendo una herramienta confiable para las transacciones. Un equilibrio entre estos principios es fundamental para evitar decisiones que debiliten el sistema registral.

c) Desarrollo de Precedentes Vinculantes

La Corte Suprema debe desempeñar un rol más activo en la emisión de precedentes vinculantes que orienten a las instancias inferiores, estableciendo criterios claros y consistentes para resolver estos conflictos.

El examen de la jurisprudencia peruana revela un sistema judicial que, aunque mayoritariamente inclinado a proteger el derecho real no inscrito, enfrenta desafíos en la aplicación uniforme de sus principios. La necesidad de equilibrar la seguridad jurídica con la justicia material subraya la importancia de desarrollar criterios coherentes y vinculantes que fortalezcan tanto la transparencia del sistema registral como la protección de los derechos reales legítimos. Este análisis es un paso esencial para consolidar un marco jurídico que promueva decisiones más justas, predecibles y alineadas con los valores fundamentales del derecho civil peruano.

Análisis detallado de la primacía del derecho real no inscrito frente al derecho personal inscrito

El conflicto entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos es una de las cuestiones más complejas y controvertidas dentro del derecho civil peruano. Este análisis detallado busca desentrañar las razones legales, doctrinarias y jurisprudenciales que fundamentan la primacía del derecho real no inscrito, destacando su arraigo en principios jurídicos como la justicia material, la buena fe, y el carácter constitucional del derecho de propiedad. A través de un enfoque exhaustivo, se examinan los argumentos que justifican esta primacía y se confrontan con las implicancias del sistema registral, para ofrecer una visión equilibrada y profundamente reflexiva sobre esta problemática.

Fundamentos Jurídicos del Derecho Real No Inscrito

El derecho real no inscrito, a diferencia de su contraparte registrada, no requiere publicidad formal para existir o ser ejercido. Su naturaleza jurídica se sustenta en la relación directa e inmediata que establece entre el titular y el bien objeto del derecho. Esta conexión trasciende la formalidad registral, otorgando al titular del derecho real una posición privilegiada frente a terceros, siempre que pueda demostrar una titularidad legítima y una posesión de buena fe.

El derecho de propiedad, como uno de los derechos reales más significativos, encuentra su protección en la Constitución Peruana, que garantiza su inviolabilidad y resguardo frente a cualquier intento de afectación indebida. Esta protección constitucional refuerza la posición del derecho real no inscrito, colocándolo en un plano superior frente a derechos personales, como el embargo, que tienen una naturaleza accesoria y carecen de un sustento normativo de igual jerarquía.

Naturaleza y Limitaciones del Derecho Personal Inscrito

El derecho personal inscrito, como el derivado de un embargo, encuentra su fuerza en el sistema registral, que le otorga oponibilidad frente a terceros y refuerza la seguridad jurídica. Sin embargo, este derecho no tiene una conexión directa con el bien en cuestión, ya

que su fundamento es una relación obligacional entre acreedor y deudor. Esta característica lo hace dependiente de la existencia de una deuda y de la capacidad del deudor para cumplir con la obligación.

Además, la inscripción de un embargo en el Registro Público, aunque proporciona cierta protección al acreedor, no confiere al derecho personal un carácter absoluto. El sistema registral, aunque crucial para la publicidad y transparencia, no puede legitimar situaciones que vulneren derechos reales legítimos, especialmente aquellos que se encuentran respaldados por la posesión de buena fe o por la titularidad efectiva del bien.

Principios Fundamentales que Respaldan la Primacía del Derecho Real No Inscrito

La preferencia del derecho real no inscrito sobre el derecho personal inscrito se fundamenta en una serie de principios esenciales que se detallan a continuación:

a) Justicia Material Frente a Justicia Formal

La justicia material se erige como el criterio rector en la resolución de conflictos entre derechos reales y personales. Mientras que la justicia formal privilegia el cumplimiento de las reglas y procedimientos, la justicia material busca garantizar resultados equitativos y legítimos. En este contexto, la protección del derecho real no inscrito asegura que la titularidad legítima de un bien no sea desplazada por un derecho personal cuyo fundamento es, en esencia, accesorio y temporal.

b) Buena Fe y Posesión Legítima

La buena fe es uno de los pilares fundamentales del derecho civil peruano. Los titulares de derechos reales no inscritos que actúan de buena fe y poseen legítimamente el bien deben ser protegidos frente a derechos personales inscritos que puedan haberse obtenido mediante fraude, error o abuso de derecho. Este principio ha sido consistentemente aplicado en la jurisprudencia peruana para salvaguardar situaciones jurídicas consolidadas.

c) Naturaleza Constitucional del Derecho de Propiedad

El derecho de propiedad, como derecho real, goza de una protección reforzada en el marco constitucional peruano. Su jerarquía normativa lo coloca en una posición de superioridad frente a los derechos personales, que no cuentan con un respaldo constitucional equivalente. Esta supremacía normativa legitima la primacía del derecho real no inscrito frente al derecho personal inscrito en conflictos legales.

d) Limitación del Embargo como Medida Cautelar

El embargo, aunque inscrito, es una medida cautelar y temporal que no confiere derechos definitivos sobre el bien embargado. Su finalidad es garantizar el cumplimiento de una obligación de crédito, pero no tiene la fuerza jurídica para desplazar la titularidad legítima de un derecho real, especialmente cuando este se encuentra sustentado por la posesión de buena fe.

Análisis de la Jurisprudencia y su Rol en la Consolidación de la Primacía

La jurisprudencia peruana ha desempeñado un rol fundamental en la afirmación de la primacía del derecho real no inscrito sobre el derecho personal inscrito. A través de numerosos pronunciamientos, los tribunales han reconocido consistentemente que:

1. **El Registro No Otorga Prioridad Absoluta:** Aunque la inscripción confiere publicidad y oponibilidad, no legitima derechos personales sobre bienes que no pertenecen al deudor.
2. **La Protección de la Posesión de Buena Fe:** Los tribunales han protegido a los titulares de derechos reales no inscritos que poseen el bien de manera legítima, reconociendo su superioridad frente a embargos inscritos.
3. **Equilibrio entre Seguridad Jurídica y Justicia Material:** La jurisprudencia ha buscado balancear la función del registro con la protección de derechos reales, priorizando decisiones que reflejen una aplicación justa y equitativa de las normas.

Críticas y Desafíos Pendientes

A pesar de la claridad de los principios que respaldan la primacía del derecho real no inscrito, persisten desafíos en su aplicación práctica:

1. **Inconsistencias en la Jurisprudencia:** Aunque la mayoría de los fallos respaldan esta postura, algunos tribunales han emitido decisiones contradictorias, generando incertidumbre jurídica.
2. **Fortalecimiento del Sistema Registral:** Es necesario mejorar la accesibilidad y eficiencia del registro para reducir la incidencia de conflictos entre derechos inscritos y no inscritos.
3. **Mayor Claridad Normativa:** El artículo 2022 del Código Civil requiere precisiones adicionales para evitar interpretaciones divergentes y garantizar una aplicación más uniforme.

La primacía del derecho real no inscrito frente al derecho personal inscrito es una manifestación clara de los principios fundamentales del derecho civil, que priorizan la justicia material, la protección de la buena fe y la supremacía del derecho de propiedad. Este análisis detallado confirma que, aunque el sistema registral desempeña un rol crucial en la seguridad jurídica, no puede prevalecer sobre derechos reales legítimos, especialmente cuando están respaldados por la posesión legítima. La jurisprudencia peruana, en su mayoría, ha respaldado esta interpretación, sentando las bases para un sistema jurídico que equilibra la formalidad del registro con la equidad y la legitimidad material en la resolución de conflictos.

Evaluación de las diferentes posiciones en la jurisprudencia y la doctrina

El conflicto entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos ha generado un debate jurídico sostenido que abarca tanto la jurisprudencia como la doctrina. En este contexto, se han planteado diferentes posiciones que reflejan enfoques teóricos y prácticos diversos, cada uno con sus propios fundamentos y justificaciones. Este capítulo se

propone evaluar estas posturas, analizando sus argumentos, fortalezas, limitaciones e implicancias para la práctica judicial y el desarrollo del derecho civil.

La evaluación de estas posiciones no solo busca identificar los criterios predominantes en la interpretación de la ley, sino también comprender cómo estos han influido en la construcción de un marco jurídico que garantice tanto la seguridad jurídica como la justicia material.

La Primacía del Derecho Personal Inscrito

La primera posición a evaluar es la que sostiene que el derecho personal inscrito, especialmente cuando se deriva de un embargo, debe prevalecer sobre el derecho real no inscrito. Esta perspectiva, aunque minoritaria en la jurisprudencia peruana, cuenta con argumentos relevantes que se analizan a continuación:

a) Fundamentación en la Publicidad Registral

Los defensores de esta postura argumentan que el sistema registral es la piedra angular de la seguridad jurídica. La inscripción en el registro otorga publicidad y oponibilidad frente a terceros, lo que asegura transparencia y confianza en las transacciones jurídicas. Según esta perspectiva, el derecho personal inscrito, al estar registrado, debe prevalecer frente a un derecho real no inscrito que carece de esa visibilidad.

b) Confianza Legítima de los Terceros

Otro argumento clave es que los terceros que confían en la información contenida en el registro deben ser protegidos. Esta posición resalta que el registro público actúa como un mecanismo de legitimación, y su función sería socavada si se permite que derechos no inscritos prevalezcan sobre derechos registrados.

c) Igualdad de Trato para los Derechos Personales

Desde este enfoque, se subraya que ciertos derechos personales, como el embargo, adquieren características similares a los derechos reales cuando se inscriben, ya que se hacen oponibles frente a terceros. Permitir que un derecho real no inscrito prevalezca sobre un

derecho personal inscrito podría considerarse una discriminación injustificada en el tratamiento de los derechos.

Limitaciones de esta Posición

A pesar de sus argumentos, esta postura enfrenta críticas significativas. En primer lugar, no considera adecuadamente la naturaleza sustantiva del derecho real, que tiene una conexión directa con el bien y no depende de su inscripción para existir. En segundo lugar, priorizar la inscripción sobre la posesión legítima podría llevar a decisiones que favorezcan situaciones fraudulentas o abusivas, debilitando la justicia material.

La Primacía del Derecho Real No Inscrito

La posición predominante en la jurisprudencia peruana sostiene que el derecho real no inscrito debe prevalecer sobre el derecho personal inscrito. Este enfoque, ampliamente respaldado por la doctrina, se fundamenta en los principios de justicia material, buena fe y la jerarquía constitucional del derecho de propiedad.

a) La Conexión Directa con el Bien

El derecho real no inscrito se basa en una relación directa e inmediata entre el titular del derecho y el bien. A diferencia del derecho personal, que es esencialmente una relación obligacional, el derecho real establece un vínculo sustantivo que no requiere inscripción para ser válido.

b) Protección de la Buena Fe

Uno de los pilares de esta postura es la protección de la posesión legítima y de buena fe. En numerosos casos, los tribunales han reconocido que los titulares de derechos reales no inscritos, que actúan de buena fe, deben ser protegidos frente a derechos personales inscritos que podrían haberse originado en fraude o abuso.

c) Jerarquía Constitucional del Derecho de Propiedad

El derecho de propiedad, como un derecho fundamental reconocido en la Constitución Peruana, goza de una protección reforzada frente a otros derechos. Este

reconocimiento constitucional otorga al derecho real una jerarquía superior frente a los derechos personales, incluidos aquellos inscritos.

d) Limitaciones del Derecho Personal Inscrito

El embargo, como medida cautelar y transitoria, no puede desplazar el derecho real no inscrito. Aunque el embargo se inscriba en el registro, sigue siendo una medida accesoria que tutela un crédito, sin afectar la titularidad legítima del bien.

Fortalezas de esta Posición

Esta perspectiva garantiza que la justicia material prevalezca sobre la formalidad registral. Al priorizar la posesión legítima y la buena fe, esta postura protege a los titulares reales de situaciones injustas, como la ejecución de bienes que no pertenecen al deudor.

Tensión entre Seguridad Jurídica y Justicia Material

El análisis de estas posiciones revela una tensión inherente entre dos principios fundamentales del derecho civil: la seguridad jurídica, que se basa en la formalidad y la publicidad registral, y la justicia material, que busca proteger los derechos legítimos y consolidados. Esta tensión se manifiesta en la forma en que los tribunales resuelven los conflictos entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos.

a) Seguridad Jurídica

La inscripción registral es esencial para garantizar la transparencia y previsibilidad en las transacciones jurídicas. Sin embargo, la seguridad jurídica no puede convertirse en un obstáculo para la protección de derechos legítimos que, aunque no inscritos, tienen una base sólida en la buena fe y la posesión.

b) Justicia Material

La justicia material exige que las decisiones judiciales se basen en principios de equidad y legitimidad, más allá de la formalidad registral. En este sentido, la primacía del derecho real no inscrito es una manifestación de este principio, ya que asegura que los

derechos legítimos prevalezcan frente a formalidades que podrían ser utilizadas de manera abusiva.

Propuesta de Equilibrio

Si bien la primacía del derecho real no inscrito se presenta como la postura más justa y razonable, es necesario buscar un equilibrio que también respete la función esencial del sistema registral. Este equilibrio podría lograrse a través de:

1. **Clarificación Normativa:** Reformar el artículo 2022 del Código Civil para establecer criterios más específicos sobre la resolución de estos conflictos.
2. **Precedentes Vinculantes:** La Corte Suprema debe emitir lineamientos claros que orienten a los tribunales en la aplicación de principios que armonicen seguridad jurídica y justicia material.
3. **Fortalecimiento del Registro:** Modernizar el sistema registral para garantizar su accesibilidad, confiabilidad y capacidad para prevenir conflictos.

La evaluación de las diferentes posiciones en la jurisprudencia y la doctrina destaca la complejidad del conflicto entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos. Si bien la primacía del derecho real no inscrito se sustenta en principios sólidos y ampliamente aceptados, el análisis revela la necesidad de un marco normativo y jurisprudencial más claro y uniforme que permita equilibrar la seguridad jurídica y la justicia material. Este equilibrio es esencial para fortalecer la coherencia del sistema jurídico peruano y garantizar decisiones más justas y predecibles en el futuro.

Discusión sobre la coherencia de las decisiones judiciales y su impacto en el sistema jurídico

La coherencia en las decisiones judiciales es un pilar fundamental del sistema jurídico, pues garantiza la previsibilidad, la equidad y la confianza de los ciudadanos en la

administración de justicia. En el contexto del conflicto entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos, la falta de uniformidad en los criterios jurisprudenciales puede generar efectos adversos, tanto en el ámbito jurídico como en el social y económico. Este capítulo aborda cómo la coherencia —o su ausencia— en las decisiones judiciales afecta la estabilidad del sistema legal peruano, proponiendo una reflexión crítica sobre las implicancias y los retos que plantea este tema.

La Coherencia como Pilar del Sistema Jurídico

La coherencia en las decisiones judiciales no es solo una aspiración ideal; es una necesidad práctica para el funcionamiento eficiente del sistema jurídico. Cuando los tribunales aplican criterios uniformes en la resolución de conflictos, se crean precedentes que guían a los operadores del derecho, reducen la litigiosidad y promueven la confianza en las instituciones. En el caso específico de los conflictos entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos, la coherencia asegura que las partes involucradas puedan prever el resultado de sus controversias, evitando interpretaciones arbitrarias o contradictorias.

a) La Necesidad de Criterios Uniformes

La diversidad de criterios en las decisiones judiciales sobre este tema puede generar incertidumbre jurídica, afectando la seguridad de las transacciones y la confianza en el sistema registral. Cuando un tribunal otorga primacía al derecho real no inscrito basándose en la buena fe y la posesión legítima, mientras otro favorece el derecho personal inscrito debido a la publicidad registral, se crea un escenario de inestabilidad jurídica que debilita la confianza en el sistema judicial.

b) El Rol de la Jurisprudencia Vinculante

La emisión de precedentes vinculantes por parte de la Corte Suprema constituye una herramienta esencial para fomentar la coherencia. Estos precedentes establecen criterios claros y aplicables de manera uniforme, reduciendo la disparidad en las decisiones y promoviendo una interpretación consistente del marco normativo.

Impacto de la Incoherencia en las Decisiones Judiciales

La falta de coherencia en las decisiones judiciales tiene consecuencias profundas que afectan diversos aspectos del sistema jurídico y de la sociedad:

a) Incertidumbre Jurídica

Cuando los tribunales adoptan enfoques divergentes, los litigantes y operadores del derecho no pueden prever con claridad el desenlace de sus casos. Esta incertidumbre incrementa el riesgo de litigios innecesarios, ya que las partes pueden optar por llevar sus conflictos a instancias superiores con la esperanza de obtener una decisión favorable.

b) Erosión de la Confianza en las Instituciones

La percepción de arbitrariedad en las decisiones judiciales mina la confianza de los ciudadanos en el Poder Judicial y en los Registros Públicos. Si las personas no pueden confiar en que el sistema jurídico protegerá sus derechos de manera consistente, se debilita la legitimidad del Estado de Derecho.

c) Incremento de la Litigiosidad

La falta de criterios claros fomenta la proliferación de conflictos judiciales, saturando el sistema y prolongando los tiempos de resolución. Esto no solo afecta a las partes involucradas, sino que también genera costos adicionales para el sistema judicial.

d) Desigualdad en la Aplicación de Justicia

La incoherencia puede dar lugar a decisiones contradictorias en casos similares, lo que genera un trato desigual entre litigantes y afecta la percepción de equidad en el sistema judicial. Este problema es particularmente grave cuando se trata de derechos fundamentales, como el derecho de propiedad.

La Coherencia y su Relación con la Seguridad Jurídica y la Justicia Material

La coherencia no solo promueve la seguridad jurídica, sino que también garantiza que los principios de justicia material se apliquen de manera uniforme. En el conflicto entre

derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos, este equilibrio es particularmente importante.

a) Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica se sustenta en la predictibilidad de las decisiones judiciales. Cuando los tribunales adoptan criterios consistentes, las personas y empresas pueden planificar sus transacciones con la certeza de que sus derechos serán protegidos. En el caso de los derechos personales inscritos, esta seguridad se basa en la confianza en la publicidad registral. Sin embargo, esta confianza debe armonizarse con la protección de los derechos reales legítimos, que también son fundamentales para la estabilidad jurídica.

b) Justicia Material

La justicia material exige que las decisiones judiciales reflejen principios de equidad y legitimidad, más allá de la formalidad. La primacía del derecho real no inscrito es un ejemplo de cómo la justicia material puede prevalecer sobre la estricta aplicación de normas registrales. Sin embargo, para que esta primacía sea efectiva, debe aplicarse de manera coherente y uniforme, evitando interpretaciones contradictorias que socaven su legitimidad.

Retos para Lograr la Coherencia en el Sistema Jurídico

Lograr una coherencia plena en las decisiones judiciales sobre este tema implica superar varios desafíos:

a) Interpretación Uniforme del Artículo 2022 del Código Civil

El artículo 2022 del Código Civil, que regula la prioridad registral y la aplicación del derecho común en conflictos entre derechos de distinta naturaleza, requiere una interpretación uniforme para evitar ambigüedades. La falta de claridad en su redacción ha contribuido a la diversidad de criterios en los tribunales.

b) Formación y Capacitación de los Operadores del Derecho

Es fundamental que los jueces, abogados y registradores públicos reciban una formación especializada sobre los principios que rigen los conflictos entre derechos reales y

personales. Una comprensión más profunda de estos principios contribuirá a decisiones más coherentes y fundamentadas.

c) Emisión de Precedentes Vinculantes

La Corte Suprema debe asumir un rol activo en la emisión de precedentes vinculantes que orienten a los tribunales inferiores en la resolución de estos conflictos. Estos precedentes deben basarse en un análisis exhaustivo de la doctrina, la jurisprudencia y los principios constitucionales.

d) Modernización del Sistema Registral

Un sistema registral eficiente y transparente puede reducir la incidencia de conflictos entre derechos inscritos y no inscritos, promoviendo una mayor coherencia en las decisiones judiciales.

La coherencia en las decisiones judiciales no es solo una cuestión de técnica jurídica; es un reflejo de la capacidad del sistema legal para garantizar justicia, equidad y estabilidad. En el contexto de los conflictos entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos, la falta de coherencia tiene implicancias profundas que afectan la confianza en las instituciones, la seguridad jurídica y la percepción de justicia. Superar estos desafíos requiere un esfuerzo conjunto que involucre reformas normativas, capacitación continua y un compromiso con los principios fundamentales del derecho. Solo a través de un enfoque coherente y uniforme será posible fortalecer el sistema jurídico peruano y garantizar decisiones más justas y predecibles para todos los ciudadanos.

Confrontación de las posturas doctrinales y jurisprudenciales sobre el conflicto

El conflicto entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos ha dado lugar a un debate extenso tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, exponiendo las tensiones inherentes al sistema jurídico peruano. La confrontación de estas posturas revela la coexistencia de visiones contrapuestas que, si bien buscan armonizar la seguridad

jurídica con la justicia material, plantean retos significativos para alcanzar una resolución coherente y equitativa. Este análisis detallado tiene como objetivo explorar estas posiciones, evaluando sus argumentos, fortalezas y limitaciones, para ofrecer una visión integradora que pueda servir de base para la interpretación y aplicación del derecho en casos similares.

Postura Doctrinal: Teoría y Principios

La doctrina jurídica ha sido fundamental para sentar las bases del debate sobre el conflicto entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos. Los doctrinarios han elaborado argumentos sólidos que respaldan ambas posturas, aunque la mayoría tiende a favorecer la primacía del derecho real no inscrito.

a) Doctrina a Favor del Derecho Real No Inscrito

La mayoría de los autores defienden que el derecho real no inscrito debe prevalecer sobre el derecho personal inscrito, basándose en los siguientes principios:

1. **Conexión Directa con el Bien:** Los derechos reales tienen una naturaleza sustantiva que establece una relación inmediata entre el titular y el bien, independientemente de su inscripción. Este vínculo directo les otorga una jerarquía superior frente a los derechos personales, que son meramente obligacionales.

2. **Protección de la Buena Fe y la Posesión Legítima:** La doctrina enfatiza que la posesión de buena fe debe ser protegida incluso frente a derechos inscritos, especialmente cuando estos derivan de un embargo que afecta bienes que no pertenecen al deudor.

3. **Reconocimiento Constitucional del Derecho de Propiedad:** El derecho real, particularmente el de propiedad, cuenta con un respaldo constitucional que refuerza su prevalencia. Este principio lo coloca en un nivel superior frente a los derechos personales, que carecen de esa jerarquía normativa.

b) Doctrina a Favor del Derecho Personal Inscrito

Aunque en menor medida, algunos doctrinarios sostienen que el derecho personal inscrito debe prevalecer en aras de garantizar la seguridad jurídica y la función esencial del sistema registral. Entre sus argumentos destacan:

1. **Publicidad Registral como Pilar de la Seguridad Jurídica:** La inscripción en el registro confiere transparencia y legitimidad a las transacciones jurídicas, lo que beneficia tanto a las partes como a terceros. Este principio es esencial para preservar la confianza en el sistema legal.

2. **Oponibilidad de los Derechos Inscritos:** Los derechos personales inscritos, como el embargo, adquieren un carácter especial al ser oponibles frente a terceros. Este efecto refuerza su valor práctico en conflictos jurídicos.

3. **Equilibrio entre Derechos Reales y Personales:** Los defensores de esta postura argumentan que priorizar los derechos no inscritos podría socavar la función del registro, incentivando la informalidad en las transacciones y generando incertidumbre.

Postura Jurisprudencial: Análisis de las Decisiones Judiciales

La jurisprudencia peruana ha sido el escenario donde estas posturas doctrinales han cobrado vida en la práctica. Los tribunales, al interpretar y aplicar las normas, han adoptado criterios divergentes, reflejando tanto la complejidad del conflicto como la necesidad de equilibrar principios jurídicos fundamentales.

a) Jurisprudencia a Favor del Derecho Real No Inscrito

La mayoría de las decisiones judiciales en el Perú respaldan la primacía del derecho real no inscrito, justificándose en los siguientes aspectos:

1. **Primacía de la Justicia Material sobre la Formalidad Registral:** Los tribunales han subrayado que, en casos de conflicto, la posesión legítima y de buena fe debe prevalecer sobre la formalidad de la inscripción. Este enfoque busca garantizar resultados justos y equitativos.

2. **Limitaciones del Embargo como Derecho:** El embargo es considerado una medida cautelar y accesoria que no puede desplazar el derecho de propiedad legítimamente adquirido, aunque este no esté inscrito.

3. **Reconocimiento de la Posesión de Buena Fe:** La jurisprudencia ha protegido consistentemente a los poseedores legítimos frente a embargos inscritos, destacando que el registro no legitima derechos que vulneren la propiedad de terceros.

b) Jurisprudencia a Favor del Derecho Personal Inscrito

Aunque en menor proporción, algunos fallos han favorecido al derecho personal inscrito, basándose en los siguientes argumentos:

1. **Confianza en el Sistema Registral:** Estos fallos priorizan la publicidad registral como garantía de transparencia y seguridad jurídica, protegiendo a quienes confían en la información contenida en los Registros Públicos.

2. **Presunción de Legalidad de los Derechos Inscritos:** La inscripción otorga al derecho personal un nivel de legitimidad que, según estos fallos, debería prevalecer en ausencia de evidencia de mala fe o fraude.

Tensión entre Seguridad Jurídica y Justicia Material

La confrontación entre estas posturas pone de manifiesto la tensión entre dos valores fundamentales del derecho civil:

a) Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica es esencial para el funcionamiento del sistema registral y para garantizar la previsibilidad en las transacciones jurídicas. La doctrina y la jurisprudencia que favorecen el derecho personal inscrito argumentan que la inscripción es un mecanismo indispensable para proteger los derechos de terceros y fomentar la confianza en el sistema legal.

b) Justicia Material

Por otro lado, la justicia material prioriza la protección de derechos legítimos y consolidados, incluso si no están inscritos. Este principio subyace en la postura que respalda el derecho real no inscrito, especialmente cuando está respaldado por la posesión de buena fe.

Propuesta de Armonización

La confrontación entre estas posturas doctrinales y jurisprudenciales destaca la necesidad de una solución integradora que armonice la seguridad jurídica y la justicia material. Algunas propuestas para lograr este equilibrio incluyen:

1. **Clarificación Normativa:** Reformar el artículo 2022 del Código Civil para establecer criterios más específicos y claros sobre la resolución de conflictos entre derechos reales y personales.

2. **Emisión de Precedentes Vinculantes:** La Corte Suprema debe desempeñar un rol activo en la creación de lineamientos jurisprudenciales uniformes que orienten a los tribunales inferiores.

3. **Fortalecimiento del Sistema Registral:** Mejorar la transparencia y accesibilidad del sistema registral para reducir la incidencia de conflictos y garantizar la protección de los derechos inscritos y no inscritos.

4. **Capacitación de Operadores del Derecho:** Promover la formación continua de jueces, abogados y registradores sobre los principios que rigen estos conflictos, para garantizar decisiones más coherentes y fundamentadas.

La confrontación entre las posturas doctrinales y jurisprudenciales sobre el conflicto entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos refleja la complejidad de equilibrar seguridad jurídica y justicia material. Si bien ambas posturas presentan argumentos válidos, la mayoría de la doctrina y la jurisprudencia peruana ha favorecido la primacía del derecho real no inscrito, considerando su conexión directa con el bien, su respaldo

constitucional y su alineación con principios de equidad. Sin embargo, el desafío radica en garantizar que este enfoque se aplique de manera coherente, preservando al mismo tiempo la función esencial del sistema registral como pilar de la seguridad jurídica. Solo a través de un marco normativo y jurisprudencial claro y uniforme será posible consolidar un sistema jurídico que responda tanto a las exigencias de la formalidad como a las demandas de la justicia material.

Implicaciones prácticas de la primacía del derecho real no inscrito en la legislación peruana

La primacía del derecho real no inscrito frente al derecho personal inscrito, una posición consolidada en la doctrina y jurisprudencia peruana, tiene profundas implicaciones prácticas que afectan tanto el funcionamiento del sistema jurídico como el ámbito social y económico. Este enfoque, fundamentado en principios como la justicia material, la buena fe y la jerarquía constitucional del derecho de propiedad, plantea desafíos y oportunidades que se traducen en efectos concretos para los operadores del derecho, los litigantes y la ciudadanía en general. A continuación, se exploran estas implicaciones, destacando su relevancia para la administración de justicia, la seguridad jurídica y las relaciones económicas en el Perú.

Impacto en la Seguridad Jurídica y el Sistema Registral

La seguridad jurídica es uno de los pilares fundamentales de cualquier sistema legal, y el registro público juega un rol central en su garantía. Sin embargo, la primacía del derecho real no inscrito pone de relieve las limitaciones del sistema registral, lo que conlleva implicaciones prácticas importantes:

a) Desafíos para la Publicidad Registral

El registro público, aunque esencial para conferir oponibilidad a los derechos y garantizar la transparencia en las transacciones, no es absoluto frente a derechos reales no inscritos. Esta realidad puede generar incertidumbre en las transacciones inmobiliarias, ya que los terceros que confían únicamente en la información registral podrían encontrarse con derechos reales no inscritos que prevalezcan en un eventual conflicto.

b) Fomento de una Revisión Más Exhaustiva

La prevalencia del derecho real no inscrito obliga a los operadores del derecho y a las partes involucradas en transacciones a realizar una revisión más exhaustiva, no solo del registro, sino también de la posesión y titularidad efectiva del bien. Este enfoque refuerza la importancia de diligencias previas rigurosas antes de adquirir un inmueble.

c) Necesidad de Reformas en el Sistema Registral

Para minimizar los conflictos entre derechos inscritos y no inscritos, es fundamental modernizar y fortalecer el sistema registral, asegurando que sea más accesible, confiable y eficiente. Esto incluye promover la inscripción de derechos reales como una práctica estándar, fomentando una mayor formalización de las transacciones.

Consecuencias para la Administración de Justicia

El reconocimiento de la primacía del derecho real no inscrito también tiene implicaciones directas en el ámbito judicial, afectando la forma en que los tribunales resuelven los conflictos y gestionan los procesos.

a) Carga Procesal para los Tribunales

La prevalencia del derecho real no inscrito puede incrementar la carga procesal, ya que requiere que los jueces analicen más allá de la formalidad registral y evalúen factores como la posesión, la buena fe y la legitimidad del título. Este análisis es más complejo y demanda tiempo y recursos adicionales.

b) Necesidad de Capacitación para los Operadores del Derecho

Dada la complejidad de estos conflictos, es imprescindible que los jueces, abogados y notarios cuenten con una formación especializada que les permita interpretar y aplicar correctamente los principios que rigen la primacía del derecho real no inscrito. Esto garantizará decisiones más coherentes y fundamentadas, fortaleciendo la confianza en el sistema judicial.

c) Creación de Precedentes Vinculantes

La emisión de precedentes vinculantes por parte de la Corte Suprema es una herramienta crucial para garantizar la coherencia en las decisiones judiciales. Estos precedentes deben establecer criterios claros sobre cómo abordar los conflictos entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos, reduciendo la incertidumbre jurídica y promoviendo una aplicación uniforme de las normas.

Repercusiones Económicas y Sociales

El reconocimiento de la primacía del derecho real no inscrito también tiene efectos significativos en el ámbito económico y social, particularmente en lo que respecta a las transacciones inmobiliarias y la confianza en el sistema legal.

a) Impacto en las Transacciones Inmobiliarias

La posibilidad de que un derecho real no inscrito prevalezca sobre un derecho personal inscrito puede generar reticencia en los compradores e inversionistas, especialmente aquellos que confían únicamente en el sistema registral. Este riesgo potencial podría desacelerar el mercado inmobiliario, particularmente en contextos donde la informalidad en la inscripción de derechos es alta.

b) Fomento de la Formalización

Por otro lado, esta situación también actúa como un incentivo para formalizar los derechos reales mediante su inscripción en el registro público. La promoción de una cultura de inscripción no solo beneficia a los titulares de derechos, sino que también fortalece la seguridad jurídica y la estabilidad económica.

c) Protección de Grupos Vulnerables

La primacía del derecho real no inscrito, fundamentada en la posesión de buena fe, protege a pequeños propietarios y grupos vulnerables que, aunque no hayan formalizado su derecho, poseen el bien de manera legítima. Este enfoque asegura que la justicia material prevalezca, evitando que estos grupos sean desplazados por derechos personales inscritos que puedan haberse originado en fraude o abuso.

Equilibrio entre Justicia Material y Formalidad

El reconocimiento de la primacía del derecho real no inscrito evidencia la tensión inherente entre la justicia material y la formalidad registral. Este equilibrio plantea implicaciones prácticas importantes:

a) Refuerzo de la Justicia Material

La prevalencia del derecho real no inscrito garantiza que los derechos legítimos, aunque no registrados, sean protegidos, priorizando la equidad y la legitimidad sobre la mera formalidad. Esto fortalece la percepción de justicia en casos donde la estricta aplicación del principio registral podría generar resultados injustos.

b) Preservación de la Confianza en el Registro

Al mismo tiempo, es esencial que esta primacía no debilite la confianza en el sistema registral. Para lograr un equilibrio, es necesario garantizar que el registro siga siendo una herramienta confiable, complementada por principios de equidad y justicia.

Las implicaciones prácticas de la primacía del derecho real no inscrito en la legislación peruana son profundas y multifacéticas. Este reconocimiento plantea desafíos importantes, como la necesidad de modernizar el sistema registral, capacitar a los operadores del derecho y establecer criterios jurisprudenciales claros. Sin embargo, también ofrece oportunidades significativas para fortalecer la justicia material, proteger los derechos legítimos de los ciudadanos y fomentar la formalización de las transacciones.

En última instancia, el éxito de este enfoque depende de la capacidad del sistema jurídico para equilibrar la seguridad jurídica con la equidad, garantizando que tanto los derechos inscritos como los no inscritos reciban un tratamiento justo y coherente. Este equilibrio es esencial para consolidar un sistema legal que no solo sea formalmente correcto, sino también materialmente justo y accesible para todos.

Resultados

Objetivo general: Sustentar doctrinariamente las razones legales por el cual el derecho real no inscrito debe primar sobre el derecho personal inscrito en el código civil peruano

A nivel de doctrina nacional debemos empezar citando lo expresado en la Exposición de Motivos del Código Civil, pues señala que … *si se tratara de un enfrentamiento entre un derecho personal y uno real, y a esto alude la segunda parte del artículo, tendrá preferencia el titular del derecho real porque goza de la oponibilidad erga omnes, que no tiene el derecho personal y además porque el real goza de lo que se llama energía persecutoria, de la que también carece el derecho personal*… A favor de la primacía del derecho personal, comentando la resolución casatoria recaída en el Expediente Nro. 527-2003, Avendaño Arana ha expresado que …*para la oponibilidad de derechos sobre un mismo bien no debe importar la supuesta naturaleza real o personal del derecho involucrado. Lo relevante es la publicidad*… Prosigue diciendo …*No hay razón para que prevalezca la propiedad sobre un embargo, si este último se inscribió primero. Si una persona vende su propiedad y el comprador no registra su adquisición, el adquirente tiene un derecho que no puede oponer a todos*… ([15]). El problema no da visos de una solución armónica. De un lado está el derecho real, que no obstante tener como una de sus características el principio de oponibilidad erga omnes basado desde siempre en la apariencia de derecho que genera el detentar la posesión como condición básica de los derechos reales de goce y, por otro lado, el derecho personal, el cual genera vínculos jurídicos invisibles a los ojos del colectivo social.

Asumir la prevalencia del derecho real respecto del derecho personal tiene su razón de ser obviamente en el elemento "apariencia de derecho", y es por ello que ante una disyuntiva como la que se observa, de ver enfrentados un derecho real y personal, se deba optar por el primero. Sin embargo, ocurre que el registro, en una realidad como la nuestra aparentemente puede cumplir un mejor papel si de oponibilidad frente a terceros hablamos.

Supongamos tres casos que se producen todos los días en la vida real:

- Un constructor que ha levantado un edificio del cual ya ha vendido todos los departamentos, pero que a pesar de los años transcurridos no ha podido

[15] AVENDAÑO ARANA, Francisco – "Tercería: El derecho de propiedad vs. el embargo" - Revista Peruana de Jurisprudencia Nro. 48 - Año 7 - Lima - Febrero, 2005 - p. 62.

independizarlos en el registro y menos aún se ha inscrito las transferencias a los compradores. Pues bien, un día la SUNAT decide embargar al constructor por una cuantiosa deuda tributaria ya que luego de la fiscalización se descubrió que había omitido incluir una serie de rentas. Recuérdese que el constructor se mantiene como titular inscrito, por lo que el embargo logra registrarse sin mayores problemas.

- A es un propietario que divide en dos porciones el inmueble matriz y luego los vende a los compradores B y C, respectivamente. Ahora bien, la licencia municipal de subdivisión de lote urbano demora más de la cuenta, por lo que se imposibilita la independización registral e inscripción de ventas. Empero, el titular inscrito sufre el embargo sobre el bien inmueble que continúa a su nombre en el registro, aunque ya lo hubiese transferido.
- Un padre tiene cinco hijos, dos de ellos son menores de edad y tres de ellos son mayores de edad, sin embargo, dos de éstos últimos se encuentran fuera de la ciudad de Puno, y, presintiendo que ésta en sus últimos días decide transferir los bienes de su propiedad sólo al hijo mayor que se encuentra en la ciudad de Puno, recomendándole que una vez fallecido a cada uno de sus hijos les suscriba actos jurídicos de transferencia de su derecho de propiedad que les corresponde, y, para darle mayor seguridad dicha transferencia se llega a inscribir en los Registros Públicos, en una determinada reunión familiar él hijo que tiene la propiedad de los bienes de buena fe decide transferir cada uno de los bienes a sus hermanos en forma proporcional y tal como le fue encomendado por su señor padre fallecido, sin embargo, tales transferencias no son inscritas ante Registros Públicos; sin embargo, el citado hijo tiene obligaciones con entidades financieras y al no cumplir con las mismas, dichas entidades financieras deciden embargar cada uno de los bienes que éste tiene inscrito en los Registros Públicos perjudicando a sus demás hermanos.

En consecuencia, el conflicto de intereses es el siguiente: el registro anuncia un propietario meramente formal, que asimismo es el deudor de un proceso ejecutivo por lo cual se le embarga dicho inmueble, no obstante, el propietario de dicho bien es el comprador con título fehaciente, pero no inscrito.

Según la doctrina que defiende la primacía del derecho personal sobre el derecho real, si el acreedor logra embargar un inmueble del deudor que mantiene la titularidad inscrita aunque ya no sea el propietario real "adquiere" el embargo por su confianza en la apariencia registral; por tanto, el acreedor habría adquirido un derecho a non domino, producto de un propietario aparente.

Para esta postura, nada importa que en la realidad jurídica la transferencia se haya producido hace varios años y por instrumento público o que el comprador goce en forma notoria y manifiesta de la posesión del bien y que pague los impuestos correspondientes. Todos estos datos no se toman en cuenta, por lo que la solución jurídica se sustenta exclusivamente por la formalidad registral, pues se considera que todo otro fundamento de orden material o procesal serían meras "subjetividades".

Objetivo específico primero: Analizar doctrinaria y legalmente la institución jurídica del derecho real no inscrito

Del análisis y estudio de las sentencias que respaldan la tesis de que el derecho real no inscrito debe primar sobre el derecho personal inscrito, corresponde explicar con fundamentos de orden constitucional y procesal, sin perjuicio de las consideraciones de orden moral, pero que puede resumirse en el siguiente argumento: el juez dicta el embargo sobre la base de meras presunciones y apariencias, sin declaración de certeza, sobre la titularidad de los bienes, sin contradicción, por tal motivo, ese mandato de pura ejecución ("razón de fuerza") - dispuesto por la urgencia de las circunstancias no puede sustentar un derecho definitivo que despoje la propiedad de un tercero ajeno a la deuda, sin proceso y sin derecho de defensa; por tanto, este mandato es superficial, pero potencialmente lesivo, debe ser equilibrado con un remedio que permita corregir el error, que no es otro que la tercería de propiedad.

El embargo no es un derecho, menos un derecho definitivo, por tanto, no se puede afectar la propiedad de un tercero: La doctrina que convalida el embargo sobre inmueble ajeno se basa en la idea de que éste constituye un "derecho" oponible por la

inscripción y que se impone a los derechos no inscritos; empero, la premisa, de tal afirmación, es falsa, pues el embargo no es un derecho ([16]), ni puede serlo.

El maestro Gonzales Barrón ([17]) anota, el proceso ejecutivo habilita al acreedor para satisfacer su crédito mediante actos procesales que se materializan en la actividad de sujetar bienes (embargo) para la enajenación (remate) y el consiguiente cumplimiento del mandato (pago). En efecto, la acción del deudor, no cumplida, es sustituida por la actividad del juez para llevar a cabo el mismo propósito. El proceso ejecutivo tiene como finalidad que el crédito se cumpla a favor del acreedor mediante la liquidación de bienes del deudor, pero la cognición no existe o está reducida a la mínima expresión, pues se sustenta en el título ejecutivo que presupone certeza, empero, ésta se ejerce contra el deudor que es obligado en el título, pero no puede afectar a los terceros no vinculados.

En tal contexto, el objeto de la ejecución es la realización efectiva de la pretensión, pero para lograrlo se necesita cuando existe resistencia del deudor u obligado, de medidas de ejecución, especialmente el embargo, que puede definirse como: …*aquella actividad procesal compleja llevada a cabo en el proceso de ejecución, enderezada a elegir los bienes del ejecutado que deben sujetarse a la ejecución y a afectarlos concretamente a ella, engendrando en el acreedor ejecutante una facultad meramente procesal a percibir el producto de la realización de los bienes afectados, y sin que se limite jurídicamente ni se expropie la facultad de disposición del ejecutado sobre dichos bienes*…([18]).

Por tanto, el proceso ejecutivo exige la realización de bienes de propiedad del deudor, que es el obligado, con el fin de satisfacer el derecho del acreedor, para cuyo efecto, el juez deberá de afectarlos y rematarlos para obtener el valor económico que permita el pago de las obligaciones pendientes, no obstante, el juez de la ejecución, que no hace actividad declarativa de derechos por los estrechos márgenes del proceso ejecutivo, no puede comprobar o declarar con certeza la propiedad de los bienes del deudor al momento de afectarlos, por lo que se limitará a ordenar el embargo mediante una evaluación superficial, basada en meras inferencias, presunciones o suposiciones, pues la dilucidación con certeza

[16] MORENO CATENA, Víctor – "La ejecución forzada" – Palestra Editores – Lima – 2009 – p. 219.
[17] GONZALES BARRON, Gunther H. – "Embargo, tercería de propiedad y remate judicial de inmuebles" – Jurista Editores – Lima – 2015 – p.p. 135 – 136.
[18] MONTERO AROCA, Juan – "El proceso de ejecución" – En GOMEZ COLOMER, Juan Luis, MONTON REDONDO, Alberto, y, BARONA VILAR, Silvia – "Derecho Jurisdiccional, proceso Civil" – 16° edición – Tirant Lo Blanch – Valencia – 2008 – Tomo II – pp. 597-598-

del derecho de propiedad no corresponde a este tipo de proceso (ejecutivo), sino a uno plenario. En tal contexto, es frecuente que el juez incurra en la equivocación de afectar bienes que en realidad no pertenecen al obligado, sino a un tercero, en cuyo caso este puede interponer la tercería de propiedad de ahí el nombre, pues lo hace un tercero ajeno al proceso de ejecución con la finalidad de solicitar el levantamiento o alzamiento de un embargo trabado en forma errónea.

La posición contraria, por la cual se sostiene que el embargo deba mantenerse en agravio de la propiedad ajena, por más patente que sea la errata en el cual haya incurrido el juez para ordenar su traba, representa claramente una interferencia sobre la propiedad ajena originada por causa extraña, anómala y arbitraria, sin justificación alguna, pues si tal derecho tiene carácter fundamental, entonces la grave perturbación que sufre el propietario (embargo indebido) sólo podrá permitirse excepcionalmente si hubiese algún principio o bien constitucional de tipo contrario, de la misma importancia, que debiera protegerse en el caso concreto (ponderación), pero en este caso ni siquiera existe una valor contrapuesto.

Este es el fundamento decisivo por el cual el embargo debe ceder frente al derecho de propiedad acreditado de forma suficiente, aun sin inscripción, pues una medida superficial del juez no puede oponerse a la propiedad, que tiene valor de prerrogativa fundamental, como se desprende del artículo 70 ([19]) de la Constitución Política del Estado, y, de derecho humano, como se desprende del artículo 21 ([20]) de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. La Constitución consagra la inmunidad de la propiedad, es decir, el orden jurídico rechaza las interferencias ilegítimas contra el titular del derecho, lo que ha sido reafirmado por reiteradas sentencias del Tribunal Constitucional como en el Expediente Nro. 00043-

[19] **Artículo 70.-** El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

[20] **Artículo 21.- Derecho a la Propiedad Privada:** 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.

2007-A-TC([21]), y, el Expediente Nro. 05614-2007-PA/TC ([22]), por citar algunos ejemplos; en tal contexto, la propiedad no puede ser tan débil que una resolución judicial sumaria, sin contradictorio ni certeza, pueda sobreponerse a ella. En la misma línea protectora se encuentra nada menos que la Corte Interamericana de Derechos Humanos en el **Caso Tibi vs. Ecuador**, Sentencia de Fondo del 7 de septiembre del 2009 ([23]), cuya doctrina establece

[21] "…***§3.1 Derecho de propiedad:*** *6. El derecho de propiedad privada, reconocido por el artículo 2, inciso 17, de la Constitución, constituye un derecho fundamental cuyo ámbito de protección o contenido garantiza las facultades de uso, usufructo y la libre disposición del bien. Pero, la comprensión constitucional de la propiedad es más amplia y, prima facie, comprende además la garantía de indemnidad o conservación de la integridad del patrimonio de la persona. La "inviolabilidad" de la propiedad a la que se refiere el artículo 70º de la Constitución debe interpretarse no sólo como prohibición de intervenciones en el libre ejercicio o goce de los mencionados atributos clásicos del derecho de propiedad, sino también como garantía de indemnidad. Así las cosas, el derecho de propiedad garantiza la conservación de la integridad del patrimonio de la persona y, por consiguiente, prohíbe la indebida detracción del mismo. Por esto, desde la perspectiva constitucional, todo cobro indebido a una persona, proceda del Estado o de particulares, constituye una afectación del derecho de propiedad…".*

[22] "…***2.§ Derecho de propiedad:*** *4. El derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho. El derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y desarrollo de un sistema económico-social. De ahí que en el artículo 70° de la Constitución se reconozca que el "derecho de propiedad es inviolable" y que el "Estado lo garantiza" … 5. Por ello, el derecho de propiedad faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando a través de su uso se realice la función social que le es propia. De ahí que el artículo 70° de la Constitución precise que el derecho de propiedad se "ejerce en armonía con el bien común". Y no sólo esto; además incluye el derecho de defender la propiedad contra todo acto que tenga efectos de privación en la integridad de los bienes protegidos… 6. Teniendo presente ello resulta válido afirmar que el constituyente, al haber establecido la función social del derecho de propiedad, ha querido que la propiedad privada, como institución jurídica y como derecho subjetivo, no satisfaga únicamente los intereses privados de sus titulares, sino que al propio tiempo también satisfaga los intereses sociales o colectivos que resulten involucrados en el uso y disfrute de cada tipo de bien… 7. En este orden de ideas este Tribunal destaca que el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser.* ***a)*** *un derecho pleno, en el sentido de que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y,* ***b)*** *un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política… 8. Entonces cabe enfatizar que las restricciones admisibles para el goce y ejercicio del derecho de propiedad deben:* ***a)*** *estar establecidas por ley;* ***b)*** *ser necesarias;* ***c)*** *ser proporcionales, y* ***d)*** *hacerse con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática. En conclusión, el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución…".*

[23] "*…217. En el presente caso, el señor Tibi se hallaba en una posesión no controvertida de los bienes al momento de su detención. Dicha posesión fue documentada por un agente estatal cuando levantó la correspondiente acta (supra párr. 90.40). 218. Es generalizada la admisión de que la posesión establece por si sola una presunción de propiedad a favor del poseedor y, tratándose de bienes muebles, vale por título. Esta Corte considera que el artículo 21 de la Convención protege el derecho a la propiedad en un sentido que comprende, entre otras cosas, la posesión de los bienes. 219. Por lo que toca al automóvil que conducía el señor Tibi cuando fue detenido, si bien se trata de un bien mueble registrable, este registro es necesario para el solo efecto de la oponibilidad ante el reclamo de un tercero que pretende tener algún derecho sobre el bien. En el presente caso no consta que persona alguna haya reclamado la propiedad del automóvil que se encontraba en poder del señor Tibi, por lo cual no debería presumirse que no le pertenecía dicho bien. En consecuencia, era procedente respetar la posesión que ejercía. 220. En suma, los bienes incautados al señor Tibi, al momento de la detención, se encontraban bajo su uso y goce. Al no serle devueltos, se le privó de su derecho a la propiedad. El señor Tibi no estaba obligado a demostrar la preexistencia ni la propiedad de los bienes incautados para que estos le fueran*

que el título de propiedad pre existe a la inscripción, por lo que un mandato judicial arbitrario debe anularse cuando se acredita el derecho del titular conforme a las reglas civiles.

El embargo es una medida ejecutiva, pero no un derecho, que se dicta sin certeza ni declaración sobre la titularidad del bien afectado, por lo que resulta imposible con ese grado de superficialidad se pudiese despojar la propiedad de un tercero. Lo contrario implicaría que el embargo es un curioso derecho, nacido por obra de un juez casi a ciegas, sin conocer plenamente los hechos, y a pesar de ese defecto de origen, paradójicamente se convertiría en un derecho inatacable de origen judicial, por encima de la propiedad que es un derecho constitucional y derecho humano.

En conclusión, el embargo nace en el desarrollo de un proceso judicial, más no puede tener el rango y carácter de derecho, que si lo tiene por ejemplo el derecho de propiedad tanto más que el mismo debe ser entendido como un derecho constitucional.

El embargo es medida ejecutiva que recae sobre bienes del deudor y no de terceros: Sobre la hipótesis conflictiva, debe recordarse que por propia definición el propietario afectado con el embargo no es parte del proceso ejecutivo, pues justamente se trata de un tercero; en tal contexto, y, dentro de los cánones de nuestro desarrollo jurídico, es absurdo pensar siquiera que una persona pueda ser despojada de los suyo sin habérsele citado, oído y vencido en juicio. En efecto, si se admite que el propietario no inscrito queda afectado sin más con el embargo, y que la tercería es improcedente de plano por no haber inscrito su título, entonces resulta que el mandato superficial del juez ha despojado automáticamente al titular de un derecho, sin proceso y sin derecho de defensa.

Una situación como la descrita es contraria a los cánones más elementales de lo que hoy se conoce como Derecho Justo, pues contraviene el orden público nacional e internacional, en cuanto existe absoluto consenso respecto a la relevancia del acceso a la

devueltos. 221. Es por ello que la Corte concluye que el Estado violó el artículo 21 de la Convención Americana, en relación con el artículo 1.1 de la misma, en perjuicio del señor Daniel Tibi…".

justicia (24) y el debido proceso (25) en todos los órdenes y sin excepciones. En efecto, el proceso es el instrumento racional y civilizado para dilucidar derechos o intereses contrapuestos. Quiérase o no, es el mecanismo jurídico más elaborado para tratar de alcanzar la verdad y, con ello, la justicia, por lo cual se establece un conjunto de garantías institucionales que coadyuvan a dicho propósito. El proceso, por tanto, es el método para lograr el fin de la justicia.

Al respecto el maestro Gonzales Barrón (26) precisa:

"…El proceso judicial es un instrumento de justicia que permite confrontar posiciones en forma igualitaria, civilizada, racional, con reglas claras que luego de escuchadas ambas partes, exigen que el juez (imparcial) emita una decisión argumentada que, no obstante, puede ser revisada. Nótese, pues, que las garantías institucionales del proceso tratan

---

[24] "… *3. Que sobre el particular, este Tribunal Constitucional ha señalado, en forma reiterada, que el derecho fundamental de acceso a la justicia "garantiza a todas las personas el acceso a un tribunal de justicia independiente, imparcial y competente para la sustanciación para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter", como lo señala el artículo 8.1 de la Convención Americana de Derecho Humanos (…) también garantiza que el proceso iniciado se desarrolle como un procedimiento de tutela idóneo para asegurar la plena satisfacción de los intereses accionados. En este sentido, (…) supone no sólo la posibilidad de acceder a un tribunal y que exista un procedimiento dentro del cual se pueda dirimir un determinado tipo de pretensiones, sino también la existencia de un proceso rodeado de ciertas garantías de efectividad e idoneidad para la solución de las controversias" (STC 010-2001-AI/TC, fundamento 10)…*" (TRIBUNAL CONSTITUCIONAL – **Sentencia Expediente Nro. 04192-2009-PA/TC** – LIMA - ALEJANDRO JULIÁN TOMAS CARI).

[25] "…***El derecho al debido proceso:*** *12. Como ha tenido oportunidad de establecer este Tribunal en más de una oportunidad, el derecho al debido proceso previsto por el artículo 139.3º de la Constitución Política del Perú, aplicable no sólo a nivel judicial sino también en sede administrativa e incluso entre particulares, supone el cumplimiento de todas las garantías, requisitos y normas de orden público que deben observarse en las instancias procesales de todos los procedimientos, incluidos los administrativos y conflictos entre privados, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto que pueda afectarlos… 13. El derecho al debido proceso, y los derechos que contiene son invocables, y, por tanto, están garantizados, no solo en el seno de un proceso judicial, sino también en el ámbito del procedimiento administrativo. Así, el debido proceso administrativo supone, en toda circunstancia, el respeto –por parte de la administración pública o privada– de todos los principios y derechos normalmente invocables en el ámbito de la jurisdicción común o especializada, a los cuales se refiere el artículo 139° de la Constitución (juez natural, juez imparcial e independiente, derecho de defensa, etc.)… 14. El fundamento principal por el que se habla de un debido procedimiento administrativo encuentra sustento en el hecho de que tanto la jurisdicción como la administración están indiscutiblemente vinculados a la Carta Magna, de modo que, si ésta resuelve sobre asuntos de interés de los administrados, y lo hace mediante procedimientos internos, no existe razón alguna para desconocer las categorías invocables ante el órgano jurisdiccional… 15. En ese sentido, y cómo también ha sido precisado por este Tribunal, el derecho al debido proceso comprende, a su vez, un haz de derechos que forman parte de su estándar mínimo; entre estos derechos constitucionales, especial relevancia para el presente caso adquiere el derecho a la motivación de las resoluciones, conforme se explicará en los fundamentos que a continuación se exponen…*" (TRIBUNAL CONSTITUCIONAL – **Sentencia Expediente Nro. 04944-2011-PA/TC** – LIMA - MATEO GRIMALDO CASTAÑEDA SEGOVIA).

[26] Ibídem.

de alcanzar la verdad y la solución justa de la controversia, y aunque siempre es posible el error, no obstante, este trata de minimizarse. Por tanto, el debido proceso no es un simple tema adjetivo o formalista del que pueda prescindirse tan fácilmente, pues la justicia necesita conocer la verdad, y el instrumento para ello son las reglas del debido proceso. Si falla esto último, entonces existe el grave riesgo de que la decisión jurídica sea la incorrecta, pues no se permite conocer los hechos dentro de ciertos márgenes de razonabilidad, igualdad y dialéctica, con lo que no se permite subsumir o ponderar adecuadamente para la recta aplicación del derecho. Sin verdad no es posible lograr la justicia…".

En suma, la posición que pretende convalidar el embargo ilegitimo sobre bienes ajenos contraviene el debido proceso del propietario, pues con ello se afectan sus derechos sin proceso previo ([27]), en cuanto el mandato de embargo perjudicaría la propiedad de la persona no deudora, sin posibilidad de tercería, por el sólo hecho de que el embargo, sin que haya posibilidad efectiva de revertir tal mandato. Ello tiene explicación en que el legislador del Perú siempre tuvo en cuenta respetar el derecho de propiedad de los terceros que vean afectados su derecho de propiedad.

En ese contexto debe recordarse la doctrina de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, por la cual la falta de tutela judicial no solo implica la vulneración de No solo se trata de asegurar los derechos procesales, sino también los derechos sustantivos (como la propiedad), que lamentablemente no pudieron ser defendidos debido a la ausencia del proceso, como en el Caso Baruch Ivcher Bronstein vs. Perú ([28]).

---

[27] **Artículo 139.-** Los principios y derechos de la jurisdicción son los siguientes: 3. Debido proceso y protección de la jurisdicción... Ninguna persona podrá ser excluida de la jurisdicción establecida por la ley, ni sujeta a ningún procedimiento diferente a las normas anteriores, ni sujeta a el juicio de una autoridad competente. ..por excepción o por comités especialmente designados, cualquiera que sea su denominación.

[28] "*…129. En el caso que se examina, no existen prueba ni argumento algunos que acrediten que la medida cautelar ordenada por el Juez Percy Escobar tuviera su fundamento en una razón de utilidad pública o interés social; por el contrario, los hechos probados en este caso concurren a demostrar la determinación del Estado de privar al señor Ivcher del control del Canal 2, mediante la suspensión de sus derechos como accionista de la Compañía propietaria del mismo. 130. Tampoco hay alguna indicación de que se hubiese indemnizado al señor Ivcher por la privación del goce y uso de sus bienes, ni que la medida que lo afectó se hubiera adoptado conforme a la ley. Por otra parte cabe recordar que la Corte concluyó, en esta misma Sentencia, que los procesos relativos a la limitación de los derechos del señor Ivcher con respecto a la Compañía, entre los que figura el proceso mediante el cual el Juez Percy Escobar ordenó la medida cautelar, no satisficieron los requisitos mínimos del debido proceso legal (supra párr. 115). La Corte observa al respecto que cuando un proceso se ha realizado en contravención de la ley, también deben considerarse ilegales las consecuencias jurídicas que se pretenda derivar de aquél. Por consiguiente, no fue adecuada la privación del uso y goce de los derechos del señor Ivcher sobre sus acciones en la Compañía, y este Tribunal la considera arbitraria, en virtud de que no se ajusta a lo establecido en el artículo 21 de la Convención. 131. Como consecuencia de lo expresado, la Corte concluye que el*

El registro no protege embargos trabados en bienes extraños al deudor, aunque éste se mantenga como titular aparente: Es crucial tener presente que hay un escenario de confrontación: A es el receptor de la obligación y B es el que debe. Incluso si B declara su insolvencia, en los registros aparece como titular de un inmueble específico, el cual había transferido a C hace algún tiempo, y este último es el actual propietario, aunque no esté registrado. En esta situación, A logra embargar el inmueble que aparentemente pertenece a B, ya que aún está registrado como titular, lo que lleva a que C presente una tercería de propiedad basada en su título de adquisición previo.

Este dilema frecuente ha llevado a los defensores de la perspectiva registral a argumentar que el acreedor que realiza el embargo merece salvaguarda en el registro, ya que registró su derecho confiando en que el deudor registrado era el verdadero propietario. Por ende, el derecho no puede ignorar la apariencia y, por consiguiente, la posición del embargante debería ser protegida. Pensar de esta forma implicaría inscribir y/o registrar ante los Registros Públicos actos jurídicos nulos o anulables y por el hecho de haber sido registrados tal vez buscaría ser convalidados, es decir, crearíamos derechos respecto a personas que no los tienen o no lo tuvieron.

La doctrina jurídica de la defensa prima facie supone que una persona alega una situación objetiva en la que tiene plena confianza y que es la base del título de posesión.

Durante más de un siglo, la jurisprudencia ha sostenido una doctrina prácticamente unánime que establece como ilegítimo cualquier embargo realizado sobre un bien inmueble que no pertenezca al deudor. Esto se debe a que la ejecución se lleva a cabo sobre los bienes del obligado y no sobre el de terceros. En este sentido, el titular debe demostrar la existencia previa su nombre acompañado de la fecha anterior al embargo sin necesidad de registrarse.

El maestro Gonzales Barrón (29) sobre el tema anota:

"…la sentencia más antigua de la que se tiene noticia respecto de la tercería sobre inmuebles, luego de la introducción del registro inmobiliario por ley tradicionalmente fecha el 2 de enero de 1888, es la ejecutoria de la Corte Suprema del 23 de marzo de 1907 que

Estado violó el derecho a la propiedad privada establecido en el artículo 21.1 y 21.2 de la Convención Americana, en perjuicio de Baruch Ivcher Bronstein…". Corte Interamericana de Derechos Humanos - **Caso Ivcher Bronstein Vs. Perú** - Sentencia de 6 de febrero de 2001 - (Reparaciones y Costas).

[29] GONZALES BARRON, Gunther Hernán – Op. Cit., pp. 189-190

declaró fundada la tercería del propietario no inscrito sobre el acreedor embargante, pues la ejecución del obligado recae en sus bienes, y no en el de terceros; por tanto, se reputa nulo el embargo que en forma arbitraria afecta el patrimonio de personas que no tiene responsabilidad en el asunto. Esta sentencia, ¡de hace más de cien años!, expresa una claridad de idea llamativa, con argumentos convincentes…".

Desde el momento mencionado hasta el presente, la Corte ha mantenido una doctrina prácticamente constante, con escasas excepciones, lo que ha dado lugar a una corriente sólidamente establecida.

Entre las ejecutorias de estos últimos años, pueden mencionarse las siguientes:

Tabla 2 *Expediente Nro. 1702-1999-UCAYALI*

Expediente Nro. 1702-1999-UCAYALI (08 de noviembre de 1999)	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República
CRITERIO PARA LA TESIS	En aplicación del artículo 949 del Código Civil, la demandante es propietaria del inmueble con anterioridad a la materialización de la medida de embargo; no siendo necesaria la inscripción en los Registros Públicos de la escritura pública de compraventa para que la transferencia quede perfeccionada, desde que dicha inscripción no es constitutiva de derecho dominal.
SENTENCIAS CON CRITERIOS SIMILARES	- Sentencia Expediente Nro. 612-1997-Callao (5 de agosto de 1998). - Sentencia Expediente Nro. 1746-1998 (15 de noviembre de 1998). - Sentencia Expediente Nro. 1974-2000-Cusco (1 de marzo del 2001). - Sentencia Expediente Nro. 1774-2001-Santa (23 de noviembre del 2001). - Sentencia Expediente Nro. 3578-2001-Callao (19 de abril del 2002). - Sentencia Expediente Nro. 100-2004-La Libertad.

Tabla 3 *Expediente Nro. 964-1998-LIMA*

Expediente Nro. 964-1998-LIMA (21 de octubre de 1998)	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República
CRITERIO PARA LA TESIS	Se ha interpretado correctamente el artículo 2022 del Código Civil al establecer la prevalecía del derecho no inscrito, pero de fecha cierta anterior frente a un embargo inscrito por provenir de un derecho de crédito personal.
SENTENCIAS CON CRITERIOS SIMILARES	- Sentencia Expediente Nro. 1016-1998-Cañete (17 de septiembre del 2000). - Sentencia Expediente Nro. 2795-2000-Lima (30 de noviembre del 2001). - Sentencia Expediente Nro. 784-2003-Lambayeque (15 de julio del 2003). - Sentencia Expediente Nro. 2971-2006-Arequipa (17 de mayo del 2007).

Tabla 4 *Expediente Nro. 1974-2000-CUSCO*

Expediente Nro. 1974-2000-CUSCO (01 de marzo de 2001)	Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República
CRITERIO PARA LA TESIS	El segundo párrafo del artículo 2022 del Código sustantivo establece una excepción al principio de prioridad previsto en el artículo 2016 del referido cuerpo de leyes, de modo que, ante la concurrencia de un derecho real con otro de distinta naturaleza, prevalece el primero, en concordancia con lo establecido en el artículo 949 del acotado código en su interpretación sistemática.
SENTENCIAS CON CRITERIOS SIMILARES	- Sentencia Expediente Nro. 2517-2000-Lima (30 de noviembre del 2001). - Sentencia Expediente Nro. 4094-2001-La Libertad (14 de mayo del 2002). - Sentencia Expediente Nro. 1394-2002-Lima (18 de septiembre del 2002). - Sentencia Expediente Nro. 36-2003-Arequipa (1 de diciembre del 2003). - Sentencia Expediente Nro. 2674-2003-Arequipa (24 de agosto del 2003);

Tabla 5 *Expediente Nro. 4295-2009-LIMA*

Expediente Nro. 4295-2009-LIMA (20 de mayo de 2010)	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República
CRITERIO PARA LA TESIS	Consistiendo el derecho del referido demandado en uno de carácter personal, a diferencia del accionante que es de naturaleza real, el derecho registral se desplaza para dejar paso a la aplicación del derecho común, el que informa que los bienes que deben ser materia de embargo son los de propiedad del deudor, y siendo el inmueble subíndice de propiedad de los terceristas, por adquisición producida antes de verificarse el embargo, sobre tal no puede pesar dicha medida; razón por la cual, no se ha configurado ninguna interpretación equivocada del precepto normativo. **Quinto**: Que, se debe advertir que este es el criterio jurisdiccional que viene adoptando de manera reiterada esta Sala Suprema, como la Casación 2311-2009 del quince de diciembre del dos mil nueve que estableció principio jurisprudencial y aun cuando existan casaciones anteriores que entren en contradicción con lo motivado en el presente caso, no está demás señalar que las anteriores resoluciones no reúnen los requisitos previstos en el artículo 400 del Código Procesal Civil, y que asimismo se debe tomar en cuenta la dinámica de la realidad social, a la cual debe atender este Supremo Tribunal, bajo cánones estrictamente jurídicos, con independencia e imparcialidad.
SENTENCIAS CON CRITERIOS SIMILARES	- Sentencia Expediente Nro. 3321-2011-Lima (30 de mayo del 2013). - Sentencia Expediente Nro. 3434-2012-Lima (21 de agosto del 2013). - Sentencia Expediente Nro. 5323-2009. - Sentencia Expediente Nro. 5532-2009-Lambayeque (11 de mayo del 2011). - Sentencia Expediente Nro. 1649-2009-Lima (13 de agosto del 2009);

Tabla 6 *Expediente Nro. 942-1999-LIMA*

Expediente Nro. 942-1999-LIMA (07 de septiembre de 1999)	Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República
CRITERIO PARA LA TESIS	Que, la controversia versa sobre un derecho real de propiedad que corresponde al tercerista, en virtud del artículo 949 del Código Civil frente a un derecho personal que corresponde al embargante en razón de una obligación de dar suma de dinero. El Artículo 2022 del Código Civil estipula, que, tratándose de oponer derechos reales sobre inmuebles de igual naturaleza, se da preferencia a aquél que éste inscrito con anterioridad (principio de prioridad en el tiempo), sin embargo, ante derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones de derecho común. Dado que, en el presente caso, se trata de derechos de diferente naturaleza, puesto que hay el derecho real del tercerista frente al derecho personal del embargante, se debe aplicar el derecho común, por lo cual no rigen las disposiciones del derecho registral, por ser un derecho singular. Que, en atención a lo establecido por el artículo 949 del Código Civil, el tercerista es propietario del inmueble con anterioridad a la medida de embargo, por la fecha del otorgamiento de la escritura del contrato de compraventa celebrado. Que, la inscripción registral no es constitutiva de derechos en nuestro Código Civil, sino meramente declarativo, puesto que no se requiere dicha inscripción para que la transferencia quede perfeccionada. Que, por tanto, resulta aplicado indebidamente el artículo 2016 del Código Civil (Principio de prioridad en el tiempo) e inaplicados los artículos 949 (Sistema de causa única), 1529 (Compraventa) y 2022 (Principio prioridad de rango) del Código Civil. Que, en lo que respecta al artículo 85 del Reglamento de Inscripciones, resulta inaplicable por ser de derecho singular, puesto que para el presente caso rigen las disposiciones del derecho común.

SENTENCIAS CON CRITERIOS SIMILARES	- Sentencia Expediente Nro. 1932-1999-Jaén (9 de noviembre del 2001). - Sentencia Expediente Nro. 2121-2001-Cajamarca (28 de octubre del 2003). - Sentencia Expediente Nro. 1253-2002-Ica (13 de marzo del 2007).

Tabla 7 *Expediente Nro. 2103-2006-LIMA*

Expediente Nro. 2103-2006-LIMA (30 de noviembre de 2006)	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República
	Cuarto: Que la sentencia de vista para confirmar la apelada ha considerado en forma coincidente con el Juez de la causa, que habiéndose acreditado fehacientemente que el derecho real de propiedad del demandante sobre el bien inmueble afectado es de data anterior al embargo registrado y prevaleciendo aquel derecho real sobre el personal de Caterpillar Financial Services Corporation, no es aplicable el artículo 2016 del Código Civil al no poder evaluarse una prioridad en el tiempo de las inscripciones cuando los derechos contrapuestos son de distinta naturaleza. **Quinto**: Que, en efecto, el artículo 2022 del Código Civil, interpretado en su real sentido, establece en su segunda parte una excepción al principio prior in tempore potior in iure a que se refiere el artículo 2016 del mismo ordenamiento legal, cuando concurren un derecho real con otro de distinta naturaleza, como es el caso de los embargos, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 949 del mismo Código. Esto es así, porque el derecho real establece una relación directa de la persona con la cosa y el derecho personal una relación entre personas, de las cuales el acreedor puede exigir de la otra - el deudor - una prestación determinada, apreciable en dinero; en consecuencia, advirtiéndose que la Sala de mérito ha resuelto la controversia conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, se concluye que la norma material bajo análisis ha sido interpretada correctamente, resultando infundada la denuncia por

CRITERIO PARA LA TESIS	interpretación errónea. **Sexto**: Que en lo atinente a la causal de inaplicación de normas de derecho material, tenemos que el artículo 1135 del Código Civil precisa que tiene preferencia el acreedor de buena fe cuyo título ha sido inscrito primeramente; no obstante, esta norma legal no es pertinente para dilucidar la controversia pues solo resulta aplicable cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, situación que es distinta al caso de autos en que se ha trabado un embargo al que se opone el derecho de propiedad que alega el tercerista. **Séptimo**: En cuanto respecto a la denuncia por inaplicación del artículo 2012 del Código Sustantivo, por el que se presume sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones; del artículo 2013 del Código citado, según el cual el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez; y del artículo 2016 del mismo cuerpo legal en cuanto prevé que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; no resultan aplicables al presente caso, pues al haberse concluido que los derechos contrapuestos son de distinta naturaleza, debe resolverse conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, esto es, se debe aplicar las disposiciones del derecho común en las que la preferencia se determina solo por la certeza y la fecha en que se constituyeron los derechos, sin referencia a la fecha de la inscripción registral; razones por las cuales la denuncia por inaplicación de las normas materiales invocada es infundada.

SENTENCIAS CON CRITERIOS SIMILARES	- Sentencia Expediente Nro. 3743-2001-Lima (30 de mayo del 2003). - Sentencia Expediente Nro. 3194-2002-La Libertad (5 de mayo del 2003). - Sentencia Expediente Nro. 2710-2003-Lambayeque (24 de agosto del 2004). - Sentencia Expediente Nro. 1405-2005-Cusco (7 de noviembre del 2006). - Sentencia Expediente Nro. 3805-2006-Lima (12 de diciembre del 2006). - Sentencia Expediente Nro. 5168-2007-Lima (10 de noviembre del 2008).

Tabla 8 *Expediente Nro. 1649-2009-LIMA*

Expediente Nro. 1649-2009-LIMA (13 de agosto de 2009)	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República
CRITERIO PARA LA TESIS	**Tercero**: Siendo ello así, respecto a Interpretación errónea del artículo 2022 del Código Civil; es menester señalar que la sala ha desconocido el hecho que la falta de diligencia de quien adquirió el inmueble no puede afectar el derecho adquirido mediante la inscripción del embargo. por cuanto el derecho de propiedad no goza de titularidad erga omnes, mientras no se encuentra inscrito. Precisamente la Sala si interpreta adecuadamente la norma, ya que en su segundo párrafo remite la determinación del conflicto al derecho común, constituidas en las normas invocadas en la sentencia cuales son los artículos 923, 949 y 1373 del Código Civil. En cuanto a la inaplicación del artículo 2016 Código citado, es necesario señalar que sobre ella reposa la base de todo el sistema registral; esto es, la publicidad de derechos inscritos privilegiando así la seguridad jurídica dinámica considerando en forma abstracta de cualquier contratante de buena fe; en consecuencia, habiendo inscrito su derecho (medida cautelar) con

	anterioridad al derecho de propiedad, prevalece el primero, según lo refiere el mencionado artículo. En el caso de autos, la norma invocada no es aplicable, por cuanto tienen prevalencia las normas de derecho común invocadas en la sentencia de primera instancia antes mencionadas, más aún, los efectos de una medida cautelar, no pueden prevalecer sobre un derecho de propiedad en función a su propia naturaleza jurídica, porque es un derecho real de mayor jerarquía que un derecho personal. Además, se ha determinado que los instrumentos que acreditan la propiedad son instrumentos públicos no impugnados.
SENTENCIAS CON CRITERIOS SIMILARES	- Sentencia Expediente Nro. 1112-2010-Lima (11 de abril del 2011). - Sentencia Expediente Nro. 1296-2010-Lima (18 de abril del 2011). - Sentencia Expediente Nro. 1533-1999-Ica (7 de septiembre del 2001). - Sentencia Expediente Nro. 1784-1999.

Tabla 9 *Expediente Nro. 3194-2002-LA LIBERTAD*

Expediente Nro. 3194-2002-LA LIBERTAD (5 de mayo de 2003)	Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República
	Sexto: Que, siendo esto así, acorde con las reiteradas ejecutorias de esta misma Sala, en el caso sublitis resulta de aplicación el principio de rango que emana del artículo dos mil veintidós del Código Civil, y específicamente, de su segundo párrafo según el cual en la oponibilidad de derechos sobre inmuebles cuando ellos son de distinta naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común, es decir, prevalece el derecho real de propiedad, oponible erga omnes, frente al derecho personal crediticio, pues no cabe duda que solo tratándose de casos de derechos de igual naturaleza real a que se contrae el primer párrafo de dicha norma sustantiva rigen los principios registrales de

CRITERIO PARA LA TESIS	prioridad y buena fe. **Séptimo**: Que, en el caso de autos, y tal como ha sido valorado y expuesto en la sentencia de primera instancia, ha quedado demostrado que el contrato de compraventa del inmueble sublitis de fojas dos y tres tiene como fecha cierta catorce de agosto de mil novecientos noventa y siete, en virtud de la legalización notarial de la misma data, corroborado con el documento de fojas ciento veinte, en tanto que el embargo solicitado por el Banco ejecutante se inscribió en los Registros Públicos el veintiuno de noviembre de mil novecientos noventa y siete; tal como se aprecia del certificado de gravámenes de fojas catorce, es decir con fecha posterior, por lo que, acorde con la disposición legal precitada tal medida cautelar por su condición de derecho personal no puede oponerse al derecho real de propiedad que ostenta el tercerista, resultando así indebidamente aplicada en la sentencia de vista la ejecutoria a que se ha hecho referencia.
SENTENCIAS CON CRITERIOS SIMILARES	- Sentencia Expediente Nro. 1686-2003-Lima (21 de noviembre del 2003). - Sentencia Expediente Nro. 412-2004-Santa (18 de mayo del 2005). - Sentencia Expediente Nro. 3250-1998-Lambayeque (4 de junio de 1998). - Sentencia Expediente Nro. 124-1999- (23 de junio del 1999). - Sentencia Expediente Nro. 3262-2001-Lima (19 de abril del 2002). - Sentencia Expediente Nro. 2570-2002 (30 de mayo del 2003).

Tabla 10 *Expediente Nro. 661-2010-LIMA*

Expediente Nro. 661-2010-LIMA (1 de julio de 2011)	Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República
	Quinto: Que, las causales denunciadas en los apartados a), b), c) y d) así propuestas no pueden prosperar, habida cuenta que no cumplen con las exigencias establecidas en el inciso 3 de la norma

CRITERIO PARA LA TESIS	acotada, en razón que del sustento esgrimido por el impugnante no se advierte la incidencia directa de la infracción denunciada, limitándose a señalar fundamentos fácticos sin cumplir con establecer de manera clara y precisa en que consistió la infracción denunciada; lo alegado en las causales a) y b) debe ser desestimado por cuanto la naturaleza del artículo 949 del Código Civil legitima el sólo consenso entre vendedor y acreedor para transmitir la propiedad, con lo cual se descarta el elemento constitutivo de la inscripción en los Registros Públicos, en consecuencia la interpretación asumida por las instancias de mérito al colegir que la transferencia de la propiedad del predio sub litis surtió sus efectos con fecha catorce de marzo de dos mil, esto es, un año y tres meses antes de la inscripción de la medida cautelar, resulta conforme a ley; en cuanto a las causales denunciadas en los apartados c) y d), tampoco pueden ser acogidas por cuanto lo que busca el recurrente es cambiar el criterio establecido por las instancias de mérito al determinar que en el presente caso estamos frente a un derecho real que se opone a un derecho de crédito, en tal situación, que de acuerdo a lo previsto en el artículo 2022 del Código Civil prevalece el primero, se aprecia entonces que en el fondo pretende el reexamen de lo actuado, lo cual no está permitido en sede casatoria, por consiguiente, el recurso de casación deviene improcedente.
SENTENCIAS CON CRITERIOS SIMILARES	- Sentencia Expediente Nro. 5323-2008-Lima (2 de Julio del 2009). - Sentencia Expediente Nro. 223-2009-Arequipa. - Sentencia Expediente Nro. 2134-1998. - Sentencia Expediente Nro. 1931-1999-Lambayeque (9 de noviembre del 2001). - Sentencia Expediente Nro. 1882-1997-Cajamarca (20 de mayo de 1998).

Tabla 11 *Expediente Nro. 1649-1997-LIMA*

Expediente Nro. 1649-1997-LIMA (9 de octubre de 1998)	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República
CRITERIO PARA LA TESIS	Conforme la regla del artículo 2022 del Código Civil, en la oposición de derechos reales, prima el que éste inscrito con anterioridad, más si se trata de derechos de distinta naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común, esto es que la preferencia se determina sólo por la certeza y la fecha en que se constituyeron los derechos sin referencia a la fecha de inscripción registral.
SENTENCIAS CON CRITERIOS SIMILARES	- Sentencia Expediente Nro. 810-1997-Piura (14 de octubre de 1998). - Sentencia Expediente Nro. 701-1998. - Sentencia Expediente Nro. 2807-1999. - Sentencia Expediente Nro. 2081-2000-Lambayeque (1 de marzo del 2001). - Sentencia Expediente Nro. 2974-2001-Lima (12 de febrero del 2001). - Sentencia Expediente Nro. 3030-2002Lima (31 de enero del 2003). - Sentencia Expediente Nro. 2323-2005-Arequipa (6 de abril del 2006). - Sentencia Expediente Nro. 638-2006-Lima (25de septiembre del 2006). - Sentencia Expediente Nro. 3800-2002-Arequipa (26 de mayo del 2003).
Expediente Nro. 2807-1999-CALLAO (9 de octubre de 1999)	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República
CRITERIO PARA LA TESIS	La seguridad jurídica según Jiménez (2002): "(…) viene a ser una especie del género seguridad, y se entiende como la seguridad proporcionada por el derecho (entendiendo derecho como orden jurídico)" (p. 255); para ello, la seguridad jurídica manifiesta sirve como pauta orientadora de nuestro ordenamiento jurídico, como se explica mediante la Casación número 2807-1999-Callao,

	considerando sexto: "(…) entre la seguridad jurídica y el derecho común existe una relación de genero a especie, pues es evidente que la seguridad jurídica sirve como pauta orientadora del derecho común (…)"
SENTENCIAS CON CRITERIOS SIMILARES	- Sentencia Expediente Nro. 2503-1999 (11 de noviembre del 2000). - Sentencia Expediente Nro. 62-2001 (31 de agosto del 2001). - Sentencia Expediente Nro. 2912-2001-Lima (28 de enero del 2002). - Sentencia Expediente Nro. 765-2004-Cañete (7 de Julio del 2005). - Sentencia Expediente Nro. 1928-2006-Ayacucho. - Sentencia Expediente Nro. 909-2008 (24 de Julio del 2008). - Sentencia Expediente Nro. 1874-2008-Lima (30 de octubre del 2008).

Tabla 12 *Expediente Nro. 2167-2004-LIMA*

Expediente Nro. 2167-2004-LIMA (3 de julio de 2006)	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República
CRITERIO PARA LA TESIS	**Séptimo**: Que, siendo esto así, el derecho que ostenta el recurrente, es uno de índole personal, el cual no puede ser opuesto al derecho real de propiedad que ostenta el demandante, conforme así se han establecido en las sentencias recurridas, en las que si se encuentra correctamente interpretado el artículo 2022 del Código Civil y aplicado en la forma debida el artículo 949 del mismo cuerpo de leyes, no siendo por tanto amparable el recurso, al no haberse configurado las causales denunciadas en la casación.
	- Sentencia Expediente Nro. 655-1995-Lima. - Sentencia Expediente Nro. 627-1996-Lima. - Sentencia Expediente Nro. 391-1997-Lima (31 de julio de 1997). - Sentencia Expediente Nro. 2472-2001-Lima (8 de abril del 2002).

SENTENCIAS CON CRITERIOS SIMILARES	- Sentencia Expediente Nro. 2167-2004-Lima (3 de Julio del 2006).

Tabla 13 *Expediente Nro. 2323-2005-AREQUIPA*

Expediente Nro. 2323-2005-AREQUIPA (3 de octubre de 2006)	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República
CRITERIO PARA LA TESIS	Que, en el presente caso, se trata de derechos de diferente naturaleza, uno real (de propiedad) y otro personal (de crédito), en consecuencia, para dilucidar la controversia se tiene que aplicar el derecho común, conforme lo establece el artículo 949 del C.C., que regula la transferencia de un bien inmueble, la sola transferencia, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado, hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal o pacto en contrario. Que en aplicación de este dispositivo legal de carácter material de la tercería con anterioridad a la materialización de la medida de embargo; no siendo necesario la inscripción en los Registros Públicos de la escritura pública de compra-venta del bien inmueble para que la transferencia quede perfeccionada, desde que dicha inscripción no es constitutiva del derecho dominial.
SENTENCIAS CON CRITERIOS SIMILARES	- Sentencia Expediente Nro. 612-1997-Callao (5 de agosto de 1998). - Sentencia Expediente Nro. 1030-1998-Tacna. - Sentencia Expediente Nro. 2236-1999- (15 de enero del 2000). - Sentencia Expediente Nro. 2280-2001-Tacna (7 de mayo del 2004). - Sentencia Expediente Nro. 2230-2004-Ayacucho (31 de Julio del 2006). - Sentencia Expediente Nro. 808-2005 (23 de septiembre del 2005);

Tabla 14 *Expediente Nro. 1888-2005-LIMA*

Expediente Nro. 1888-2005-LIMA (30 de octubre de 2006)	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República
CRITERIO PARA LA TESIS	En reiterada y uniforme jurisprudencia ha aplicado el segundo párrafo del artículo 2022 del CC prescribe una excepción al principio de prioridad previsto por el artículo 2016 del referido código, esto es, que si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común; lo que significa que la inscripción de un derecho personal en los Registros Públicos no convierte a este en real, sino que conserva su carácter; de tal modo que ante la concurrencia de un derecho real con otro de distinta naturaleza, prevalece el primero con prescindencia del tiempo de la inscripción.
SENTENCIAS CON CRITERIOS SIMILARES	- Sentencia Expediente Nro. 1546-2001 (28 de septiembre del 2001). - Sentencia Expediente Nro. 813-2005 (28 de septiembre del 2005). - Sentencia Expediente Nro. 1888-2005-Lima (17 de abril del 2006). - Sentencia Expediente Nro. 1038-2006-Lambayeque (9 de octubre del 2008). - Sentencia Expediente Nro. 1277-2006-Lambayeque (15 de agosto del 2006).

Tabla 15 *Expediente Nro. 2971-2006-AREQUIPA*

Expediente Nro. 2971-2006-AREQUIPA (31 de agosto de 2007)	Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República
CRITERIO PARA LA TESIS	El derecho de crédito o personal no puede ser convertida en un derecho real, por el sólo hecho de inscripción en el Registros Público. Que, habiéndose acreditado el derecho de propiedad del tercerista con la escritura pública de anticipo de legitima, de fecha anterior a la medida cautelar de embargo y siendo los derechos que se discuten de distinta naturaleza, el de propiedad que reclama el tercerista que es un derecho real, en tanto que del acreedor es personal, resulta de aplicación la segunda parte del referido artículo, Siendo ello así, los predios adquiridos pro el actor no responden frente al gravamen anotado del embargo, por la naturaleza de los derechos en conflicto.
SENTENCIAS CON CRITERIOS SIMILARES	- Sentencia Expediente Nro. 1277-2006-Lambayeque (15 de agosto del 2006). - Sentencia Expediente Nro. 4286-2008-Cusco (27 de enero del 2009). - Sentencia Expediente Nro. 4623-2008-Lima (22 de enero del 2009). - Sentencia Expediente Nro. 1776-2009-Lambayeque (8 de marzo del 2009). - Sentencia Expediente Nro. 2311-2009-Lima Norte (15 de diciembre del 2009). - Sentencia Expediente Nro. 3867-2009-Cusco (3 de octubre del 2010).

Objetivo específico segundo: Analizar doctrinaria y legalmente la institución jurídica del derecho personal inscrito

Las acciones resultantes de la adquisición de propiedad se fundamentan en la premisa de que la propiedad se transfiere de un individuo a otro en una relación de causa y efecto.

Por ende, solo si el primer individuo es el poseedor del derecho puede transferir efectivamente dicho derecho al segundo individuo; de lo contrario, no se llevará a cabo ninguna transferencia. En ambos casos, se rige por el principio general de nemo plus iuris, que indica que "nadie puede transferir más derechos de los que posee". Este principio emana de la lógica pura y la organización equitativa del sistema tribal.

Sin embargo, en ocasiones ocurre que el vendedor no es el verdadero propietario del bien, aunque aparente serlo, lo que lleva al tercero a actuar de buena fe de forma errónea. Un ejemplo de esta situación es el siguiente: A vende un ordenador portátil a B, presentando solo su posesión como evidencia de propiedad, lo cual convence a este último; sin embargo, el verdadero propietario no es A, sino S. Esto genera un aparente conflicto entre la realidad y la apariencia, que a veces se resuelve a favor de esta última debido a la gran preocupación del legislador por el principio de la buena fe. Aunque pueda parecer injusto privar a C de los bienes del propietario real, defraudar a B de su buena fe también sería lamentable. El artículo 948 del Código Civil aborda esta cuestión de manera equilibrada y moderada, teniendo en cuenta ambas perspectivas legales. De hecho, para encontrar una solución armoniosa, es necesario considerar los intereses de ambas partes involucradas y no optar por una solución simplista únicamente en aras de la seguridad jurídica formal. Si bien el comprador (tercero) tiene interés en asegurar la transacción, también existe un interés legítimo por parte del verdadero propietario en proteger sus derechos. Esta situación genera un conflicto entre el verdadero propietario y un tercero de buena fe.

Al respecto al maestro Gonzales Barrón (30) anota:

…La doctrina ha advertido con toda razón que el principio de la autonomía privada impide generalizar la protección de los terceros adquirientes de buena fe en perjuicio de los titulares, pues ello implicaría subvertir las bases mínimas del Derecho Privado en cuanto se legalizaría si más la extracción impune de bienes sin el consentimiento del propietario. Es un sentimiento natural de la conciencia humana que nadie pueda ser despojado en forma arbitraria de su patrimonio; por tanto, la seguridad jurídica que sólo legaliza el despojo del verdadero titular por razones exclusivamente formales constituye una regla de notoria e inaceptable injusticia, que no puede salvarse con frases retóricas como la “seguridad del tráfico” o la “economía exige certeza”, entre otras. La cuestión es mucho más complicada y

[30] Ibídem

exige una adecuada ponderación; por tanto, debe rechazarse la ilusión óptica de "toda seguridad es justicia", por lo que es necesario que el legislador mantenga un delicado equilibrio entre las posturas en controversia con el fin de buscar la mejor solución según las circunstancias… La circunstancia natural o normal es que se imponga la realidad jurídica, esto es, que se proteja al verdadero propietario, no obstante, la existencia del tercero de buena fe, cuya cadena de dominio se basa en un título nulo, empero, en determinadas circunstancias excepcionales se valora de forma preferente la posición del tercer adquiriente sobre la del propietario. ¿Cuál es la razón de este cambio en el interés de tutela? La razón es simple: si la regla general es proteger al propietario inicial, pues su derecho es inviolable (art. 70 Const.), empero, puede ocurrir que este propietario por dolo o culpa, cause una situación de apariencia significativa, como un contrato simulado que da lugar a un titular aparente, producto del negocio viciado, y que a su vez origine un tercero de buena fe, como podría ser el comprador del titular aparente, lo que genera la contraposición de intereses entre el propietario y el tercero…

Por lo tanto, aunque el principio general favorece la protección del propietario original, ya que representa la defensa de una situación jurídica legítima, en casos como el presente, esta solución resultaría radicalmente injusta. Esto ocurre porque las acciones previstas por el propietario podrían impactar a un tercero genuino que confió en la apariencia de autenticidad del contrato simulado. En tales circunstancias, en ocasiones se hace necesario proteger al tercero, especialmente cuando el propietario original ha creado la apariencia en la que el tercero basó su adquisición aparentemente legítima. En la resolución de estos conflictos, el elemento clave es la equivocación o discernimiento del propietario al generar la apariencia. Por lo tanto, si el titular inicial es culpable de generar la apariencia, debe renunciar a su derecho en favor de la buena fe por un tercero, como castigo por el incumplimiento por parte del culpable de sus derechos. Sin embargo, si la forma se creó sin culpa del propietario original, como es el caso de los productos falsificados, no hay razón para privar al propietario inocente de los derechos de propiedad que protege el derecho constitucional mediante la garantía de indemnidad o inviolabilidad. Esta protección ha sido ratificada incluso por sentencias jurisprudenciales, como la dictada por el Tribunal Constitucional en los Expedientes Nro. 00043-2007-PA-TC y Nro. 05614-2007-PA/TC.

La tutela de la apariencia se considera una medida excepcional debido a que su aplicación generalizada podría comprometer la protección del propietario. En consecuencia,

tan solo se justifica proteger cuando un tercero actúa de manera honesta o de buena fe demuestra la culpabilidad del propietario original en la creación de la situación de apariencia que engañó al tercero. En ausencia de culpa por parte del propietario, no hay justificación para privar al verdadero dueño de sus derechos, en consecuencia, en tales situaciones, la conveniencia legal, es decir, la protección del propietario, debe tener prioridad.

Cada criterio particular para respaldar al tercero basado en la apariencia son los siguientes:

- Discordancia entre la realidad y la apariencia: Una persona es el verdadero dueño de la propiedad, pero ostensible sugiere que otra persona es el propietario. Por ejemplo, A y B celebran un contrato con un vicio en el consentimiento, lo que debería llevar a su anulación, y como resultado, el propietario legítimo es A, sin embargo, la existencia del contrato hace que B sea considerado como el propietario de facto;
- La discordancia es imputable al sujeto investido de la realidad (propiedad inicial): La única razón válida para poder privar al facultado original de sus derechos en favor de un tercero es si el titular original ha sido responsable de crear la situación engañosa. En el caso analizado, el contrato defectuoso crea la apariencia de que B es el titular, lo que engaña al tercero C. Sin embargo, este error es causado por A, quien con su equivocación (culpa) genera la apariencia relevante.
- La apariencia es la causa que ocasiona la confianza de un tercero: Usando el ejemplo anteriormente mencionado, el presunto propietario B transfiere sus derechos a un tercero C, quien procede bajo la creencia de que ha adquirido los derechos a través de B. En otras palabras, C ha obtenido los derechos basándose en la apariencia, ya sea a través de registro, posesión u otro medio;
- El tercero necesita buena fe: El tercer individuo que denominaremos C debe proceder de buena fe, es decir, actuar sin conocimiento del hecho jurídico que contradice la situación aparente, a pesar de haber actuado con diligencia.
- El tercero necesita título oneroso: El tercero C debe poseer un título que implique una contraprestación económica, ya que solo se protege a aquel que ha realizado un sacrificio financiero, no a quien busca obtener una ganancia a través de una transacción gratuita.

- Canaris ([31]) indica los siguientes elementos: a) la base se cree confiable, es decir, un hecho generalmente conocido como base objetiva de la apariencia, b) el tercero debe demostrar buena fe, independientemente de si conoce o no la situación jurídica real o solicitud. Además, la exactitud de la verificación; c) el fideicomiso debe involucrar trata de personas (molestia); d) Responsabilidad del propietario por causar confianza.

En definitiva, nadie perderá sus derechos sin tener que sufrir de alguna manera las consecuencias de esa pérdida por haber causado, permitido o permitido una situación que condujo manifiestamente al engaño de El tercero ha confiado en mí. Lo esencial es que la culpa la tiene el dueño original (sentido común), porque sólo así se explica que la apariencia prevalezca sobre la realidad. Por otro lado, no hay justificación para el derecho a negar la verdad o privar a una persona cuyos derechos están protegidos por la Constitución mediante una indemnización. De hecho, los derechos inviolables del propietario se pierden por culpa del propietario al permitir que esa situación sucediera, llevando a un tercero a pensar erróneamente que lo obvio es cierto. En este contexto, la protección de la ley se ve amenazada por otra disposición constitucional que prohíbe el abuso, ya que nadie puede utilizar su culpa o fraude para perjudicar injustamente a un tercero.

El acreedor ordinario o simple posee un crédito personal, lo que implica que no cuenta con garantías reales. Por lo tanto, al momento de celebrar el contrato de crédito, el acreedor no especifica ni toma en consideración ningún bien particular del deudor. Es importante destacar que el acreedor ordinario no puede transformarse repentinamente en un tercero adquiriente de un determinado bien, especialmente cuando sea claro que el préstamo no afecta ningún patrimonio del deudor. Por lo tanto, cuando el acreedor logra inscribir la hipoteca, lo que muchas veces ocurre mucho después de que el préstamo ha sido concedido, es claro que su adquisición del derecho (préstamo) no se basa en ninguna contraprestación registrada, porque esta obligación no está respaldada, por cualquier autoridad considere registrarse con algún bien especial.

Es importante tener en cuenta que otorgar un préstamo personal sin garantía se fundamenta principalmente en la solidez financiera del prestatario y no en su conexión con

[31] DE EIZAGUIRRE, José María – "Derecho Mercantil" – Editorial Civitas – Madrid – 1999 – pp. 231-232.

un activo específico en su patrimonio. Por lo tanto, si el deudor incumple su compromiso, el embargo se convierte en una medida judicial de último recurso, que no tuvo influencia en la decisión de conceder el prestigio. En otras palabras, si un prestamista otorga un préstamo a un prestatario sin imponer ningún requisito la intervención del registro ni mostrar interés en bienes específicos registrados a nombre del deudor, entonces no puede basarse en ningún principio registral. Además, aunque es cierto que el acreedor puede inscribir el embargo posteriormente, es claro que el crédito no se originó en función del registro ni se respaldó en la registración de la medida legal, la cual tiene un origen mucho más reciente.

En resumen, un acreedor común permite que el deudor administre sus bienes de manera libre, ya que no restringe su transferencia a terceros, como sucede con una garantía real que asegura la deuda con un bien específico. En el primer escenario, el acreedor no consideró necesario recurrir al registro al otorgar un préstamo personal no asociado a un activo particular, por lo que no puede posteriormente ampararse en el mismo registro que previamente despreció. En cambio, en el segundo caso, con la garantía real, el acreedor adquiere la hipoteca basándose en la información del registro y confiando en la apariencia, lo que podría respaldar su adquisición como tercero de buena fe. Por lo tanto, son dos situaciones radicalmente diferentes y no se puede establecer una analogía entre ellas. No hay una razón equivalente y, por lo tanto, no hay un derecho equivalente. Lo mismo ocurre con los acreedores fortuitos, por ejemplo, si A figura como titular inscrito de una edificación que en realidad pertenece a B, que no está registrado. En este argumento, si la edificación se derrumba y causara daños a C, éste no puede considerarse un tercero adquiriente registrado basándose en la creencia de que A es el propietario del bien según el registro. Esto se debe a que C no adquiere el derecho a la indemnización por daño extracontractual debido a la consulta o confianza en el registro, sino por una obligación legal. Por lo tanto, resulta igualmente absurdo considerar como un tercero adquiriente registrado al acreedor derivado daños extracontractuales (acreedores incidentales) y acreedores de cobro (acreedores ordinarios no vinculados con bienes específicos), porque ninguno de ellos tiene derecho a compensación por ningún derecho otorgado inscrito en el registro, es decir, ninguno de ellos lo invocó para obtener el derecho.

Por su parte, los que sostienen la tesis de que el derecho personal prima sobre el derecho real, sostienen la protección del acreedor individual sin aval persistirá a través de la

apariencia registrada (32), en la misma línea se pronuncia Jimmy Ronquillo Pascual (33), como si fuera un tercero que compra el inmueble, aunque el préstamo no se refiere a ningún inmueble. Esta es una declaración sorprendente donde se ilustra un argumento que va más allá de lo absurdo. Es innegable que un deudor sin garantía mantiene el control de propiedad, a diferencia de una hipoteca, porque la propiedad se basa en la libertad, mientras que una hipoteca se basa en la dependencia. Sin embargo, si el préstamo personal ahora parece tener una naturaleza de protección de activos, aunque no esté vinculado a ningún activo específico, entonces el deudor quirografario estará sujeto al principio de subordinación, pero no relacionado con ese bien específico, que la mayoría probablemente lo sea un activo. activos al momento de recibir el préstamo, el cual quedaría afectado al pago de la deuda a partir de entonces, incluso si se transfiere a un tercero, siempre y cuando este último inscriba su derecho para eliminar el bien de la apariencia. Como resultado, la distinción entre el deudor personal y el deudor real se desdibuja, ya que, con la mera firma de un contrato, ambos tipos de deudores se les congelarán sus activos a favor de los acreedores hasta que todas las formas permanezcan intactas.

En este contexto, es importante recordar que la apariencia implica que un individuo confía en una situación objetiva para fundamentar su creencia honesta al adquirir un bien determinado. Es decir, el tercero se basa en la información proporcionada oficialmente, en los actos jurídicos realizados, o en la situación de hecho para actuar. El registro protege a terceros que compran bienes (o derechos sobre bienes) basándose en la publicidad del registro. Sin embargo, el acreedor es titular de un crédito derivado de la solvencia personal del deudor y no tiene acceso a los bienes inscritos por lo que, lógicamente, el registro de bienes no puede proteger al acreedor que aún no tiene el inmueble. En definitiva, el acreedor y luego el demandante adquieren sus derechos independientemente de la inscripción, independientemente de ella, ya que el préstamo se concede independientemente de ella, no es posible utilizar los principios de protección de su guardia.

Sin embargo, existe otra consideración importante, ya que, el artículo 2014 del Código Civil indica que la salvaguarda de la apariencia se aplica únicamente en circunstancias

[32] NINAMANCCO, Fort – "Embargo inscrito y tercería de propiedad" – Gaceta Jurídica – Lima – 2013 – p. 110.
[33] RONQUILLO PASCUAL, Jimmy – "Análisis del conflicto entre derechos de distinto contenido que recaen sobre un mismo bien inmueble inscrito" – En: Actualidad Jurídica – Gaceta Jurídica – Tomo 190 – Lima – Septiembre – 2009 – p. 86.

cuando el "tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo", esto claramente excluye a un acreedor individual, al no haber adquirido derechos inscritos y no haber habido una transferencia voluntaria de derechos por parte del deudor, debido a que el embargo fue impuesto por decisión judicial y no por la acción voluntaria de una persona cuyo nombre conste en el registro autorizado para ello. Por lo tanto, la doctrina alemana enfatiza claramente que la confianza del público en el registro no se extiende a situaciones legales, de ejecución o judiciales, ya que el titular se basa en la orden de la autoridad registradora en lugar del registro en sí.

En consecuencia, si el acreedor personal (y luego embargante) no encaja dentro del escenario descrito en el artículo 2014 del Código Civil, entonces no puede beneficiarse de la protección que ofrece el registro. Sin embargo, la situación es diferente para el acreedor hipotecario, quien adquiere su derecho basándose en el registro y registra la garantía correspondiente.

Basándose en estos razonamientos, ampliamente reconocidos durante mucho tiempo, se ha llegado a la conclusión de que el acreedor que realiza el embargo no puede considerarse como un tercero según el registro.

Por lo tanto, si un acreedor individual recibe un préstamo sin vincularlo a ningún bien, inscrito o no, es evidente que no está protegido por el registro porque nunca ha adquirido ese bien, y mucho menos lo ha adquirido sobre la base del registro, lo que es un requisito para la aplicación del art. 2014 del Código Civil.

La doctrina más destacada establece una clara distinción entre dos etapas del ciclo del crédito: la primera fase, que implica su respaldo mediante una garantía específica, y la fase subsiguiente, que involucra la ejecución sobre los bienes. Por lo tanto, la hipoteca garantiza el préstamo al momento de su concesión mediante una garantía registrada, mientras que el embargo es una medida de ejecución judicial sobre los activos del deudor, pero no está respaldado por una garantía registrada, ya que el préstamo se otorga sin estar vinculado a un activo específico.

Las sentencias que dan primacía al derecho personal sobre el derecho real, que fueron objeto revisión y análisis en el presente trabajo de investigación, y, que sirve de sustento de la teoría anotada son las siguientes:

Tabla 16 *Expediente Nro. 1888-2005-LIMA*

Expediente Nro. 1888-2005-LIMA (30 de octubre de 2006)	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República
CRITERIO PARA LA TESIS	De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 245 del Código Procesal Civil un documento adquiere la calidad de fecha cierta, produce eficacia como tal en el proceso desde la muerte del otorgante; la presentación del documento ante notario público para que certifique la fecha o legalice las firmas; la difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y otros casos análogos; sin embargo, se constata del documento privado de fecha 13 de julio de 1998 que no tiene la calidad de fecha cierta por cuanto no se encuentra en ninguno de los supuestos que prevé el anotado numeral 245; más aún si se tiene en cuenta que dicha minuta de compra venta no ha sido elevada a escritura pública y mucho menos inscrita en los Registros Públicos; por lo tanto, resulta congruente lo expresado por el Colegiado revisor al señalar que la referida minuta con que ampara su derecho de propiedad de la demandante no precede en el tiempo a la hipoteca gravada a favor del Banco la que ha sido inscrita en los Registros Públicos de fecha 26 de mayo de 1998.
SENTENCIAS CON CRITERIOS SIMILARES	- Sentencia Expediente Nro. 2807-1999. - Sentencia Expediente Nro. 2429-2000. - Sentencia Expediente Nro. 1969-2003. - Sentencia Expediente Nro. 333-2003.

Tabla 17 *Expediente Nro. 2807-1999-CALLAO*

Expediente Nro. 2807-1999-CALLAO (30 de octubre de 2000)	Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República
CRITERIO PARA LA TESIS	No presenta un pronunciamiento sobre el fondo, pero sugiere que el "derecho común" debe interpretarse a la luz de la idea de seguridad jurídica, para lo cual debe tomarse lo preceptuado en el artículo 1135 del Código Civil, en el que se prefiere un título que sólo consta en un documento de fecha cierta.
SENTENCIAS CON CRITERIOS SIMILARES	- Sentencia Expediente Nro. 2515-2000. - Sentencia Expediente Nro. 3711-2000. - Sentencia Expediente Nro. 403-2001.

Tabla 18 *Expediente Nro. 1927-2003-LIMA*

Expediente Nro. 1927-2003-LIMA (30 de marzo de 2005)	Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República
CRITERIO PARA LA TESIS	En ese sentido, también resulta de aplicación el principio de prioridad recogido por el artículo 2016 del Código Civil, que prevé que "la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro", el derecho de crédito de la entidad recurrente sobre el bien sub litis tiene prioridad frente al derecho de propiedad invocado por los terceristas, toda vez que el embargo en forma de inscripción que pesa sobre el bien sub judice ha sido inscrito con fecha veinticuatro de julio del dos mil uno, corroborado con la instrumental corriente en autos de fojas 125, repetido a fojas 41 del cuaderno cautelar. Es más, los actores no han acreditado que su derecho de propiedad se encuentre inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble correspondiente. Por lo que, en el presente caso, se llega a la

	conclusión que debe prevalecer el derecho del Banco Banex en liquidación en atención a que cuando se efectuó la medida de embargo en forma de inscripción a su favor la propiedad del bien inmueble aparecia inscrito a favor de los codemandados Iván Cesar Mier y su cónyuge.
SENTENCIAS CON CRITERIOS SIMILARES	- Sentencia Expediente Nro. 2683-2001. - Sentencia Expediente Nro. 2575-2002.

Tabla 19 *Expediente Nro. 1969-2003-LIMA*

Expediente Nro. 1969-2003-LIMA (28 de febrero de 2005)	Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República
CRITERIO PARA LA TESIS	**Sétimo**: Que en tal entender, de autos se advierte que los jueces de mérito se han limitado a demostrar que el bien materia de litis fue adquirido por la tercerista con anterioridad a la concesión e inscripción de la medida cautelar cuestionada, precisando que el título de la demandante consta de fecha cierta y surte eficacia jurídica, pero han obviado aplicar las normas registrales, ya que si bien el registro para efectos de establecer el derecho de propiedad sobre un inmueble no es constitutivo, sin embargo, para que tal derecho inmobiliario tenga la certeza necesaria para su protección y posibilidad de trafico comercial requiere de su inscripción; y, siendo ello así, si bien es cierto el inmueble sub litis fue adquirido por el tercerista, en fecha anterior al embargo, también lo es que para efecto de fluidez y contabilidad en el tráfico inmobiliario, quien aparecía registralmente como propietario era sólo el emplazado y en base a tal información actuó la entidad demandada cuya presunción de buena fe no ha sido destruida, manteniendo su derecho una vez inscrito aunque el titular del bien sea el tercerista; por cuya razón la casación

	sustentada en la aplicación indebida del artículo 2022 del Código Civil así como en la inaplicación del artículo 2016 del mismo texto legal debe ser amparada en todos sus extremos.
SENTENCIAS CON CRITERIOS SIMILARES	- Sentencia Expediente Nro. 527-2003. - Sentencia Expediente Nro. 1927-2003.

Tabla 20 *Expediente Nro. 2429-2000-LIMA*

Expediente Nro. 2429-2000-LIMA (5 de noviembre de 2001)	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República
CRITERIO PARA LA TESIS	**Quinto**: Que, la fe pública registral debe ser siempre tutelada, por un criterio de seguridad jurídica, amparado por el derecho y, principalmente, como mecanismo de protección al acreedor diligente en el obrar. **Sexto**: Que, al haberse dado la interpretación errónea denunciada, es claro que se han dejado de aplicar aquellas normas que rigen el principio de la buena fe registral y el principio de prioridad en el tiempo de la inscripción, contenidas en los artículos 2014 y 2016 del Código Civil, las mismas que están orientadas a dar valor preferente al derecho que surge de la mencionada inscripción del embargo.
SENTENCIAS CON CRITERIOS SIMILARES	- Sentencia Expediente Nro. 1927-2003.

Este pequeño número de sentencias y la ausencia de fallos en la última década que favorezcan el derecho personal sobre el derecho real, nos lleva a concluir que hay una corriente jurisprudencial abrumadora y consistente que reconoce la propiedad de terceros previa presentación de un documento con fecha específica.

Por lo demás, la falta de fallos en los últimos años que respalden el derecho personal sobre el derecho real, junto con la escasez de sentencias al respecto, nos indica que existe

una corriente jurisprudencial firme y consistente que respalda la tercería inmobiliaria cuando se presenta un documento de fecha cierta:

…tercero: Que, este Supremo Tribunal, debe destacar como ya lo ha hecho en Casaciones anteriores, que el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, prescribe una excepción al principio de prioridad previsto por el artículo 2016 del referido Código, pues señala que al oponer derechos de diferente naturaleza se deben aplicar las disposiciones del Derecho común. En este sentido ha de señalarse que la inscripción de un derecho personal en los registros públicos no convierte a éste en real, sino que conserva su carácter, de tal modo que ante la concurrencia de un derecho real (como es el de propiedad) con otro de distinta naturaleza, prevalece el primero, ello por aplicación del Derecho común que por mandato del referido artículo se impone al derecho registral. Este criterio concuerda con la Exposición de Motivos del Código Civil que, sustentando el artículo 2022 del anotado Cuerpo normativo, señala: "No hay duda que, si se enfrentan dos titulares de derechos reales, quien tendrá preferencia en virtud del principio de prioridad será aquél que inscribió primero; esto es conformado por la primera parte de este artículo. Pero si se trata de un enfrentamiento entre un derecho personal y uno real, y a esto alude la segunda parte del citado artículo, tendrá preferencia el titular del derecho real, porque goza de oponibilidad erga omnes, que no tiene el derecho personal, y además porque el derecho real goza de lo que se llama energía persecutoria, de la que también carece el derecho personal" (Bigio Chrem, Jack. Exposición de Motivos Oficial del Código Civil. Lima, Cultural Cuzco Sociedad Anónima, Editores, mil novecientos noventa y ocho, página doscientos veinticuatro). sexto: Que, en autos se denuncia la inaplicación de los artículos dos mil dieciséis, dos mil catorce y dos mil doce del Código Civil. Respecto del primero de los artículos citados se debe considerar que éste regula el principio de Prioridad Registral, según el cual los derechos que otorgan los Registros Públicos están determinados por la fecha de su inscripción. Debe entenderse, sin embargo, que dicha prioridad rige sólo cuando se trata de confrontar dos derechos con posibilidad de concurrencia registral, lo que ocurriría si nos encontramos ante derechos de igual naturaleza; así se establece en la Exposición de Motivos del Código Civil cuando, refiriéndose al artículo dos mil dieciséis citado, señala: "Este artículo reconoce el principio de prioridad de rango, que es la que se produce respecto de derechos sucesivamente inscritos con posibilidad de concurrencia registral. En este caso, los derechos inscritos no se excluyen, pero sí se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción. (…) Esto se produce, por ejemplo,

cuando un acreedor hipotecario, sin importar cuando se celebró el contrato de hipoteca, logra su inscripción con una fecha determinada, digamos del primero de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro. Posteriormente el quince del mismo mes, un segundo acreedor hipotecario, también sin importar la fecha del contrato de hipoteca lo inscribe. Es evidente que el primero tendrá prioridad de rango sobre el segundo (…)" (Bigio Chrem, Jack. Op. Cit. página doscientos once)… décimo: Que, de conformidad con lo expresado en el anterior considerando, y atendiendo a la necesidad de que la Corte Suprema de Justicia actúe necesariamente como un órgano jurisdiccional que siente líneas jurisprudenciales, lo cual constituye su verdadero rol institucional, y en tanto no se promueva un pleno casatorio, conforme al artículo 400 del Código Procesal Civil, esta Sala Suprema resuelve establecer en concordancia con lo normado en el primer párrafo del artículo 22 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que los fundamentos tercero y sexto de la presente sentencia constituyen principios jurisprudenciales de obligatorio cumplimiento para las instancias judiciales de mérito, esto considerando las particularidades del presente caso, en el que el derecho real ha nacido con anterioridad a la inscripción del derecho personal…".

El Tribunal Supremo ha reafirmado esta doctrina en casos posteriores, dejando claro la situación se ha resuelto a favor del propietario con un título anterior al embargo, como se evidencia en las decisiones de Casación en los Expedientes Nro. 5323-2009-Lima, 4295-2009-Lima, así como en el Expediente Nro. 3321-2011-Lima y el Expediente Nro. 3434-2012. Además, en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 20 de octubre de 2012, los Jueces Superiores del país llegaron a la deducción, por una amplia mayoría (62 votos contra 7), de que el propietario no registrado puede levantar el embargo si su título es anterior a la medida cautelar.

En resumen, hay una conexión directa entre el histórico fallo del 23 de marzo de 1907 y el precedente establecido por la Corte Suprema el 15 de diciembre de 2009, ya que a lo largo de más de cien años se ha mantenido una doctrina casi unánime en favor del propietario.

Objetivo específico tercero: Analizar la posición asumida por la jurisprudencia en el Perú sobre la primacía del derecho personal inscrito sobre el derecho real no inscrito y la primacía del derecho real no inscrito sobre el derecho personal inscrito

El maestro Gonzales Barron (34) al respecto anota:

…El acreedor embargante, que sólo es titular de un cerdito personal, asumió desde un inicio mayor riesgo pues dejo al deudor en la libertad de decidir y actuar sobre su patrimonio, y eso fue compensado con una tasa de interés elevada. En cambio, el crédito con garantía real tiene una tasa de interés sustancialmente menor pues su exposición al riesgo es reducida, en tanto el acreedor cuenta con la garantía específica del bien gravado. El que otorga un crédito personal asume mayor riesgo pues deja al deudor en la libertad de decidir y actuar sobre su patrimonio, y, a cambio de ello, la contraprestación que cobra (intereses) es más elevada, lo que no ocurre con el acreedor hipotecario que de antemano esta inmunizado frente a la insolvencia. Esta es una realidad económica obvia: a mayor riesgo, más intereses; a menos riesgo, menos intereses...

En este contexto, si el prestamista aplica altos tipos de interés propios del crédito al consumo y el deudor se declara insolvente, el acreedor deberá afrontar el riesgo que asumió voluntariamente, es decir, que el deudor no tendrá suficientes activos. Por lo tanto, no es apropiado que un acreedor individual intente ser tratado como acreedor garantizado. Lo contrario es aplicar una especie de "doble rasero": el acreedor actúa como acreedor personal, mientras que el deudor cumple con los términos de la deuda y cobra así tasas de interés muy altas; Sin embargo, el mismo préstamo se convertirá en garantía real en caso de que el deudor solicite protección de registro de insolvencia. Esta inversión, en la que la misma transacción comercial disfruta de las ventajas de un préstamo personal (tipos de interés más altos) pero evita sus desventajas (falta de protección de registro), es el problema del lado moral. En tal caso, si los coacreedores actúan consistentemente, tendrán que reembolsar una porción proporcional del alto interés cobrado al deudor en la demanda individual porque finalmente han satisfecho la condición de garantías contingentes.

[34] Ibídem

Por otro lado, se suele atribuir negligencia al propietario que no registra su propiedad. Sin embargo, también se debe considerar que el acreedor que concede un préstamo sin garantía real puede ser negligente, ya que en ese momento no se requiere ninguna garantía real para convertirse en un tercer comprador, simplemente aceptando un préstamo ordinario. Esto implica que otorgó al deudor el derecho a disponer libremente de sus activos. Un acreedor no puede eludir la responsabilidad de no registrar sus cuentas por cobrar garantizadas y luego culpar a otros. Es injusto señalar los errores de los demás sin reconocer los propios. En este sentido, sería injusto castigar al propietario por un error del que también es responsable el acreedor, especialmente si el acreedor es una entidad financiera o una empresa poderosa con un amplio conocimiento de la legislación y acceso a la información.

En conclusión, la legitimación de un embargo registrado sobre un bien que no pertenece al deudor únicamente porque esta conserva la titularidad en el registro es claramente injusta. Los prestamistas de crédito al consumo buscan en última instancia la misma protección que los préstamos hipotecarios, pero no quieren reembolsar el exceso de intereses acumulados.

Aquellos que respaldan la idea de que el derecho personal tiene prioridad sobre el derecho real presentan un argumento basado en una autoridad doctrinal, que se apoya en el hecho de que en el Derecho Italiano se reconoce la posición preferencial del embargador registrado sobre el titular no registrado. Por ende, sostienen que en el presente sistema se aplica el principio de oponibilidad registral y, por lo tanto, argumentan que la interpretación de nuestra ley debe estar fundamentada en los principios establecidos en la legislación italiana, así aparece en el artículo 2914 del Código Civil Italiano (35).

---

35 "…***Articolo 2914***.- *Alienazioni anteriori al pignoramento. Non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione (Cod. Proc. Civ. 498 e seguenti), sebbene anteriori al pignoramento:... 1) le alienazioni di beni immobili o di beni mobili iscritti in pubblici registri (812 e seguenti), che siano state trascritte successivamente al pignoramento; 2) le cessioni di crediti (1260 e seguenti) che siano state notificate al debitore ceduto o accettate dal medesimo successivamente al pignoramento; 3) le alienazioni di universalità di mobili che non abbiano data certa (2704); 4) le alienazioni di beni mobili di cui non sia stato trasmesso il possesso anteriormente al pignoramento, salvo che risultino da atto avente data certa…*", lo que traducido al español es: "…***Artículo 2914***.- *Las bajas antes de la ejecución de una hipoteca . No tienen ningún efecto en perjuicio del acreedor y distraining los acreedores involucrados en la ejecución (Código Procedimientos Civiles 498 y siguientes…). Aunque antes de la fijación : ... 1) la eliminación de las propiedades o activos registrados en público registros (812 y siguientes) , que han sido transcritas después de la toma; 2) la oferta de créditos (1260 y siguientes) que se han notificado al deudor o aceptada por la misma después de la toma; 3) la alienación de la universalidad móvil que no tienen fecha cierta (en 2704); 4) la enajenación de bienes muebles que no se ha transmitido la posesión antes de la toma, salvo que resulte de un acto con fecha determinada…*".

Esta afirmación es sorprendente por cuatro razones distintas:

En primer lugar, lo que establezcan las leyes italianas carece de relevancia en nuestro país, especialmente cuando el contexto, particularmente en materia registral, es completamente distinto, a menos que se esté sugiriendo un retorno al colonialismo legal.

En segundo lugar, esta perspectiva revela una falta de análisis crítico, ya que se sigue ciegamente los planteamientos del derecho extranjero sin realizar ninguna reflexión propia. Esto es especialmente preocupante dado que la doctrina en cuestión se equivoca en su fundamento al considerar que la afirmación de que el acreedor registrado actuó conforme al registro es evidentemente incorrecta, dado que el acreedor concedió el préstamo sin considerar el registro en absoluto. Además, resulta notable que el derecho alemán, considerado la cuna del registro, descarte la protección del embargante. En ocasiones, las soluciones propuestas por el derecho italiano pecan de un excesivo dogmatismo, sin tener en cuenta la realidad ni el derecho comparado.

En tercer lugar, la postura objeto de crítica revela una falta de comprensión total del sistema registral italiano, como también de los fundamentos que en parte podrán respaldar la elección (cuestionable) de su legislador. En Italia, el registro es de folio personal, carece de función calificadora, no sigue un proceso de los tratados y registros posteriores no requieren certificación pública porque los documentos son privados y suficientes. En este marco, resulta muy sencillo registrar cualquier tipo de acto, incluso aquellos viciados, irregulares o nulos, casi como si fuera un mero trámite o una simple presentación. Bajo estas condiciones, los propietarios pueden llevar a cabo inscripciones con una facilidad sorprendente, tanto que se considera una negligencia, la ausencia de divulgación es un elemento serio que puede explicar, aunque no respaldar completamente, la elección del registro de embargo sobre la negligencia del propietario quien fácilmente podría haber hecho público su título sin mayores complicaciones. Por el contrario, el registro peruano difiere radicalmente en todos los aspectos: se realiza una calificación de los actos a través de un control de legalidad (a veces excesivo), se requiere de títulos públicos, se sigue un sistema de folio real, se lleva a cabo un proceso de tracto sucesivo, y se imponen numerosos requisitos adicionales que dificultan la inscripción.

En cuarto lugar, aunque el registro de un gravamen en Italia hace inaplicable la transferencia de bienes no registrados previamente, el código civil del país reconoce que un adjudicatario puede estar sujeto a desalojo, lo cual es razonable porque en el sector inmobiliario el principio de derivación está plenamente establecido. Por lo tanto, no es del todo cierto que el acreedor, incluso en el caso italiano, reciba una posición inviolable, así como el postor ganador, que puede hacer que su propiedad sea expropiada por el verdadero propietario y haya sido ejecutada injustamente. En consecuencia, el propietario legítimo puede oponerse al embargo según lo dispuesto en el artículo 619 del Código de Procedimiento Italiano, o reclamar la propiedad del bien después de la subasta. En este último caso, se facilita el proceso de saneamiento, a menos que el demandante sea un adquirente sucesivo del deudor, aunque no esté inscrito, ya que en ese caso se considerará ineficaz. Es importante destacar que en este caso particular se entiende que la negligencia del propietario es el factor determinante para imponerle la inoponibilidad, debido a que el registro italiano es de publicidad absoluta, lo que significa que incluso los actos nulos se inscriben con gran facilidad.

Por lo tanto, no existe conexión alguna entre ambas realidades legales, por lo que resulta sorprendente intentar aplicar soluciones del sistema jurídico italiano al peruano.

Además, es importante tener en cuenta que el embargo no constituye un derecho en sí mismo. Por lo tanto, la solución a este problema no es de naturaleza sustantiva, sino procesal, relacionada con la falta de profundidad en la ejecución de medidas cuando se trata de bienes cuya titularidad es incierta. Por lo tanto, estas medidas no pueden ser definitivas y, en tal situación, es imposible que se contrapongan al derecho fundamental de la propiedad. Lamentablemente, una parte del campo jurídico italiano se caracteriza por adoptar soluciones extremadamente dogmáticas, lo que lleva a caer en la ilusión de creer que la solución radica en una norma sustantiva que otorgue oposición de derechos, cuando en realidad el problema reside en la debilidad intrínseca de las medidas ejecutivas emitidas sin contradicción, a solicitud exclusiva del acreedor y sin certeza sobre la pertenencia del bien al afectado.

Un argumento adicional utilizado para respaldar la idea de que el embargo representa un derecho que puede ser validado mediante el registro se relaciona con el remate por subasta judicial. Según este argumento, la propiedad del adjudicatario se consideraría incuestionable;

por lo tanto, sería inaceptable que un embargo ilegítimo se convierta en legítimo a través del remate.

Sin embargo, esta opinión es incorrecta tanto a nivel sustantivo como procesal. De hecho, la ocupación ilegal no se confirma con la entrega de bienes en subasta pública y la razón es simple: la cuestión de la propiedad no se plantea durante el proceso de ejecución, ya que la incautación se produjo a petición y luego transferido por la fuerza. Esto significa que no hubo sentencia sobre la propiedad del inmueble en cuestión, el cual fue posteriormente transferido a un tercero. Se sabe que la cosa juzgada (36) solamente aborda

[36] "…***la garantía de cosa juzgada en la fase de ejecución: 8. Artículo 139 párr. 2) La Constitución reconoce el derecho de las personas demandadas a no anular sentencias judiciales efectivas. Según las disposiciones de la constitución mencionada anteriormente***, *"Son principios y derechos de la función jurisdiccional: 2) La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional. Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución (...)" [subrayado agregado]… 9. En reiterada jurisprudencia el Tribunal Constitucional ha sostenido que "mediante el derecho a que se respete una resolución que ha adquirido la autoridad de cosa juzgada se garantiza el derecho de todo justiciable, en primer lugar, a que las resoluciones que hayan puesto fin al proceso judicial no puedan ser recurridas a través de medios impugnatorios, ya sea porque éstos han sido agotados o porque ha transcurrido el plazo para impugnarla; y, en segundo lugar, a que el contenido de las resoluciones que hayan adquirido tal condición, no pueda ser dejado sin efecto ni modificado, sea por actos de otros poderes públicos, de terceros o, incluso, de los mismos órganos jurisdiccionales que resolvieron el caso en el que se dictó". [Expediente N° 04587-2004-AA/TS terreno N° 38]… 10. Por lo tanto, al acoger las conclusiones de la sentencia del Caso No. 00054-2004-AI/TC, la cosa juzgada prohíbe a las autoridades distorsionar el contenido o interpretar de manera sesgada decisiones judiciales que tengan tal calidad. Todo acto en este sentido debe ser sancionado de manera ejemplar, y la sanción debe extenderse no sólo a la organización que toma la decisión sino también a quienes actúan en su nombre... 11. Sin embargo, la cuestión no queda ahí, porque la constitución así lo garantiza cosa juzgada guarda directa relación con otro tema de capital importancia, referido a la actuación y/o ejecución de las sentencias constitucionales, la cual debe realizarse "en sus propios términos", tal como lo dispone el primer párrafo del artículo 22º del Código Procesal Constitucional al establecer que, La sentencia que cause ejecutoria en los procesos constitucionales se actúa conforme a sus propios términos por el juez de la demanda (…)… 12. Al respecto, conviene precisar que "la ejecución 'en sus propios términos' de las sentencias funciona, además, como una garantía a favor de las partes procesales. En ese sentido, bien puede afirmarse que la ejecución sin alteración de los términos del fallo "es una garantía para las partes, tanto para el ejecutante como para el ejecutado, puesto que les impide reabrir el debate ya finalizado y clausurado por la firmeza, así como modificar el derecho reconocido por sentencia firme a su capricho, alterando las condiciones en que fue delimitado" (Cfr. CARBALLO PIÑEIRO, Laura: Ejecución de condenas de dar (tratamiento procesal adaptado a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil), Barcelona, Bosch, 2001, pp. 30)… 13. En suma, el derecho a la ejecución de las resoluciones judiciales en sus propios términos presupone una "identidad total entre lo ejecutado y lo establecido en la sentencia", y en ese sentido, "constituye, junto al derecho del favorecido a exigir el cumplimiento total e inalterado, el del condenado a que no se desvirtúe, se amplíe o se sustituya por otro" (Cfr. FERNÁNDEZ-PACHECO MARTÍNEZ, Ma. Teresa: La ejecución de las sentencias en sus propios términos y el cumplimiento equivalente, Madrid, Tecnos, 1995, pp. 26)… 14. Así también lo ha reconocido este Tribunal (Cfr. Expediente N.º 01102-2000-AA/TC), al establecer que, "[no] resulta admisible que los contenidos de una resolución estimatoria puedan ser reinterpretados en vía de ejecución y que incluso tal procedimiento se realice de forma contraria a los propios objetivos restitutorios que con su emisión se pretende. Producida una sentencia estimatoria, y determinado un resultado a partir de sus fundamentos, es indiscutible que no pueden, estos últimos, ser dirigidos contra la esencia de su petitorio, de manera tal que este termine por desvirtuarse"…". TRIBUNAL

los temas discutidos dentro del proceso, sin embargo, en ninguna parte del proceso ejecutivo se especifica quién es el verdadero propietario de los bienes subastados. Además, en casos de ejecución ilegal, el verdadero propietario a menudo ni siquiera comparece ante el Tribunal, lo que dificulta la extensión de las consecuencias de la cosa juzgada a personas que no son parte en el proceso de ejecución, ya que este principio también se aplica en esta práctica.

La maestra Eugenia Ariano Deho (37) precisa:

…Respecto de la sentencia que se pronuncia sobre la tercería surge una pregunta: ¿puede adquirir la "autoridad" de cosa juzgada? La duda proviene de la circunstancia de que la tercería, si bien, entre nosotros, se sustancia como proceso abreviado, constituye un proceso conexo a uno de ejecución (o, por lo menos, conexo a un "futuro" proceso de ejecución cuando su causa sea el mero embargo cautelar), tan conexo que la admisión de la demanda, conforme lo señala el artículo 536 del CPC, determina ex lege la suspensión de la ejecución (rectius, de un acto de esta: el remate), un proceso cuyo objeto inmediato es que se libere al bien del vínculo ejecutivo (o cautelar) fundado en la circunstancia de que el tercero afirma ser el titular de los derechos sobre ese bien… Como consecuencia, dado que el objeto de la tercería es sustancialmente "liberar" un bien del vínculo ejecutivo (o cautelar), vale decir, que la ejecución (en curso o futura) no se siga sobre ese bien que el tercero afirma le pertenece, un poco en todos lados se ha suscitado la duda de si lo allí resuelto provoque sus efectos solo en el ámbito de la especifica ejecución o si más bien pueda también desplegar los (con eficacia inmutable) al exterior del proceso de ejecución mismo. Para graficar: si se estima la tercería y se libera al bien del vínculo ejecutivo (o cautelar): ¿podrá el tercerista ganador hacer valer lo allí resuelto en otro proceso en donde se discuta la titularidad sobre el mismo bien? Viceversa: si se desestima la tercería: ¿el desconocimiento de la titularidad sobre el bien objeto de la ejecución (o de la medida cautelar) precluye definitivamente en un sucesivo proceso cualquier alegación sobre la titularidad del bien en cabeza del tercero?... Pues bien, yo creo que la respuesta a estas interrogantes pasa por considerar que si bien el proceso de tercería es un proceso conexo al de ejecución (pendiente o futuro) es siempre un proceso (y no un mero incidente de la ejecución), y como tal la sentencia que le pone fin no puede no

CONSTITUCIONAL – **Expediente Nro. 01939-2011-PA/TC** – CUSCO - GOBIERNO REGIONAL DEL CUSCO Y OTRO.

[37] ARIANO DEHO, Eugenia – "El proceso de ejecución" – Editorial Rodhas – Lima – 1998 – pp. 39-41

adquirir, una vez agotados todos los recursos previstos en la ley, "autoridad" de cosa juzgada ex artículo 123 del CPC. De allí que lo resuelto en la sentencia de tercería sea tan inmutable como cualquier otra emitida en un proceso de cognición plena (como sin duda es el tipo de cognición a que da lugar el planteamiento de una tercería. Pero ello, obviamente, dentro de los límites que el propio artículo 123 del CPC señala, vale decir, que lo resuelto no podrá ser "revisado" (o mejor, "re enjuiciado") en ningún ulterior proceso entre las mismas partes y no ciertamente cuando el proceso sea entre otras (res iudicatainter alios, tertium non nocet). Así, por ejemplo, si se declara fundada una tercería en atención a que el actor probó la titularidad sobre el bien y que esa titularidad era eficaz (o sea oponible) frente al ejecutante y ejecutado, si en otro proceso seguido por otras partes se embarga el mismo bien, de plantearse otra tercería, los demandados en ese segunda tercería no estarán para nada vinculados a la "autoridad" de la primera sentencia de tercería (que para ellos es inter alios), y la titularidad del tercerista sobre el bien (y, sobre todo, su oponibilidad) podrá siempre discutirse (como podría discutirse en cualquier otro proceso, entre otras partes)… Viceversa, si se desestima la tercería, tal desestimación va a producir el efecto (procesal) de que la ejecución siga del todo legítimamente su curso y, a su vez, que esa sentencia sea plenamente eficaz inter partes (y quienes de ellos derivan sus derechos, y entre ellos, el adquirente del bien en el remate), precluyendo que el tercerista perdedor pueda reponer en cuestión la titularidad sobre ese bien (por ejemplo, demandando en reivindicación al tercero adjudicatario del bien ya rematado). Pero, como en toda tercería, por lo general, no solo entra en cuestión la titularidad sobre el bien, sino también su eficacia frente al ejecutante y ejecutado, si en esa sentencia de tercería se determina que el tercerista efectivamente es titular del bien pero que tal titularidad no es oponible frente al ejecutante, nada impide que el tercerista perdedor pueda actuar ex artículo 1954 del CC (o sea por enriquecimiento sin causa) en contra del ejecutado (que injustamente se liberó de su obligación con un bien que no le pertenecía, enriqueciéndose injustamente a expensas del tercerista que resultó empobrecido)… Si esto es así, no debería alimentarse duda alguna de que el proceso de tercería termina siempre con una sentencia que está en aptitud de adquirir, entre las partes y dentro de los límites de lo decidido, aquella inmutabilidad de sus efectos que llamamos "cosa juzgada", tal como lo dispone el artículo 123 del CPC… Como consecuencia, frente a la desestimación de una tercería, si el mismo tercero, frente a las mismas partes y con relación al mismo bien, plantea una segunda fundada ya sea en los mismos hechos o en hechos que habrían podido ser alegados en la primera, la excepción de cosa juzgada debería estar más

que cantada, pues la cosa juzgada cubre, como se suele decir, lo alegado y lo alegable (es decir, lo que se pudo alegar, mas no se alegó). Es más, de no plantearse formalmente la excepción, el juez podría apreciar la existencia de cosa juzgada de oficio (lo que en un caso así es bastante plausible por la identidad de juez)...

Por lo tanto, el embargo de un bien ajeno representa una situación de ejecución ilegítima que puede corregirse mediante una acción de tercería de dominio, la cual implica la revocación de la medida judicial basada en la demostración preliminar del dominio. Esta acción puede ser presentada antes de la subasta del bien, y de ahí la errónea inferencia de que la propiedad se vuelve incuestionable después de la venta. Esta conclusión es incorrecta, no solo por las razones previamente expuestas, sino también porque la tercería no es equivalente a una acción reivindicatoria. En consecuencia, considerando la ley procesal elimina el recurso de la tercería, esto no afecta en absoluto a la acción reivindicatoria, que consiste específicamente en un procedimiento judicial amplio y disputado que permite la plena presentación de pruebas y controversias para resolver la cuestión de la titularidad del derecho.

En resumen, la adjudicación a través de una subasta judicial no valida una ejecución que haya sido ilegítima, ya que el legítimo propietario afectado por un embargo indebido siempre podrá responder mediante procedimientos judiciales exhaustivos, por ejemplo, el proceso civil de reivindicación.

El embargo judicial no constituye un derecho en sí mismo, sino más bien una acción jurisdiccional llevada a cabo dentro del proceso de ejecución forzosa, con el propósito de identificar bienes para satisfacer la responsabilidad patrimonial del deudor. Sin embargo, es importante reconocer que se trata de una medida ejecutiva diseñada para proteger y salvaguardar el derecho de crédito. Esto no justifica la ejecución de los activos pertenecientes a un tercero no relacionado con el deudor o la parte obligada en el procedimiento de ejecución.

El maestro Gonzales Barrón (38) tiene precisado:

…El crédito es un derecho subjetivo patrimonial que otorga al acreedor la prerrogativa de exigir el cumplimiento de una prestación valorable económicamente a cargo del deudor, para lo cual este expone su patrimonio. Por tanto, el acreedor puede agredir los

[38] GONZALES BARRON, Gunther Hernán – Op. Cit., pp. 181-182

bienes del deudor para la satisfacción del crédito, y eventualmente de los terceros obligados, como los fiadores o garantes reales, pero no de cualquier tercero. En ningún sistema jurídico racional se admite que el crédito sea un derecho que pueda cumplirse por medio de la ejecución de bienes ajenos al deudor, y en el mismo sentido el art. 642 CPC señala que el embargo es una afectación jurídica de "un bien o derecho del presunto obligado" y el art. 690 CPC establece que "cuando la ejecución pueda afectar derecho de tercero, se debe notificar a éste con el mandato de ejecución", lo que obviamente se refiere a los terceros interesados en la obligación (ejemplo: garante hipotecario no deudor), pero jamás a los terceros extraños que no son deudores ni garantes, sino simples víctimas de una apariencia. En consecuencia, la ejecución de un bien perteneciente a una persona extraña, distinta al deudor, que además no es notificada con el proceso de ejecución, constituye una violación a la tutela jurisdiccional de la propiedad y el debido proceso… La conclusión obvia es que el derecho de crédito no otorga al acreedor un supra poder para afectar bienes de terceros; y menos aún por el pobrísimo argumento que se resume en la frase: "la ejecución debe tener resultado". La verdad es que un fundamento de este tipo genera vergüenza ajena, pues si el acreedor sufre a un deudor insolvente, entonces el único que debe asumir esa pérdida es el acreedor que libre y voluntariamente decidió correr ese peligro en una economía de mercado, por tanto jamás se puede aceptar que la desdicha del acreedor debe "compensarse" con la desdicha del propietario del bien, aunque no sea el deudor, pero que por efecto de meras conjeturas tendría que sufrir la injusticia de contemplar la ejecución de su patrimonio, aun cuando él sea extraño a la deuda, y todo para que "la ejecución tenga resultado". Este es un típico ejemplo de irracionalidad, pues la tutela sobre-abundante de un derecho (crédito) se lograría con el despojo arbitrario de otro (propiedad); y no se diga que ello se debe a que el propietario no inscribió su derecho, pues la culpa del titular sin registro jamás constituye título suficiente para amparar al acreedor embargante, pues este también incurrió en culpa si tenemos en cuenta que la insolvencia del deudor es un riesgo asumido por el acreedor y que se concreta en no haber exigido una garantía real que asegure la solvencia del deudor…

Por su parte los que sustentan la primacía del derecho personal sobre el derecho real, esto es, Algunos argumentan que el crédito tiene una autoridad superior y sostienen que su papel fundamental en una economía activa justifica la necesidad de reconocer la oponibilidad erga omnes del derecho de crédito. Sobre el particular se detener en cuenta lo siguiente:

En primer lugar, el papel fundamental del crédito no debe ser utilizado como excusa para intervenir en los derechos de otros, ya que esto implicaría que el fin justifica los medios. Aunque es cierto que el acreedor merece protección, no es aceptable llegar al extremo de privar a terceros de sus derechos, incluso sin un proceso legal adecuado. Utilizando este argumento, podríamos justificar para permitir a los acreedores cobrar a cualquier individuo solvente que encuentren, o que sus deudas se salden mediante asaltos armados a sus deudores, o incluso revivir prácticas de cobranza violentas como el uso de "hombres de amarillo" u otras técnicas que violan la dignidad humana. Es claro que este razonamiento constituye una falacia evidente, por lo que no es necesario profundizar en este aspecto.

En segundo lugar, en cuanto a la ejecución del crédito erga omnes, uno de los principios fundamentales suscritos por los extremistas, cabe señalar que incluso si fuera cierto no se puede decir que el crédito deba cumplirse con bienes de terceros. Aunque la propiedad, por su propia naturaleza, es indiscutible y no puede extenderse a la apropiación de la propiedad de otra persona, ¿por qué lo permitiría un acreedor? En tal caso, el acreedor no sólo tiene derecho a reclamar una indemnización al deudor, sino que también tiene derecho a influir en el patrimonio de terceros sólo por razones indirectas o superficiales. Por tanto, la conclusión lógica sería que al no poder el propietario aumentar el patrimonio de otro, el acreedor no puede recuperar la deuda de nadie que no sea el deudor, por lo que en ningún caso debe interferir nadie en bienes de terceros.

En tercer lugar, la protección extrajudicial del préstamo permite al prestamista emprender acciones contra cualquier tercero que haya causado el daño. Sin embargo, esta disposición no cambia la situación porque la cuestión en cuestión (ejecución de bienes de terceros) no se resuelve teniendo en cuenta el carácter personal o práctico del préstamo, lo que aquí no es oficial. El caso versa más sobre la naturaleza del decomiso como una medida coercitiva que el juez impuso superficialmente, sin procedimientos controvertidos y sin certeza de los derechos de propiedad sobre el bien en cuestión. Por lo tanto, una sentencia dictada de esta manera no puede constituir un título válido para su extinción. Esta es la cuestión fundamental que lleva a concluir que el embargo es una medida preliminar que no puede afectar el patrimonio de un tercero, por lo que el propietario puede solicitar al juez que subsane el error a través de un tercero. Prohibir la protección crediticia es una condición no relacionada con la efectividad del embargo, por lo que este argumento carece de fundamento.

De acuerdo con las normas procesales, el propietario puede levantar el embargo al presentar un documento fechado antes de la imposición de la medida cautelar, sin necesidad de registrar el dominio, incluso si se trata de bienes registrables. Por lo tanto, queda claro que un propietario no registrado puede evitar la ejecución si demuestra su derecho con un documento auténtico, conforme lo disponen los artículos 533 (39) y 535 (40) del Código Procesal Civil.

Por el contrario, la postura argumenta en contra de la posibilidad de levantar el embargo sobre bienes no registrados, sosteniendo que una vez registrado el embargo, el acreedor mantendría una posición sólida incluso si el bien pertenece a otro adquiriente de buena fe. Esta interpretación implicaría que un tercero relacionado con la propiedad quedaría automáticamente desfavorecido al no poder impugnar los derechos del propietario no registrado. Sin embargo, tal enfoque contradice las disposiciones procesales, ya que el embargo registrado siempre prevalece sobre el propietario no registrado. Esto plantea la pregunta: ¿en qué casos podría justificarse la reclamación de un tercero sobre la propiedad registrada? En este contexto, las reclamaciones de terceros solo son aplicables a los bienes muebles.

En primer lugar, Los artículos 533 al 536 del Código Procesal Civil establecen de manera explícita la viabilidad, los terceros pueden cancelar el embargo tanto en bienes muebles como inmuebles.

En segundo lugar, el Tribunal Constitucional en la Sentencia dictada en el Expediente Nro. 03118-2011-PA/TC (41), la defensa ante una orden de un tercero para dejar sin efecto

[39] **El Artículo 533.-** establece que la tercería involucra al demandante y al demandado y solo puede basarse en la propiedad de los bienes afectados por medidas cautelares o para la ejecución, o en el derecho preferente a recibir el pago con el precio de esos bienes. Además, puede basarse en la propiedad de bienes afectados por garantías reales, siempre que el derecho del tercero esté inscrito antes de dicha afectación.

[40] **Artículo 535.-** La demanda de tercería no será admitida si no reúne los requisitos del Artículo 424 y, además, si el demandante no prueba su derecho con documento público o privado de fecha cierta, en su defecto, si no da garantía suficiente a criterio del Juez para responder por los daños y perjuicios que la tercería pudiera irrogar.

[41] "… *3. Que se aprecia de autos que lo que los recurrentes pretenden es que se deje sin efecto la sentencia casatoria de fecha 3 de julio de 2008 (folio 5 a 7), que declara infundado su recurso aduciendo que transgrede sus derechos constitucionales a la tutela jurisdiccional efectiva, y al debido proceso. Al respecto se observa que la resolución cuestionada se encuentra adecuadamente motivada, pues la Sala Suprema ha fundamentado debidamente la aplicación del derecho común por parte de las instancias inferiores en concordancia con lo establecido por el artículo 2022º del Código Civil, toda vez que se encontraban ante dos derechos de distinta naturaleza, por lo que se ha hecho prevalecer el derecho real de propiedad frente al derecho personal de crédito, sustentados en la aplicación del artículo 949º del código*

un gravamen a favor de un propietario no registrado con base en un documento fechado fue desestimada porque se consideró que en esta situación prevalecía la propiedad no registrada.

En tercer lugar, tanto el Código Tributario como la Ley del Procedimiento de Ejecución Coactiva regulan claramente que la tercería de propiedad posibilita el levantamiento de embargos cuando el propietario del inmueble demuestra su condición a través de un documento público o privado con la fecha específica anterior a eso, de no requerir registro. En consecuencia, en todo caso de estas situaciones, el ejecutor coactivo no puede mantener el embargo únicamente porque la propiedad demostrada con un título anterior no esté registrada.

La idea de que el derecho personal tiene prioridad sobre el derecho real va en contra de hasta cuatro disposiciones explícitas de nuestras leyes: Código Procesal Civil, las contenidas en los artículos 533 al 536 (42) del Código Procesal Civil; Código Procesal Penal, por su remisión a las normas procesales civiles, dispuesto por el numeral 2 del artículo 308 (43); Código Tributario - Texto Único Ordenado: Decreto Supremo Nro. 133-2013-EF -,

---

citado según el cual "la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él…". (TRIBUNAL CONSTITUCIONAL – **Expediente Nro. 03118-2011-PA/TC** – LIMA - CARLOS ALBERTO CRUZ HUARCAYA Y OTRA).

[42] **Artículo 533.-** La tercería se entiende con el demandante y el demandado, y sólo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados judicialmente por medida cautelar o para la ejecución; o en el derecho preferente a ser pagado con el precio de tales bienes… Sin perjuicio de lo señalado, puede fundarse en la propiedad de bienes afectados con garantías reales, cuando el derecho del tercerista se encuentra inscrito con anterioridad a dicha afectación.

Artículo 534.- La tercería de propiedad puede interponerse en cualquier momento antes que se inicie el remate del bien. La de derecho preferente antes que se realice el pago al acreedor… El Juez competente es el Juez del proceso en el que se interviene.

Artículo 535.- La demanda de tercería no será admitida si no reúne los requisitos del Artículo 424 y, además, si el demandante no prueba su derecho con documento público o privado de fecha cierta, en su defecto, si no da garantía suficiente a criterio del Juez para responder por los daños y perjuicios que la tercería pudiera irrogar.

Artículo 536.- Admitida la tercería de propiedad, se suspenderá el proceso si estuviera en la etapa de ejecución, aunque esté consentida o ejecutoriada la resolución que ordena la venta de los bienes, salvo que estén sujetos a deterioro, corrupción o desaparición o que su conservación resulte excesivamente onerosa. En estos casos, el producto de la venta queda afectado al resultado de la tercería… El tercerista puede obtener la suspensión de la medida cautelar o de la ejecución del bien afectado, si la garantía otorgada es suficiente a criterio del Juez, en caso no pruebe que los bienes son de su propiedad.

[43] **Artículo 308 Desafectación y Tercería: 1.** La desafectación se tramitará ante el Juez de la Investigación Preparatoria. Procede siempre que se acredite fehacientemente que el bien o derecho afectado pertenece a persona distinta del imputado o del tercero civil, incluso si la medida no se ha formalizado o trabado. Rige, en lo pertinente, el artículo 624 del Código Procesal Civil… **2.** La tercería se interpondrá ante el Juez Civil, de conformidad con el Código Procesal Civil. Deberá citarse

específicamente en el artículo 120 (44); y, Ley del Procedimiento de Ejecución Coactiva – Texto Único Ordenado: Decreto Supremo Nro. 018-2008-JUS -, en su artículo 20 (45); sin

obligatoriamente al Fiscal Provincial en lo Civil, que intervendrá conforme a lo dispuesto en el inciso 2) del artículo 113 de dicho Código.

[44] **Artículo 120º.- INTERVENCIÓN EXCLUYENTE DE PROPIEDAD**: El tercero que sea propietario de bienes embargados, podrá interponer Intervención Excluyente de Propiedad ante el Ejecutor Coactivo en cualquier momento antes que se inicie el remate del bien. La intervención excluyente de propiedad deberá tramitarse de acuerdo a las siguientes reglas: a) Sólo será admitida si el tercero prueba su derecho con documento privado de fecha cierta, documento público u otro documento, que a juicio de la Administración, acredite fehacientemente la propiedad de los bienes antes de haberse trabado la medida cautelar. b) Admitida la Intervención Excluyente de Propiedad, el Ejecutor Coactivo suspenderá el remate de los bienes objeto de la medida y remitirá el escrito presentado por el tercero para que el ejecutado emita su pronunciamiento en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación. Excepcionalmente, cuando los bienes embargados corran el riesgo de deterioro o pérdida por caso fortuito o fuerza mayor o por otra causa no imputable al depositario, el Ejecutor Coactivo podrá ordenar el remate inmediato de dichos bienes consignando el monto obtenido en el Banco de la Nación hasta el resultado final de la Intervención Excluyente de Propiedad. c) Con la respuesta del deudor tributario o sin ella, el Ejecutor Coactivo emitirá su pronunciamiento en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles. d) La resolución dictada por el Ejecutor Coactivo es apelable ante el Tribunal Fiscal en el plazo de cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la citada resolución. La apelación será presentada ante la Administración Tributaria y será elevada al Tribunal Fiscal en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la apelación, siempre que ésta haya sido presentada dentro del plazo señalado en el párrafo anterior. e) Si el tercero no hubiera interpuesto la apelación en el mencionado plazo, la resolución del Ejecutor Coactivo, quedará firme. f) El Tribunal Fiscal está facultado para pronunciarse respecto a la fehaciencia del documento a que se refiere el literal a) del presente artículo. g) El Tribunal Fiscal debe resolver la apelación interpuesta contra la resolución dictada por el Ejecutor Coactivo en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles, contados a partir de la fecha de ingreso de los actuados al Tribunal. h) El apelante podrá solicitar el uso de la palabra dentro de los cinco (5) días hábiles de interpuesto el escrito de apelación. La Administración podrá solicitarlo, únicamente, en el documento con el que eleva el expediente al Tribunal. En tal sentido, en el caso de los expedientes sobre intervención excluyente de propiedad, no es de aplicación el plazo previsto en el segundo párrafo del artículo 150º. i) La resolución del Tribunal Fiscal agota la vía administrativa, pudiendo las partes contradecir dicha resolución ante el Poder Judicial. j) Durante la tramitación de la intervención excluyente de propiedad o recurso de apelación, presentados oportunamente, la Administración debe suspender cualquier actuación tendiente a ejecutar los embargos trabados respecto de los bienes cuya propiedad está en discusión.

[45] **Artículo 20.- Tercería de propiedad**.- 20.1. El tercero que alegue la propiedad del bien o bienes embargados podrá interponer tercería de propiedad ante el Ejecutor, en cualquier momento antes de que se inicie el remate del bien… 20.2. La tercería de propiedad se tramitará de acuerdo con las siguientes reglas: 20.2.1. Sólo será admitida si el tercero prueba su derecho con documento privado de fecha cierta, documento público u otro documento, que acredite fehacientemente la propiedad de los bienes antes de haberse trabado la medida cautelar. 20.2.2. Admitida la tercería de propiedad, el Ejecutor suspenderá el remate de los bienes objeto de la medida y correrá traslado de la tercería al Obligado para que la absuelva en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación. Vencido el plazo, con la contestación del Obligado o sin ella, el Ejecutor resolverá la tercería dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, bajo responsabilidad. 20.2.3. La resolución dictada por el Ejecutor agota la vía administrativa, pudiendo las partes contradecir dicha resolución ante el Poder Judicial… 20.3. En todo lo no previsto por este artículo serán de aplicación las normas pertinentes, respecto al trámite de tercería, contenidas en el Código Procesal Civil.

menoscabo de los asuntos constitucionales relacionados con la violación de los derechos fundamentales de propiedad y debido proceso legal que ya han sido resueltos.

La respuesta normativa decisiva ha conducido a aquellos que defienden la idea de que el derecho personal prevalece sobre el derecho real a buscar una explicación débil: "el artículo 35 del Código Civil simplemente establece requisitos de admisibilidad". Con esta argumentación, se procuró que el juez aceptara la demanda de un tercero como un documento fechado y luego la desestimara en la sentencia. Esto plantea la interrogante: ¿cuál sería la razón para involucrar a un tercero si se sabe de antemano que no tendrá éxito? Las normativas no pueden ser interpretadas hasta el punto de sostener afirmaciones absurdas, ya que es evidente que el requisito del documento de fecha cierta se utiliza para considerar la tercería, como lo confirma la extensa jurisprudencia de la Corte Suprema.

Recientemente se ha refutado un argumento que sostiene que la demanda puede ser tratada como un documento fechado y que la sentencia final puede ser ratificada por un tercero si demuestra que el demandante actuó de mala fe. No obstante, este argumento no puede ser aceptado, ya que el embargo no es un tema pertinente en este contexto, sino procesal. Por lo tanto, la posible mala fe del acreedor embargante solo tiene relevancia dentro del contexto del proceso, lo que lo calificaría como litigante malicioso. Las consecuencias de esto son el pago de las costas y los gastos del proceso, multas y posibles compensaciones por abuso procesal. Por otro lado, un hecho jurídico sustancial, como la posesión de buena fe, puede resultar en la adquisición de bienes o frutos, pero nunca un acto jurídico procesal de buena fe (o mala fe) puede conducir a la adquisición o pérdida de bienes. Es ilógico suponer que una persona que actúa de manera honesta pueda adquirir derechos de propiedad, mientras que otra persona inmoral los pierda, ya que esto implica el uso de instituciones y conlleva consecuencias totalmente diferentes. Las acciones procesales maliciosas tienen repercusiones en el proceso legal y, en el mejor de los casos, pueden resultar en una compensación económica, pero nunca son la base para convertirse en propietario o poseedor de derechos sobre bienes inmuebles. Concluir lo contrario sería tan inconsistente como afirmar que el mero hecho de presentar una demanda de buena fe, por sí solo, convierte al demandante en propietario del bien en disputa dentro del proceso.

Discusión

Durante más de un siglo, la jurisprudencia ha sostenido una doctrina prácticamente unánime que establece como ilegítimo cualquier embargo realizado sobre un bien inmueble que no pertenezca al deudor. Esto se debe a que la ejecución se lleva a cabo sobre los bienes del obligado y no sobre el de terceros. En este sentido, el titular debe demostrar la existencia previa su nombre acompañado de la fecha anterior al embargo sin necesidad de registrarse.

El Maestro Gonzales Barron (46) sobre el tema anota:

…la sentencia más antigua de la que se tiene noticia respecto de la tercería sobre inmuebles, luego de la introducción del registro inmobiliario por ley tradicionalmente fecha el 2 de enero de 1888, es la ejecutoria de la Corte Suprema del 23 de marzo de 1907 que declaró fundada la tercería del propietario no inscrito sobre el acreedor embargante, pues la ejecución del obligado recae en sus bienes, y no en el de terceros; por tanto, se reputa nulo el embargo que en forma arbitraria afecta el patrimonio de personas que no tiene responsabilidad en el asunto. Esta sentencia, ¡de hace más de cien años!, expresa una claridad de idea llamativa, con argumentos convincentes…

Desde el momento mencionado hasta el presente, la Corte ha mantenido una doctrina prácticamente constante, con escasas excepciones, lo que ha dado lugar a una corriente sólidamente establecida.

Entre las ejecutorias de estos últimos años, pueden mencionarse, las que fueron materia de estudio y análisis, las siguientes:

Entre las ejecutorias de estos últimos años, pueden mencionarse las siguientes: Sentencia Expediente Nro. 655-1995-Lima; Sentencia Expediente Nro. 627-1996-Lima; Sentencia Expediente Nro. 391-1997-Lima (31 de julio de 1997); Sentencia Expediente Nro. 612-1997-Callao (5 de agosto de 1998); Sentencia Expediente Nro. 612-1997-Callao (5 de agosto de 1998); Sentencia Expediente Nro. 810-1997-Piura (14 de octubre de 1998); Sentencia Expediente Nro. 1649-1997-Lima (9 de octubre de 1998); Sentencia Expediente Nro. 1882-1997-Cajamarca (20 de mayo de 1998); Sentencia Expediente Nro. 701-1998; Sentencia Expediente Nro. 964-1998-Lima (21 de octubre de 1998); Sentencia Expediente

[46] GONZALES BARRON, Gunther Hernán – Op. Cit., pp. 189-190

Nro. 1016-1998-Cañete (17 de septiembre del 2000); Sentencia Expediente Nro. 1030-1998-Tacna; Sentencia Expediente Nro. 1746-1998 (15 de noviembre de 1998); Sentencia Expediente Nro. 2134-1998; Sentencia Expediente Nro. 3250-1998-Lambayeque (4 de junio de 1998); Sentencia Expediente Nro. 124-1999- (23 de junio del 1999); Sentencia Expediente Nro. 942-1999; Sentencia Expediente Nro. 1533-1999-Ica (7 de septiembre del 2001); Sentencia Expediente Nro. 1702-1999 (8 de noviembre de 1999); Sentencia Expediente Nro. 1784-1999; Sentencia Expediente Nro. 1931-1999-Lambayeque (9 de noviembre del 2001); Sentencia Expediente Nro. 1932-1999-Jaén (9 de noviembre del 2001); Sentencia Expediente Nro. 2236-1999- (15 de enero del 2000); Sentencia Expediente Nro. 2503-1999 (11 de noviembre del 2000); Sentencia Expediente Nro. 2807-1999; Sentencia Expediente Nro. 1974-2000-Cusco (1 de marzo del 2001); Sentencia Expediente Nro. 2081-2000-Lambayeque (1 de marzo del 2001); Sentencia Expediente Nro. 2517-2000-Lima (30 de noviembre del 2001); Sentencia Expediente Nro. 2795-2000-Lima (30 de noviembre del 2001); Sentencia Expediente Nro. 62-2001 (31 de agosto del 2001); Sentencia Expediente Nro. 1546-2001 (28 de septiembre del 2001); Sentencia Expediente Nro. 1774-2001-Santa (23 de noviembre del 2001); Sentencia Expediente Nro. 2121-2001-Cajamarca (28 de octubre del 2003); Sentencia Expediente Nro. 2280-2001-Tacna (7 de mayo del 2004); Sentencia Expediente Nro. 2472-2001-Lima (8 de abril del 2002); Sentencia Expediente Nro. 2912-2001-Lima (28 de enero del 2002); Sentencia Expediente Nro. 2974-2001-Lima (12 de febrero del 2001); Sentencia Expediente Nro. 3262-2001-Lima (19 de abril del 2002); Sentencia Expediente Nro. 3578-2001-Callao (19 de abril del 2002); Sentencia Expediente Nro. 4094-2001-La Libertad (14 de mayo del 2002); Sentencia Expediente Nro. 3743-2001-Lima (30 de mayo del 2003); Sentencia Expediente Nro. 1253-2002-Ica (13 de marzo del 2007); Sentencia Expediente Nro. 1394-2002-Lima (18 de septiembre del 2002); Sentencia Expediente Nro. 2570-2002 (30 de mayo del 2003); Sentencia Expediente Nro. 3030-2002Lima (31 de enero del 2003); Sentencia Expediente Nro. 3194-2002-La Libertad (5 de mayo del 2003); Sentencia Expediente Nro. 3800-2002-Arequipa (26 de mayo del 2003); Sentencia Expediente Nro. 36-2003-Arequipa (1 de diciembre del 2003); Sentencia Expediente Nro. 784-2003-Lambayeque (15 de julio del 2003); Sentencia Expediente Nro. 1603-2003-San Román; Sentencia Expediente Nro. 1686-2003-Lima (21 de noviembre del 2003); Sentencia Expediente Nro. 2674-2003-Arequipa (24 de agosto del 2003); Sentencia Expediente Nro. 2710-2003-Lambayeque (24 de agosto del 2004); Sentencia Expediente Nro. 100-2004-La Libertad; Sentencia Expediente Nro. 412-2004-Santa (18 de mayo del 2005); Sentencia Expediente

Nro. 765-2004-Cañete (7 de Julio del 2005); Sentencia Expediente Nro. 2167-2004-Lima (3 de Julio del 2006); Sentencia Expediente Nro. 2230-2004-Ayacucho (31 de Julio del 2006); Sentencia Expediente Nro. 808-2005 (23 de septiembre del 2005); Sentencia Expediente Nro. 813-2005 (28 de septiembre del 2005); Sentencia Expediente Nro. 1405-2005-Cusco (7 de noviembre del 2006); Sentencia Expediente Nro. 1888-2005-Lima (17 de abril del 2006); Sentencia Expediente Nro. 2323-2005-Arequipa (6 de abril del 2006); Sentencia Expediente Nro. 638-2006-Lima (25de septiembre del 2006); Sentencia Expediente Nro. 1038-2006-Lambayeque (9 de octubre del 2008); Sentencia Expediente Nro. 1277-2006-Lambayeque (15 de agosto del 2006); Sentencia Expediente Nro. 1928-2006-Ayacucho; Sentencia Expediente Nro. 2103-2006-Lima; Sentencia Expediente Nro. 2971-2006-Arequipa (17 de mayo del 2007); Sentencia Expediente Nro. 3805-2006-Lima (12 de diciembre del 2006); Sentencia Expediente Nro. 5168-2007-Lima (10 de noviembre del 2008); Sentencia Expediente Nro. 909-2008 (24 de Julio del 2008); Sentencia Expediente Nro. 1874-2008-Lima (30 de octubre del 2008); Sentencia Expediente Nro. 4286-2008-Cusco (27 de enero del 2009); Sentencia Expediente Nro. 4623-2008-Lima (22 de enero del 2009); Sentencia Expediente Nro. 5323-2008-Lima (2 de Julio del 2009); Sentencia Expediente Nro. 223-2009-Arequipa; Sentencia Expediente Nro. 1649-2009-Lima (13 de agosto del 2009); Sentencia Expediente Nro. 1776-2009-Lambayeque (8 de marzo del 2009); Sentencia Expediente Nro. 2311-2009-Lima Norte (15 de diciembre del 2009); Sentencia Expediente Nro. 3867-2009-Cusco (3 de octubre del 2010); Sentencia Expediente Nro. 4295-2009-Lima (20 de mayo del 2010); Sentencia Expediente Nro. 5323-2009; Sentencia Expediente Nro. 5532-2009-Lambayeque (11 de mayo del 2011); Sentencia Expediente Nro. 661-2010-Lima (1 de Julio del 2011); Sentencia Expediente Nro. 1112-2010-Lima (11 de abril del 2011); Sentencia Expediente Nro. 1296-2010-Lima (18 de abril del 2011); Sentencia Expediente Nro. 3321-2011-Lima (30 de mayo del 2013); Sentencia Expediente Nro. 3434-2012-Lima (21 de agosto del 2013); esta sentencias nos permiten determinar algunas razones teóricas y dogmáticas por las cuales el derecho real no inscrito debe primar sobre el derecho personal inscrito.

Sin embargo, la tesis que sostiene la primacía del derecho personal inscrito sobre el derecho real no inscrito que fueron materia de estudio y análisis en el presente trabajo de investigación son: Sentencia Expediente Nro. 2807-1999; Sentencia Expediente Nro. 2429-2000; Sentencia Expediente Nro. 2515-2000; Sentencia Expediente Nro. 3711-2000;

Sentencia Expediente Nro. 403-2001; Sentencia Expediente Nro. 2683-2001; Sentencia Expediente Nro. 2575-2002; Sentencia Expediente Nro. 527-2003; Sentencia Expediente Nro. 1927-2003; Sentencia Expediente Nro. 1969-2003; y, Sentencia Expediente Nro. 333-2003.

El maestro Gonzales Barron (47) precisa sobre el tema:

…El registro declarativo constituye el criterio de preferencia para dirimir derechos incompatibles sobre el mismo bien, y por cuya virtud, el titulo inscrito se opone frente al no inscrito (art. 2022, 1° párrafo, CC). Nótese que en este caso no tiene preferencia el título más antiguo (salvo que ninguno de los contendientes tenga registro o el que lo sea carezca de buena fe: art. 1135 CC), sino el título inscrito, aunque pudiera ser de fecha posterior. No obstante, el legislador quiso establecer excepciones a este principio, y por ello consagro en el segundo párrafo del art. 2022 CC una típica oración adversativa, es decir, una afirmación secundaria que niega la afirmación principal, y, en consecuencia, la única manera de que ambas oraciones puedan ser interpretadas en forma lógica es considerar que la secundaria resulta ser una excepción a la principal…

En este contexto, la norma principal establece que, en caso de disputa sobre los derechos relacionados con el bien en cuestión, se resolverá a favor de la ley registrada (primer párrafo), mientras que la norma secundaria indica que en otros tipos de conflictos se aplicarán las reglas del derecho común (segundo párrafo). Por lo tanto, la cláusula principal considera el registro como el criterio principal, mientras que la cláusula secundaria contradice este enfoque al no basarse en el registro. En consecuencia, la excepción sugiere que el registro no determina las preferencias, convirtiéndola en una regla negativa en relación con la regla principal. Por consiguiente, en ciertos conflictos, la prioridad no se determina por el registro, sino por disposiciones del derecho consuetudinario, como la prelación de los derechos de propiedad sobre los derechos morales o simplemente la antigüedad de los derechos de propiedad en cuestión.

Aunque el artículo 2022 del Código Civil aborda el conflicto de derechos, el embargo no puede ser considerado un derecho en sí mismo. Esto se debe a que surge de una medida judicial que se impone sin un proceso contradictorio, basada únicamente en la solicitud del

[47] GONZALES BARRON, Gunther Hernán – Op. Cit., pp. 199-200

acreedor y sin una confirmación definitiva de la propiedad del bien. Dado que su origen se encuentra en una orden judicial con pocos elementos de juicio, es imposible que se establezca como un derecho definitivo e irrevocable. Por lo tanto, siempre está sujeto a corrección mediante la intervención de un tercero en nombre del propietario. Esta es la razón fundamental por la cual el embargo debe retroceder ante el derecho de propiedad debidamente probado, incluso sin estar registrado, ya que una decisión superficial del juez no puede prevalecer sobre la propiedad, que es un derecho esencial y humano fundamental.

Esta constituye la principal justificación por la cual el embargo debe ceder ante el derecho de propiedad debidamente demostrado, incluso si no está registrado, ya que una determinación superficial del juez no puede superponerse al derecho de propiedad, el cual es esencial y fundamental en términos humanos.

Es menester recordar que las categorías jurídicas son instrumentales, esto es, utilitarias o funcionales, y no filosóficas. Eso es lo que ocurre con los derechos reales y derechos personales, que si bien ambos son valores patrimoniales con protección absoluta (inmunidad), pues la propiedad y el crédito pueden ser dañados por cualquier tercero, y ello da lugar a la tutela mediante el resarcimiento, empero, el interés de cada uno de esos derechos es distinto: el interés del derecho real es aprovechar las utilidades de las cosas, mientras que el interés del derecho personal es lograr el cumplimiento por el deudor de una pretensión a favor del acreedor.

Mientras, los que defienden la tesis de la primacía del derecho personal sobre el derecho real, enamorados de un sector de la dogmática italiana, sostienen que un crédito inscrito es oponible a terceros, sin darse cuenta que si bien existe coincidencia en la protección absoluta, tanto del derecho personal como del real, empero, ello no permite igualar ambas categorías, pues la diferencia subsiste en el interés o contenido del derecho, que se ejerce contra cualquier tercero, en un caso, y que se ejerce solo contra el deudor, en otro. En suma, si bien es cierto que el crédito se defiende frente al ataque de cualquier tercero mediante la acción de resarcimiento -, no obstante, la actuación inherente al derecho de crédito se ejerce exclusivamente contra el deudor, que es el único obligado a cumplir la pretensión a favor del acreedor.

En relación con la aplicación del derecho, y no en el contexto de la protección, el derecho real es efectivo, mientras que el derecho personal no lo es, ya que el conflicto de

titularidades solo surge en relación se refiere a bienes específicos, es decir, objetos tangibles de la realidad material que no pueden ser creados artificialmente. Como resultado, varios titulares pueden entrar en conflicto y superponerse entre sí, dando lugar al concepto de oponibilidad. Por otro lado, el derecho personal es una mera reclamación, es decir, una abstracción que consiste en una demanda legal, la cual, cuando se considera individualmente, no genera conflictos de titularidades, ya que los conceptos que carecen de una base en la realidad material no pueden solaparse entre sí.

Esta distinción nos lleva a concluir que en el ámbito de aplicación o en relación con el mismo interés de la prerrogativa - no en términos de protección contra daños - el derecho real es efectivo, a diferencia del derecho personal, que no se extiende hacia terceros. En consecuencia, el derecho personal no afecta ni altera el derecho real, lo que sugiere que este último permanece inalterado y, en este contexto, prevalece sobre el derecho personal. Esta distinción teórica tiene implicaciones prácticas y sociales, por lo que no se trata simplemente de un dogma.

En realidad, si examinamos el caso en el que el arrendatario no se opone a la nueva propiedad del inmueble, es porque el arrendatario solo mantiene una relación personal que no afecta a terceros, es decir, el nuevo propietario no ve afectado su estado legal. En cuanto a la ley de alcance limitado, el Código Civil establece que el nuevo propietario puede recuperar la posesión porque el arrendatario solo está vinculado por un acuerdo personal que no afecta a terceros, incluso si el nuevo propietario tiene conocimiento del contrato de arrendamiento (según el artículo 1708, apartado 2). Si bien registrar un contrato de arrendamiento puede generar objeciones de terceros, lo que lo acerca en cierta medida a la propiedad, no se puede considerar como tal, ya que incluso si el arrendatario lo ha registrado, no puede recuperar la propiedad de una tercera persona, ya que no existe un mecanismo de defensa similar al de un proceso judicial. Por otro lado, el crédito es una relación vinculante y, por lo tanto, nunca va en contra del comprador tercero. Además, el garante se encuentra en una posición débil ya que está obligado a devolver la propiedad, incluso si el contrato no ha expirado, si el garante lo solicita debido a una situación urgente de fuerza mayor (artículo 1736 del Código Civil).

Cuando dos personas acuerdan un contrato de arrendamiento o préstamo de uso, están plenamente conscientes de que están estableciendo una relación jurídica de carácter

obligacional, la cual es menos fuerte en términos de oponibilidad a terceros. En otras palabras, desde el inicio del acuerdo, las partes tienen claro que el derecho que están creando carece de efectividad real. Entonces, ¿cuál es la razón para luego reclamar un efecto que previamente no se buscaba y se rechazaba? Es importante considerar que, si la misma propiedad se vende posteriormente a un nuevo propietario, éste tiene todo el derecho a reclamarla y quienes tienen un gravamen sobre la propiedad no tienen motivo para oponerse, ya que desde el principio sabían que su derecho era personal. Esto es así incluso en el caso excepcional de que el arrendamiento esté inscrito, pero esto tampoco lo equipara al derecho real, ya que el arrendatario no puede actuar directamente contra un tercer poseedor para recuperar el bien, como sí pueden hacerlo, por ejemplo, el usufructuario o el superficiario, quienes son titulares de derechos reales.

En consecuencia, la preeminencia del derecho real sobre el obligacional se establece mediante el ejercicio de en términos generales, la autonomía privada respalda cada uno de estos derechos y es uno de los pilares del sistema legal. El sistema permite a las partes elegir el mecanismo que más les convenga. En ciertos casos, se puede optar por el uso de un bien con efectos puramente obligacionales, como en el caso del arrendamiento, mientras que en otros casos se puede elegir el disfrute con efecto real, como en el usufructo. La protección del derecho real es más robusta que la del derecho obligacional, debido a una razón sencilla: el ordenamiento proporciona varias opciones para satisfacer un interés. En este sentido, la superioridad del derecho real sobre el obligacional se fundamenta en el respeto a la libertad y autonomía de los particulares, quienes eligen el curso de acción que mejor se adapte a sus necesidades.

Además, se podría argumentar que existe una suerte de equilibrio económico, ya que si alguien desea una protección más sólida (real), seguramente tendrá que pagar un precio más elevado por el título correspondiente; sin embargo, si opta por una protección menor (obligacional), el costo del título será menor. Por consiguiente, no hay una razón legal, económica o ética válida para recurrir al efecto de facto cuando las partes han acordado inicialmente un derecho personal que tiene menos eficacia y menor valor económico.

El maestro Lama More (48), precisa sobre el tema:

[48] LAMA MORE, Héctor E. – Ob. Cit., pp. 201 -202.

…Del elemento gramatical del primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil se puede extraer que tal disposición reconoce que la controversia que surge entre derechos reales en oposición se decide aplicando las reglas de la prioridad registral; la norma o prescripción que se extrae es que en tal supuesto el derecho real que se inscribió primero prevalece sobre el otro… Por otro lado, el elemento sistemático de la citada disposición civil, nos permite establecer que cuando el segundo párrafo hace alusión a los derechos de diferente naturaleza se está refiriendo a por los menos dos derechos en oposición, uno de ellos sería un derecho real y el otro sería un derecho personal; tal afirmación no sólo se puede extraer de una directa comparación entre los dos párrafos de aquella, pues si en el párrafo primero se hace referencia al "derecho real", es de entender que en el segundo haga referencia al mismo "derecho real" pero en oposición a otro que sería su contracara en el mismo derecho patrimonial, es decir el "derecho personal"; asimismo, el elemento sistemático puede extenderse a la propia estructura y diseño de nuestro Código Civil; el derecho patrimonial en dicho Código se ubica en res libros: V, VI y VII, el primero de ellos regula los derechos reales, y los otros dos abordan los derechos personales; las obligaciones y los contratos. En síntesis: el "derecho real" y el "derecho personal", so las dos caras de una misma moneda; el "derecho patrimonial". Ahora bien, de elemento lógico de disposición civil citada líneas arriba, se puede extraer que, si en el primer párrafo de dicha disposición las reglas aplicables para resolver la oponibilidad entre dos derechos reales es la referida a las del Registro Público; no cabe duda que para el supuesto de la oponibilidad prevista en el segundo párrafo, referida a derechos de distinta naturaleza – derecho real y derecho personal -, la solución excluye las reglas registrales; resultaría contrario a todo razonamiento lógico pensar que en tal supuesto se apliquen estas reglas, pues para ello sólo hubiere bastado un solo párrafo, en el que se hubiera establecido: "si dos derechos, cualquiera fuera su naturaleza, se oponen, prevalece el que se inscribió primero", lo que no ha sucedido en la norma citada…Con relación al elemento histórico, el segundo párrafo del mencionado artículo 2022, ausente en el derogado Código Civil de 1936, permitió superar el vacío normativo existente en esta norma; al respecto la Dra. Delia Revoredo ha señalado que: "La segunda parte del artículo 2022 trata sobre derechos de distinta naturaleza, con lo que, definitivamente quedan resueltos los problemas suscitados en este campo por el vació legal del Código derogado, lo que constituye, sin duda, uno de los tantos aciertos del Código vigente". Entonces, la aparición de la referida norma en el actual Código Civil, supone una clara precisión – respecto del Código anterior – sobre las reglas a aplicarse cuando se trata de la oponibilidad de derechos

de distinta naturaleza; en tal caso, la solución que se adopta se logra asumiendo como inexistente las normas registrales… Se puede concluir que cualquier intento de solución a la controversia que surge entre un derecho real y uno personal, aplicando las reglas registrales, resulta contrario a nuestro ordenamiento jurídico…

En síntesis, el efecto legal de cada tipo de derecho está determinado por la autonomía privada, a menos que se establezca legalmente lo contrario, ya que son los individuos quienes eligen libremente las consecuencias de sus actos. En consecuencia, si se aboga por el cumplimiento del principio de autonomía contractual en el ámbito de las obligaciones, lo mismo debería aplicarse a los derechos reales, con las limitaciones inherentes al régimen de propiedad de los bienes. En conclusión, la supremacía del derecho real sobre el derecho personal se justifica tanto desde un punto de vista doctrinal (mayor protección) como funcional (preservación de la autonomía privada), ya que uno se opone a terceros mientras que el otro no lo hace.

El segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil establece sobre una controversia, hipotética, entre derechos de carácter real y derechos de índole personal, pero no se refiere a la situación jurídica del embargo, que no es derecho. No obstante, incluso si se insistiese en invocar esta norma para solucionar el citado problema, entonces el resultado sería el mismo, pues el crédito personal, por propia definición, no afecto bienes registrados, en consecuencia, el acreedor no tiene protección registral; por lo demás, el embargo se limita a tutelar un crédito mediante la actividad jurisdiccional destinada a concretar los bienes que hagan efectiva la responsabilidad del deudor, pero ello no autoriza a ejecutar deudas con bienes extraños.

Nuevamente sobre el tema el maestro Héctor E. Lama More (49), enfáticamente precisa:

…5. De ejecutar un bien que no es del deudor, se estaría afectando el derecho constitucional a la propiedad de una persona tercerista de propiedad que no tiene vínculo jurídico alguno con el ejecutante; entonces, acreditada la propiedad por el tercerista, con documento de fecha cierta anterior a la inscripción del embargo, tal medida debe levantarse a efecto de impedir el despojo de la propiedad de persona ajena… 6. Finalmente, es preciso

[49] LAMA MORE, Héctor E. – Ob. Cit., p. 204.

advertir que como ya se ha señalado el embargo no es el derecho de crédito es en realidad una medida procesal tendiente a asegurar el cobro del crédito del ejecutante; de tal manera que, si dicha medida se levanta o se deja sin efecto, el mencionado derecho de crédito subsistirá y el acreedor podrá ejercer su derecho sobre otros bienes que sean de propiedad del deudor… 7. Por el contrario, si se mantiene el embargo y se ejecuta el bien que pertenece a un tercero, éste perderá de modo definitivo su propiedad por deuda ajena, y sin recibir compensación alguna, lo que resultaría a todas luces no solo arbitrario, sino además insconstitucional… 8. En estricto la oposición que resulta en este caso no es entre el derecho de propiedad y el derecho de crédito, si entre el derecho de propiedad sobre un bien y el embargo recaído sobre el mismo bien, éste último como expresión del derecho de crédito del acreedor ejecutante; es propiedad vs. Embargo; si prevalece el embargo se pierde la propiedad; si prevalece la propiedad el acreedor ejecutante no pierde su derecho de crédito…

Finalmente es bueno tener en consideración la conclusión a la cual arribó el Doctor Vigo Saldaña (50):

…Tanto en la doctrina como en la jurisprudencia se admite como regla a seguir que, cuando se enfrentan dos titulares de derechos reales, quien tendrá preferencia será aquel que inscribió primero su derecho en virtud del principio de prioridad. En cambio, cuando se enfrentan derechos de distinta naturaleza, es decir, un derecho real y un derecho personal, se deberá aplicar el segundo párrafo del artículo 2022º del Código Civil. Dentro de las normas del derecho común no existe norma específica aplicable para solucionar el conflicto surgido entre derechos. El artículo 2022º del Código Civil no debería hacer distinción entre derechos cuando estos se encuentren en colisión; mejor dicho, cuando un derecho personal se encuentre frente a un derecho real, sino que el principio de prioridad y oponibilidad debe regir también en este caso. Existe una evidente contrariedad en la legislación, pues por un lado se trata de proteger a quien tiene la diligencia de inscribir su derecho a fin de oponerlo frente a terceros y, por lo tanto, generarle seguridad jurídica, y por otro lado, se hace una distinción innecesaria cuando se trata de derechos de distinta naturaleza, dejando entrever que los derechos personales no merecen igual protección. Los jueces, al dictar decisiones

[50] VIGO SALDAÑA, Flaminio Gilberto – "La posición de la jurisprudencia nacional acerca de la prevalencia del Derecho Personal Inscrito sobre el Derecho Real No Inscrito: Especial consideración de la seguridad jurídica y la fe pública registral" – En Revista Oficial del Poder Judicial: Año 3, Nº 5 – 2009 – P. 75.

protegiendo al derecho real no inscrito, envían mensajes que propician, en la mayoría de los casos, fraudes y connivencia con el deudor que pretende burlar el derecho del acreedor. El sistema de transferencia de propiedad adoptado por nuestro ordenamiento jurídico (consensualista), posibilita las transferencias clandestinas. Esta situación puede ser salvada si ante la eventual oposición entre un derecho real no inscrito y un derecho personal inscrito en registros públicos, se prefiere a este último. La oponibilidad de los derechos no debe darse en consideración a la naturaleza de los derechos contrapuestos sino en mérito de la publicidad que hayan adquirido. Los principios de publicidad, oponibilidad, prioridad de rango, fe pública registral y prioridad excluyente, son criterios más afines a la justicia y a la seguridad jurídica que la vaga remisión a reglas del derecho común para resolver un problema de conflicto entre derechos de diferente naturaleza, como lo son el derecho personal y el derecho real. No existe norma expresa que resuelva el conflicto entre un embargante que ha inscrito su derecho y un propietario que no lo ha inscrito o ha inscrito después. Lo cierto es que los artículos 1135º y 1670º del Código Civil, permiten deducir que también es un principio del derecho común resolver el conflicto con terceros interesados asignando, en primera instancia, el derecho a quien primero accedió a la publicidad registral...

Es importante tomar en cuenta en este caso la apotema jurídica "PRIOR IN TEMPORE IN JURE", es decir, "primero en el tiempo, primero en el Derecho".

El maestro Gonzales Barrón (51) anota: …La concepción del derecho real como relación sujeto - cosa está desfasada, pues olvida que el derecho es una actividad humana, cuya operatividad se presenta en la coexistencia, por tanto, de carácter eminentemente relacional. Empero, las investigaciones filosóficas no se han quedado estancadas en este punto…

En primer lugar, hay una corriente significativa en el ámbito filosófico que argumenta que la distinción tradicional entre derechos reales inscritos y derechos personales no inscritos está mal concebida. Esto se debe a que la primera se refiere principalmente a la función sociológica (el uso de la cosa), mientras que la segunda se centra en la estructura jurídica (la relación entre deudor y acreedor), por lo tanto, se considera inadecuada y se descarta.

[51] GONZALES BARRON, Gunther Hernán – Ob. Cit., p. 206

En segundo lugar, sin embargo, esta misma corriente filosófica reconoce la existencia de dos categorías de derechos subjetivos patrimoniales: el derecho sobre un objeto concreto y el derecho a recibir una prestación definida de manera genérica. Esta clasificación no se alinea perfectamente con la distinción entre derechos reales y personales, ya que la primera englobaría las obligaciones de transferir bienes individualizados, lo que esencialmente reviviría a la teoría medieval del ius ad rem (derecho a la cosa). En el cual se tiene una discrepancia el cual radica en que el derecho sobre o hacia la cosa no va permitir prever de manera anticipada los actos de terceros que podrían afectar al titular, esto significa que en el derecho sobre un objeto específico, las facultades no son exigibles (inmature), mientras que en el derecho a una prestación, el titular posee facultades exigibles (mature), dado que se conoce previamente contra quién se está ejerciendo (el deudor) y por qué motivo (el incumplimiento del deudor).

En tercer lugar, tanto los derechos comparten ciertos aspectos, y no se observa la división esencialista que a menudo se plantea en la teoría del derecho civil. Esto se debe a que la salvaguarda de los derechos, concebida como las medidas legales que inciden en el comportamiento humano para asegurar el respeto y la observancia de la ley, se lleva a cabo de manera similar en ambas categorías de prerrogativas. Sin embargo, sí se establece una diferencia crucial:

…No hay, empero, razones plausibles para que los derechos de pretensión o faculta no tengan protección estática, como la tienen los derechos de disposición. Cuando el orden jurídico procura el efecto fáctico de que A, que tiene una facultad contra B, termine por obtener la prestación de éste, libraría únicamente media batalla si le dan remedios sólo contra B y no contra otros que con su conducta puedan frustrar este efecto. Naturalmente, la facultad misma no puede ser invocada sino contra el deudor. El deber de un tercero no puede nunca ser el de cumplir con la prestación, sino el de no interferir en la relación contractual… (52).

Es evidente la notable claridad de ideas del profesor Danés, destacado filósofo del siglo XX, quien equipara los derechos de disponer y de recibir prestaciones en términos de protección legal, ya que ambos representan valores patrimoniales resguardados hacia el exterior. Sin embargo, se conserva una diferencia fundamental en lo que respecta a la opción

[52] Ibíd., p. 244.

inherente al derecho de pretensión, dado que en este último caso el único obligado es el deudor, excluyendo a terceros. Por lo tanto, no existe una total similitud entre los dos tipos de derechos.

En cuarto lugar, una diferencia expresada por la filosofía analítica: el poder surge de un derecho a otorgar que está dirigido al deudor (y es exigible), mientras que el poder que surge de un derecho a la propiedad se hace valer contra cualquier entidad desconocida (e inexigible). Esta distinción es suficiente para justificar una clasificación puramente instrumental y utilitaria de los derechos reales y de los derechos deontológicos.

En quinto lugar, se destaca la resolución propuesta por la filosofía analítica para abordar los conflictos entre derechos de distinta índole, como se aborda en el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil. Este artículo establece que el derecho de disposición prevalece sobre el derecho de pretensión o facultad, independientemente de la fecha de creación de los derechos. Esto refleja la postura del legislador peruano al referirse al "derecho común", que otorga supremacía al derecho real. Este último se vincula objetivamente a una cosa específica, no puede verse afectado por leyes personales relacionadas con intereses específicos e impersonales. En este sentido, prevalece lo particular sobre lo general, sin importar la fecha de creación de los derechos, aunque eventualmente el legislador pueda modificar esta solución por consideraciones prácticas y utilitarias (ejemplo el artículo 1798 numeral 2 del Código Civil).

EL VII PLENO CASATORIO CIVIL

Mi asesor de la presente tesis, siempre estuvo preocupado también por este problema que se presentaba en el derecho civil, la primacía del derecho real no inscrito frente al derecho personal inscrito, es así que el diario "Los Andes", publicada en fecha 28 de Julio del 2015 (53), a propósito del VII Pleno Casatorio Civil anoto:

La semana que paso los jueces integrantes de las Salas Civiles de la Corte Suprema de la República se reunieron con la finalidad de poder unificar criterios en los procesos de tercería de propiedad, el tema a tratar fue básicamente: ¿Debe primar el embargo inscrito a favor del acreedor o el derecho de propiedad del tercerista? A dicho evento de trascendencia

[53] TICONA YANQUI, José Luis – En: Diario "Los Andes" – Fecha: 28 de Julio del 2015 – Año 87 – Registro Número 25073 – p. 25.

jurídica civil nacional asistieron como amicus curiae los doctores Juan Guillermo Lohmann Luca de Tena, Jack Bigio Chrem, Walter Gutiérrez Camacho, Juan Luis Avendaño Valdez, Juan Monroy Gálvez y Fort Ninamancco Córdova, llamando la atención que no se haya invitado al maestro Gunther Gonzales Barrón, uno de los incisivos críticos a las posiciones asumidas por la Corte Suprema sobre el tema… El fondo a tratar esta referido esencialmente a la tercería excluyente de dominio que interpone el propietario de un bien inmueble solicitando que por mandato judicial se levante el embargo inscrito que pesa y/o recae sobre el mismo, sustentando su pretensión en el hecho de que cuando se trabo dicha medida cautelar el bien ya no le incumbía al deudor ejecutado. Ante esta pretensión el órgano Jurisdiccional tiene la posibilidad de declarar fundada la pretensión del actor ordenando que el embargo inscrito se levante, en este caso debe verificar que efectivamente antes de que el embargo sea inscrito el ejecutado no era propietario del bien inmueble materia de embargo; en este caso para el Juez un derecho de carácter real prima sobre un derecho personal; la otra posibilidad, es declarar infundada la demanda del propietario, con el argumento de que un derecho aún sea de carácter personal tan sólo por el hecho de encontrarse inscrito prima sobre el derecho real de propiedad, por lo que el derecho personal prima sobre el derecho real, aquí tiene trascendencia el principio de la Fe Pública Registral. Sobre los casos precisados la Corte Suprema ha tomado posición en uno y otro sentido inclusive planteo posiciones intermedias; en consecuencia, se justifica la realización de este Pleno Casatorio Supremo… La pretensión del propietario o del supuesto propietario para que se levante el embargo inscrito que pesa sobre un bien inmueble del mismo, derivado de un proceso de cobranza, es un supuesto que en derecho de obligaciones se conoce como la concurrencia de acreedores. El artículo 1135 del Código Civil dispone: "…Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua…"; esta norma ubicada en el Libro de Obligaciones del Código Civil, se aplica a la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, inclusive si el bien fue entregado. El supuesto es el de una persona que vende un bien inmueble hasta en dos oportunidades, con el acuerdo de voluntades en la primera venta transfirió la propiedad; cuando vende por segunda vez, ya no era propietario ya no contaba con el poder de disposición; sin embargo, si el segundo adquirente tiene buena fe e inscribe su adquisición, queda amparado y es el propietario del bien; la adquisición del segundo

comprador se produce con el registro; en el caso de doble venta, el segundo adquirente que inscribe adquirió de un sujeto que no tenía la calidad de propietario; en este sentido, el artículo 1135 del Código Civil equivale de alguna manera al artículo 948 del Código Civil, relativo a los bienes muebles. La buena fe exigida por el artículo 1135 del Código Civil es distinta a la buena fe en caso de concurrencia en materia mobiliaria. En materia mobiliaria la buena fe supone desconocimiento de que el primer vendedor se había obligado a transferir, pero el vendedor seguía siendo propietario desde que no había entregado. En cambio, la buena fe en materia inmobiliaria implica desconocer que el vendedor ya no era propietario, puesto que, con la primera obligación de enajenar había dejado de serlo. ¿Por qué se prefiere al primero que inscribe?; la persona que figura con derecho inscrito queda legitimado para celebrar actos y contratos y el tercero que confía en el registro y contrata con el titular registral es amparado. Cuando el tercero inscribe la adquisición publicita su derecho y ello le permite oponerlo a todos. El registro hace las veces de la posesión en los bienes muebles… Ahora bien, la concurrencia de acreedores que ha de tratar el Pleno Casatorio no se resuelve con la concurrencia de acreedores prevista en el artículo 1135 del Código Civil y que fue precisada precedentemente, se resuelve o se sigue resolviendo en mérito a un procedimiento especial y muy puntual y son las normas de la tercería, para el caso el tercerista tiene que presentar su título de fecha cierta que acredite su derecho de propiedad, incluso un título de propiedad que no tiene fecha cierta, sin embargo, deberá de garantizar los probables daños que pueda ocasionar al acreedor cuyo proceso de cobranza queda en suspenso, esto significa, que la tercería se traduce entre el embargante con derecho inscrito y el propietario que no tiene derecho inscrito, sin embargo, no necesariamente este conflicto se resuelve a favor del acreedor embargante, pues podría ocurrir que el tercerista propietario acredite de manera indubitable que tenía la calidad de propietario antes de que se trabara el embargo y por lo tanto su pretensión resultaría valida y debería de ordenarse el levantamiento de la medida cautelar dictada, esta forma de resolver es la que se aparta del artículo 1135 del Código Civil y que lo hace distinto a la misma… A mi criterio aquí se produce una incoherencia en las normas civiles porque si para los demás supuestos de concurrencia de acreedores sobre un mismo bien se prefiere al que lo inscribe, lo mismo debió ocurrir en el caso de títulos donde uno deriva del embargo y otro del derecho de propiedad, en consecuencia, la solución debió ser la misma, es así, que en el caso de concurrencia de dos compradores el que inscribe primero resulta tener derecho de propiedad preferente en desmedro de aquel que celebro el contrato en primer lugar y que ya había adquirido el dominio; en el caso de una persona que

adquiere un bien inmueble, en la creencia de que el propietario es el que está en el Registro e inscribe su derecho a título oneroso igualmente prevalece su derecho de propiedad, aunque el que aparecía en el Registro no fuese el dueño, las preferencias en el Perú están bien marcadas a favor del que inscribe un derecho, sin embargo, en la tercería no ocurre esto y es en razón de que la tercería tiene sus propias normas y procedimientos; por tanto, a mi criterio en la disputa entre un tercerista y el embargante con derecho inscrito, es perfectamente posible que el tercerista logre vencer al embargo inscrito, si es que demuestra que en efecto era el propietario antes de que el embargo sea trabado, aquí el abogado del tercerista tiene una ardua labor técnica legal que es probar que en efecto su patrocinado era el dueño antes de que se trabe el embargo, digo ardua labor, por cuanto al embargante le asiste la presunción de legalidad de haber inscrito su derecho, peor aun cuando dicho proceso de tercería se tramita en un proceso abreviado en el cual los plazo son relativamente breves, pero existe algo más, el Juez siempre se sentirá tentado a pensar que el título presentado es fraudulento o es proveniente de un acto de colusión entre el deudor de la medida cautelar y el supuesto propietario, por lo que en caso de duda preferirá declarar infundada la demanda amparándose en el principio de la inscripción registral, aun sabiendo que el derecho de propiedad es un derecho de rango constitucional. Por lo que, no es posible fijar una regla específica a favor del acreedor embargante o una a favor del propietario que reclama el bien en tercería, lo que me parece deben fijarse en este Pleno Jurisdiccional Civil Supremo son principios que permitirán al Juez evaluar cada uno de los títulos que presentan los terceristas, revisar el título inscrito en medida cautelar del demandado, y, no evitar en lo posible convertirse en boca de la ley, lo que le quitaría mérito a la noble misión de los Jueces del país, es más, para resolver estos casos no debe perderse la óptica de que en el Perú para la trasmisión válida de los bienes inmuebles sólo se requiere del consentimiento y que la inscripción en los Registros Públicos no es obligatoria.

En desarrollo de la audiencia de vista para la concretización del VII Pleno Casatorio Civil participaron 10 Jueces Supremos, integrantes de cada dos Salas Civiles de la Corte Suprema de la República, asimismo, se invitó a seis expertos juristas en materia civil y procesal civil, en su calidad de amicus curiae (54), llamándonos la atención la posición asumida por cada uno de ellos; es así que:

[54] De acuerdo a la doctrina, el amicus curiae es una interesante herramienta que apoya la democratización y la transparencia del debate judicial en materias que van más allá de los intereses de

El profesor Juan Luis Avendaño Valdez (55), inclinó su postura a favor del derecho de propiedad del tercerista, sostuvo, que el derecho de propiedad, dado su rango constitucional, no puede ser afectado por un derecho – de crédito – que no tiene similar rango, señalo también, que el artículo 2022 del Código Civil Se hizo una distinción clara entre las normas a seguir en relación con la oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos. Cuando los derechos reales sobre un inmueble se oponen a otros derechos reales sobre el mismo, se aplican las reglas de prioridad registral. Sin embargo, cuando la oposición involucra derechos de naturaleza diferente, como derechos reales y derechos personales, se aplican reglas distintas a las del Registro Público; entonces, concluye, no son las reglas registrales las que se aplican cuando el derecho de propiedad del tercerista se opone al embargo que asegura el derecho de crédito del embargante, sino las del derecho común; estas reglas conducen a dar protección al derecho de propiedad frente al derecho del embargante.

Por su parte, el profesor Guillermo Lohmann Luca De Tena (56), sostuvo que el derecho de crédito del embargante debe prevalecer frente a la propiedad clandestina del tercerista; que el embargo se inscribió en virtud a la información pública registral; que no existen derechos absolutos y que la inscripción del embargo tiene un efecto similar al de un derecho real, tal como ocurre con la hipoteca; que la falta de atención por parte del propietario al no inscribir su derecho no puede perjudicar al acreedor diligente que confió en el dato que proporciona el Registro Público; lo contrario, señala, afecta gravemente la seguridad jurídica.

---

las partes o de los supuestos que puedan resultar paradigmáticos por la predicción de la sociedad y el público sobre las decisiones. . Esto garantiza una mayor transparencia de las decisiones judiciales de interés público y es una forma de mejorar la transparencia y democratizar el debate judicial y garantizar así, al más alto nivel posible, la garantía de un "juicio justo", incluida la dictación de sentencias. jurídicamente justo y equilibrado. De manera similar, el amicus curiae ayuda a mejorar la práctica judicial en asuntos complejos o de interés público al presentar argumentos que son objeto de debate público y brindar a los jueces orientación actualizada sobre la interpretación y aplicación de los tratados internacionales de derechos humanos, instrumentos de jerarquía constitucional que hoy no pueden ser ignorados.

[55] Es Árbitro y ha sido Presidente de la Corte de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. También es Árbitro de la American Chamber of Commerce y del Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Universidad Católica. Ha sido Presidente del Tribunal de la Competencia y Propiedad Intelectual del Indecopi, Presidente de la Sala Concursal y actualmente Presidente de la Sala de Competencia No. 1 de dicha institución.

[56] Profesor Ordinario – Auxiliar del Departamento de Derecho de la Pontificia Universidad La Católica del Perú.

El profesor Juan Monroy Galvez (57), considero que no era correcto fijar un precedente sobre el tema de la tercería de propiedad; en este tema se debe dejar a los jueces decidan sin la presencia del precedente; sostuvo que la división de derechos reales y derechos personales es anacrónica, como lo es la regla fijada en el artículo 2022 del Código Civil, referida al derecho común.

Para el profesor Jack Bigio Chrem (58), la norma establecida en el artículo 2022 del Código Civil es legítima, y el legislador expuso en la justificación de dicho artículo las razones por las cuales el derecho de propiedad no registrado del tercero debe prevalecer sobre el embargo registrado después de que el demandante adquirió el bien en disputa en la tercería. Otorgar prioridad al embargante significaría respaldar a quien confía en un registro público que no refleja con precisión la realidad de la propiedad, dado que no se ha registrado ninguna transferencia.

El profesor Walter Gutierrez Camacho (59), considero que el derecho de propiedad no inscrito del tercerista debe imponerse al embargo trabado a instancia del acreedor ejecutante, no sólo por tratarse de un derecho constitucional, sino por constituir un derecho fundamental que ha sido un tema abordado por la Corte Interamericana de Derechos Humanos el cual declaró que no existe derecho a la propiedad registrado debe recibir el mismo tratamiento que el derecho de propiedad registrado.

Finalmente, el profesor Fort Ninamanco Cordova (60), sostuvo que en la actualidad el derecho patrimonial ya no descansa sobre la propiedad sino sobre el contrato; los derechos

---

[57] Profesor del curso Introducción al Derecho Procesal en la Universidad de Lima desde 1988 hasta 1991 como profesor contratado. Desde 1992 hasta 1994, como profesor principal auxiliar a tiempo parcial - Profesor del curso Teoría General del Proceso en la Pontificia Universidad Católica del Perú. Desde 1993 como profesor contratado a tiempo parcial. Desde 1995 como profesor ordinario auxiliar a tiempo parcial hasta la fecha - Profesor del curso de Derecho Procesal Civil I en la Pontificia Universidad Católica del Perú como profesional ordinario a tiempo parcial. Desde 1995 hasta la fecha - Profesor del Curso de Derecho Procesal Civil I en la Universidad de Lima. En la actualidad - Profesor en la Maestría de Derecho Jurisdiccional en la Pontificia Universidad Católica del Perú. En la actualidad -

[58] Profesor principal de la Pontificia Universidad La Católica del Perú. Miembro integrante del Estudio Bigio & Saenz Abogados; Conferencista en temas de derecho civil en el país y el extranjero.

[59] Gerente General de Gaceta Jurídica; abogado de la Universidad San Martín de Porres; Maestría en derecho económico de la Universidad de Lima; Doctor por la Universidad de Sevilla; Profesor de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de la Universidad de Lima y Magíster en Derecho Empresarial de la misma universidad.

[60] Abogado con tesis por la Universidad de San Marcos. Magister en Derecho, con mención en Derecho Civil y Comercial, por la misma casa de estudios. Amicus Curiae del VII Pleno Casatorio

de crédito pueden ser oponibles erga omnes (61) y que ello ha sido reconocido en el Derecho Europeo y en las Cortes Interamericanas; que el contrato y la libertad de contratar se encuentra reconocida en nuestra Carta Magna (libertad de contratación), se argumenta que el embargo registrado debe tener primacía sobre la propiedad no inscrita.

Es así, que en fecha 7 de Diciembre del año 2015, en el Diario Oficial "El Peruano" se publicó la tan esperada sentencia que declaró que las siguientes normas son consideradas como precedentes judiciales vinculantes los cuales son: 1. En los procesos de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos, debe considerarse, de conformidad con lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, en concordancia con los artículos 949 y 1219 inciso 1o del mismo cuerpo legal, que el derecho de propiedad del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo. (Subrayado mío); 2. El juez de instancia por supuesto, luego de aceptar la solicitud, deberá verificar la legalidad de confirmar la verdadera fecha del documento presentado por el tercero. Para tal fin, podrá oficiar al notario, juez y/o funcionario que haya emitido tal certificación, a efectos de que informe sobre la autenticidad o falsedad de la misma. (Subrayado mío); 3. Si el notario, juez o funcionario competente no reconoce la autenticidad del certificado que se le expide en un documento presentado por un tercero, la demanda deberá considerarse INFUNDADA y deberá aportar copias debidamente certificadas al Ministerio Público. que actúe según su autoridad.

Civil - Corte Suprema de Justicia de la República del Perú (2015). Expositor ante el Pleno Jurisdiccional Nacional Superior Civil y Procesal Civil 2015. Ganador del Premio Nacional "Francisco García Calderón Landa", organizado por la Corte Suprema de Justicia del Perú (2014). Profesor de Teoría Legal y Derecho Civil en las universidades Mayor de San Marcos, Ricardo Palma y San Ignacio de Loyola. Profesor de Derecho Civil de la Academia de la Magistratura. Miembro del Consejo Consultivo del Instituto de Derecho Privado. Colaborador de Gaceta Jurídica S.A. Consultor y asesor en materia de Derecho Civil.

61 Significa que aquél se aplica a todos los sujetos, en contraposición con las normas inter partes (entre las partes) que sólo aplican a aquellas personas que concurrieron a su celebración. Normalmente, para que un contrato tenga efectos más allá de *inter partes* y sea oponible a terceros, es necesario que cumpla ciertas formalidades que normalmente tienen fines probatorios, como haber sido inscritos en un registro público. Las normas, por el contrario, suelen tener siempre efectos *erga omnes*, dado que por definición son de aplicación general. Sólo en casos muy especiales se dictan normas específicas para casos concretos.

Respecto de esta sentencia debe tenerse en cuenta y que también debe considerarse como argumentos válidos para la tesis:

Primero: Está claro que la convocatoria estuvo plenamente justificada a la luz de las muchas decisiones contradictorias tomadas con respecto a los conflictos de oposición específicos discutidos en los casos relevantes de terceros a activos no registrados y confiscaciones registradas.

Segundo: Para la Corte Suprema, la solución del litigio (¿qué es más importante el embargo registrado o la propiedad no registrada?) se encuentra únicamente en el segundo párrafo del art. 2022 del Código Civil. Por tanto, la cuestión a considerar (siempre con base en la Cláusula 2 del Código Civil de 2022) se limita a la cuestión de la objeción. En este sentido, el Tribunal Supremo de la República de Perú considera que no se aplican otras normas jurídicas para resolver este conflicto (ni el artículo 70 de la Constitución, ni las disposiciones del Código de Procedimiento Civil, así como los artículos 1135, 1708, 2012, 2013), Código Civil 2016 y 2023, etc.). Además, se ha rechazado la idea de que el embargo tenga carácter de ley sustantiva. También se rechazan las opiniones "eclécticas" (que proponen soluciones intermedias). Esta decisión parece correcta porque podría dar lugar a un pleno "inútil".

Tercero: Según lo estipulado en el segundo parágrafo del artículo 2022 del Código Civil, cuando se enfrentan derechos de distintas naturalezas que conciernen a inmuebles, se aplican las disposiciones del derecho común. La Corte Suprema de Justicia de la República interpreta el término "derecho común" como excluyente de las normativas registrales, las cuales, al ser especializadas, están fuera del ámbito del derecho común. Este argumento, claro y directo, me lleva a pensar que este tema específico no debería haber sido objeto de interpretaciones tan complicadas, especialmente a favor del embargo inscrito. ¿Resultó realmente complicado entender el sentido del segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil mediante un enfoque sistemático de interpretación? Como finalmente reconoce la Corte Suprema de Justicia de la República: "…*Si bien esta conclusión se apoya, como se ha visto, en una interpretación sistemática, la misma puede reforzarse tomando en consideración que la primera parte del artículo 2022 claramente opta por una solución registral, pero en el párrafo siguiente deliberadamente omite la solución registral, reenviándose al "derecho común", de modo que éste debe interpretarse al margen de la regulación registral…".*

Cuarto: Agrega la Corte Suprema de Justicia del Perú en la sentencia del VII Pleno se establece que una propiedad sin inscripción no se considera necesariamente oculta o clandestina. En muchos casos, la falta de inscripción no se debe a la negligencia del propietario, lo cual concuerdo plenamente. Más allá de los argumentos presentados, y aunque no todos estemos de acuerdo con ellos, así como de las críticas, que en mi opinión son exageradas y parecen dirigidas a desacreditar los argumentos a favor de la tesis que, curiosamente, fue respaldada de forma unánime, la Corte Suprema de Justicia de la República ha emitido una regla vinculante que evitará (estamos seguros) pronunciamientos contradictorios.

CONCLUSIONES

Primera Conclusión

Las razones jurisprudenciales que respaldan la prevalencia del derecho real no inscrito sobre el derecho personal inscrito en el marco del Código Civil Peruano se fundamentan en una serie de principios jurídicos, procesales y filosóficos que destacan la naturaleza esencial del derecho real y su relación directa con el bien objeto del conflicto. Este enfoque permite no solo proteger los derechos reales legítimos, sino también preservar los principios de justicia material y equidad en la resolución de conflictos. Entre los principales argumentos que sustentan esta primacía se encuentran:

a) El embargo no constituye un derecho en sí mismo: El embargo es una medida cautelar o ejecutiva que, por su naturaleza transitoria y limitada, no confiere un derecho sustantivo ni afecta de manera definitiva la propiedad de terceros. Al no ser un derecho definitivo, carece de la fuerza jurídica necesaria para contraponerse al derecho real no inscrito.

b) Limitación del embargo a los bienes del deudor: El embargo únicamente puede recaer sobre los bienes que pertenecen al deudor, y no sobre aquellos que son propiedad de terceros legítimos. Incluso en situaciones donde el deudor aparece como titular aparente en el registro, el derecho real no inscrito conserva su relevancia y protección jurídica.

c) El registro no legitima embargos sobre bienes de terceros: La inscripción de un embargo en el Registro Público no otorga legitimidad a su aplicación sobre bienes que no pertenecen al deudor. Este principio refuerza la importancia de analizar la posesión real y la titularidad efectiva, más allá de lo que refleje el registro.

d) Vulnerabilidad del embargo frente a la reivindicación: El embargo, al ser una medida cautelar, puede ser desestimado o anulado si se demuestra que el bien pertenece a un tercero legítimo. Incluso después de un remate judicial, el verdadero propietario tiene el derecho de reivindicar el bien, lo que evidencia la fragilidad de esta medida frente a los derechos reales no inscritos.

e) El embargo como tutela limitada del crédito: El embargo tiene como propósito proteger un derecho personal derivado de una obligación de crédito. No obstante, este objetivo no le otorga un poder absoluto para afectar bienes ajenos a los del deudor, manteniendo su subordinación frente a los derechos reales.

f) Influencia decisiva de las normas procesales: Las disposiciones procesales refuerzan la primacía del derecho real no inscrito, al establecer límites claros sobre el alcance del embargo y priorizar la protección de la propiedad legítima frente a medidas cautelares.

g) Consenso jurisprudencial: La jurisprudencia peruana refleja una posición mayoritaria y consistente en favor del derecho real no inscrito. Este consenso, basado en un análisis detallado de casos específicos, demuestra una preferencia clara por proteger los derechos reales frente a los personales inscritos, en línea con los principios de equidad y justicia.

h) Sustento constitucional del derecho de propiedad: El derecho real, como manifestación del derecho de propiedad, cuenta con una sólida protección en la Constitución Peruana. Por el contrario, los derechos personales, incluidos los derivados del embargo, carecen de un respaldo constitucional equivalente, lo que limita su capacidad para prevalecer en conflictos de esta naturaleza.

i) Fundamentación filosófica: Desde una perspectiva teórica, la primacía del derecho real no inscrito se justifica por su conexión inmediata con el bien y por su capacidad para garantizar la justicia material. Este enfoque permite equilibrar la aplicación de la normativa formal con los principios de equidad y legitimidad.

Segunda Conclusión

El derecho real no inscrito, como institución jurídica, encuentra un respaldo significativo tanto en la doctrina como en la jurisprudencia peruana, debido a su función primordial de proteger el derecho de propiedad. Este derecho, al estar amparado por la Constitución, adquiere una jerarquía superior que lo sitúa por encima de los derechos personales, como el embargo, que tienen un rango normativo inferior. Este reconocimiento constitucional no solo refuerza su legitimidad, sino que también asegura su prevalencia en

situaciones de conflicto, protegiendo los derechos de los titulares legítimos frente a posibles abusos o interpretaciones restrictivas.

Tercera Conclusión

El derecho personal inscrito, aunque respaldado por la doctrina y la jurisprudencia, se fundamenta principalmente en la publicidad y seguridad jurídica que ofrece el sistema registral. La inscripción de un embargo confiere un nivel de protección que, en algunos casos, se asemeja al de los derechos reales, especialmente en términos de oponibilidad frente a terceros. Sin embargo, esta similitud no implica equivalencia, ya que el embargo sigue siendo una medida cautelar que carece de la estabilidad y jerarquía jurídica de los derechos reales. El sistema registral, aunque indispensable para garantizar la transparencia y confianza en las transacciones, no puede otorgar al embargo un carácter absoluto que lo sitúe por encima de los derechos reales legítimos.

Cuarta Conclusión

La posición asumida por la doctrina y la jurisprudencia peruanas es claramente favorable a la primacía del derecho real no inscrito sobre el derecho personal inscrito. El análisis de 100 sentencias relevantes evidencia que 89 de ellas respaldan esta postura, fundamentando su decisión en principios legales, procesales y constitucionales que refuerzan la importancia de proteger la propiedad legítima. Entre las razones principales que justifican esta posición se encuentran:

1. La conexión directa del derecho real con el bien, independientemente de su inscripción.
2. La naturaleza limitada y provisional del embargo como medida cautelar.
3. El respaldo constitucional del derecho de propiedad, que lo sitúa por encima de los derechos de crédito.

Este consenso jurisprudencial no solo refleja una interpretación coherente del marco normativo, sino que también establece un precedente sólido para futuros casos, contribuyendo a la estabilidad y predictibilidad del sistema jurídico peruano.

Las conclusiones de este análisis confirman que el conflicto entre derechos reales no inscritos y derechos personales inscritos no puede resolverse únicamente mediante una aplicación estricta del principio de prioridad registral. Es necesario adoptar un enfoque equilibrado que combine la protección de la seguridad jurídica con el reconocimiento de los derechos materiales y constitucionales. Al priorizar el derecho real no inscrito, se refuerzan los principios de justicia material y se garantiza una resolución más equitativa y legítima de los conflictos, fortaleciendo así la confianza en las instituciones y en el sistema legal como un todo.

RECOMENDACIONES

Primera Recomendación

Las razones jurisprudenciales que sustentan la primacía del derecho real no inscrito sobre el derecho personal inscrito, desarrolladas ampliamente en esta tesis, deben servir como un recurso esencial para los operadores del derecho. Esta base argumentativa está diseñada para ser una guía práctica y teórica en la resolución de conflictos entre derechos reales y derechos personales. Los magistrados, abogados, docentes, estudiantes, notarios públicos, registradores y otros profesionales involucrados en la interpretación y aplicación del derecho civil deben emplear estas razones para abordar de manera objetiva y coherente los casos en los que un derecho real no inscrito entra en conflicto con un derecho personal inscrito.

Dado el impacto de estos conflictos en la seguridad jurídica y la justicia material, es crucial que los operadores del derecho adopten estos fundamentos no solo como herramientas de análisis, sino también como principios rectores en su toma de decisiones. La aplicación consistente de estas razones permitirá armonizar la práctica judicial con los valores esenciales del ordenamiento jurídico, promoviendo una mayor confianza en las instituciones y una resolución más equitativa de las disputas legales.

Segunda Recomendación

Se recomienda enfáticamente el estudio y análisis exhaustivo de la institución jurídica del derecho real no inscrito, especialmente en el contexto del derecho de propiedad. Este enfoque es indispensable para comprender la importancia de este derecho dentro de un **Estado Constitucional de Derecho**, donde la propiedad goza de una protección prioritaria y sustancial. El derecho real no inscrito, aunque no se encuentra registrado, encarna una conexión directa e inmediata con el bien, lo que lo convierte en un elemento esencial del sistema jurídico.

Para garantizar una comprensión adecuada de este tema, se proponen las siguientes acciones:

1. **Programas de Formación Académica y Profesional:** Impulsar cursos de especialización, diplomados y seminarios dirigidos a estudiantes, abogados, notarios y otros operadores del derecho. Estos espacios deben enfocarse en la naturaleza, alcance y protección del derecho real no inscrito, destacando su relevancia constitucional y doctrinaria.

2. **Unificación de Criterios a Nivel Institucional:** Instituciones como el Poder Judicial, el Ministerio Público, los Colegios de Abogados, los Colegios de Notarios Públicos y los Registros Públicos deben coordinar esfuerzos para establecer criterios uniformes en el tratamiento de los derechos reales no inscritos. La creación de guías interpretativas o precedentes vinculantes podría contribuir significativamente a este objetivo.

3. **Materialización de Conocimientos en la Práctica Jurídica:** Es fundamental que los conocimientos adquiridos a través de estas iniciativas se traduzcan en una práctica jurídica coherente y sólida, fortaleciendo así la capacidad del sistema legal para resolver conflictos de manera justa y predecible.

Tercera Recomendación

El estudio detallado del derecho personal inscrito es igualmente necesario, ya que su comprensión adecuada es vital para mantener el equilibrio entre la seguridad jurídica y la justicia material. Este derecho, cuya inscripción en los Registros Públicos le otorga efectos similares a los de un derecho real, debe ser analizado no solo en términos de su utilidad práctica, sino también en su relación con otros derechos. Reconocer que ningún derecho, incluido el embargo, tiene carácter absoluto, es esencial para una interpretación equilibrada del sistema jurídico.

Las siguientes acciones se consideran prioritarias:

1. **Fortalecimiento de la Publicidad Registral:** Los Registros Públicos desempeñan un papel clave en garantizar la transparencia y la confianza en las transacciones jurídicas. Sin embargo, su función debe entenderse

como un medio para respaldar la seguridad jurídica, sin menoscabar los derechos reales legítimos no inscritos.

2. **Capacitación Continua de los Operadores del Derecho:** Se deben promover programas académicos y profesionales que exploren las características, límites y efectos del derecho personal inscrito. Esto permitirá a los operadores del derecho interpretar y aplicar estas disposiciones de manera informada y equilibrada.

3. **Equilibrio entre Seguridad Jurídica y Justicia Material:** La inscripción de un embargo no debe ser vista como un derecho absoluto. Su efectividad y alcance deben evaluarse en función de su interacción con otros derechos, especialmente los derechos reales no inscritos, para garantizar decisiones justas y proporcionales.

Cuarta Recomendación

Finalmente, se recomienda la socialización y difusión amplia de la postura doctrinaria y jurisprudencial que respalda la primacía del derecho real no inscrito sobre el derecho personal inscrito. Este esfuerzo debe involucrar a todos los operadores del derecho relacionados con conflictos entre derechos reales y personales, incluidos jueces, fiscales, abogados, notarios públicos y registradores. La falta de un conocimiento claro y compartido sobre esta posición puede dar lugar a interpretaciones contradictorias y decisiones inconsistentes.

Para abordar este desafío, se sugieren las siguientes medidas:

1. **Organización de Seminarios y Talleres Especializados:** Espacios educativos diseñados para informar a los operadores del derecho sobre los fundamentos legales, doctrinarios y jurisprudenciales que sustentan la primacía del derecho real no inscrito.

2. **Publicaciones y Materiales de Consulta:** La elaboración de guías, manuales y artículos académicos que resuman las razones y principios detrás de esta postura ayudará a estandarizar el conocimiento y la práctica.

3. **Promoción de un Diálogo Interinstitucional:** Instituciones clave, como el Poder Judicial, los Registros Públicos y los Colegios de Abogados, deben trabajar conjuntamente para establecer un enfoque uniforme que refleje la primacía del derecho real no inscrito, garantizando así una mayor coherencia en las decisiones judiciales y administrativas.

Reflexión Final

Las recomendaciones aquí planteadas tienen como objetivo principal fomentar una comprensión integral y uniforme de los conflictos entre derechos reales y personales en el ordenamiento jurídico peruano. A través del estudio, la capacitación y la difusión de criterios claros, se busca fortalecer la coherencia del sistema legal, garantizar decisiones más justas y predecibles, y, sobre todo, preservar los principios fundamentales de equidad y seguridad jurídica que son esenciales en un Estado Constitucional de Derecho. Estas acciones contribuirán no solo a resolver conflictos específicos, sino también a consolidar la confianza en las instituciones y en el sistema de justicia como un todo.

BIBLIOGRAFÍA

Alterini, A. (2011). "Treinta estudios de derecho privado". Temis – Pontificia Universidad Javeriana. Colección Internacional Nro. 31 – Bogotá.

Alterini, A. y Ameal, O. y López, R. (1990). "Curso de obligaciones". T. I. Abeledo Perrot: Buenos Aires.

Alvarez, J. (1986). "Curso de Derechos Reales". Civitas. Madrid.

Alvarez, J. (2012). "Derecho Inmobiliario Registral". Tercera Edición. Ediciones Legales. Lima.

Ariano, E. (2009). "Embargo, tercerías y remate judicial en la jurisprudencia procesal civil". Gaceta Jurídica. Lima.

Ariano, E. (2016). "La ejecución de garantías reales en el Perú. Antecedentes olvidados y perspectivas de reforma". En Docentía e Investigatio. Volumen 18. Nro. 01 UNMSM. Lima.

Avendaño, F. (2005). "Tercería: El derecho de propiedad vs. el embargo". Revista Peruana de Jurisprudencia. Número 48. Año 7. Lima.

Avendaño, F. (2012). "Límites convencionales de la propiedad". En: Priori, G. (Ed) (2012). Estudios sobre la propiedad. PUCP. Lima.

Arean, B. (2006). "Curso de Derechos Reales". 2da. Edición. Abeledo Perrot. Buenos Aires.

Borda, G. (1994). "Manual de Derechos Reales". Buenos Aires: Perrot.

Bullard, A. (2002). "Esquizofrenia Jurídica: El impacto del Análisis Económico del Derecho en el Perú". En: Themis No. 44 – Lima.

Canelo, R. (2015). "Derecho de garantías civiles y comerciales". Grijley. Lima.

Castañeda, J. (1973). "Los Derechos Reales". Tomo I. 4ta. Edición. Lima.

Castillo, M. (2003) "Tratado de las obligaciones". Lima: PUCP - Fondo Editorial - 2001-2003 - Primera parte.

Castillo, M. (2002) "Comentarios al contrato de compra venta". Gaceta jurídica. Lima.

Cuadros, C. (1989). "Derechos Reales". Tomo I - Lima – Tercera Edición.

De La Puente y Lavalle, M. (1994). "El Contrato con Efectos Reales". En: Ius Et Veritas Nº 9 - Año 5. Lima.

Diez-Picazo, L. (2008). "Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial". Tomo III – Las relaciones jurídico reales. El registro de la propiedad. La posesión. 5ta. Edición – Thomson Civitas. España.

Fernandez, C. (2015). "Derecho y persona". 5ta. Edición. Astrea. Buenos Aires.

Gonzales, G. (2009). "Derechos Reales". Ediciones Legales – Lima. Segunda Edición: Reimpresión Junio del 2010 – 2009.

Gonzales, G. (2011). "Código Civil y reforma. Libro V (derechos reales) y IX (registros públicos)". Jurista Editores. Lima.

Gonzales, G. (2011). "La nueva doctrina del derecho registral". 2da. Edición. ECB. Lima.

Gonzales, G. (2013). "Hacia una nueva definición de posesión". En: De la Cuesta, J. et. Homenaje al profesor Carlos Vatthier Fuenzalida. Thomson Reuters Aranzadi. Cizur Menor.

Gonzales, G. 2015). "Embargo, tercería de propiedad y remate judicial de inmuebles" – Jurista Editores. Lima.

Gutierrez, W. (2015). "La constitución comentada". Gaceta jurídica. Lima.

Hernandez, A. (2016). "Garantías mobiliarias sobre créditos". En: Hernández, A. (coord.) Garantías mobiliarias. EJC: San José. Lima.

Lama, H. (2015). En Gaceta Civil & Procesal Civil – Tema: "Propiedad y Derechos Reales: Análisis Jurídico" – Editorial Gaceta Jurídica. Número 27 – Septiembre del 2015.

Ledesma, M. (2008). "Los nuevos procesos de ejecución y cautelar". Gaceta Jurídica. Lima.

Mejorada, M. (2014). "Irreparabilidad del daño ante un remate judicial". En: Gaceta Constitucional – Gaceta Jurídica Nro. 74. Lima.

Maisch Von, L. (2001). "Los Derechos Reales". En: Themis No. 42, Lima.

Morales, R. (2012). "La propiedad en las situaciones jurídicas subjetivas". En: Priori, G. (ed.) Estudios sobre la propiedad. PUCP. Lima.

Ninamancco, F. (2013). "Embargo inscrito y tercería de propiedad" – Gaceta Jurídica. Lima.

Ramirez, E. (2007). "Tratado de Derechos Reales" - Lima: Rodhas - 2007 - Tomo I.

Rengifo, M. (2011). "Teoría general de la propiedad" – Temis. Bogotá.

Ronquillo, J. 2009). "Análisis del conflicto entre derechos de distinto contenido que recaen sobre un mismo bien inmueble inscrito" – En: Actualidad Jurídica – Gaceta Jurídica – Tomo 190. Lima.

Torres, A. (2006). "Derechos Reales" - Lima: IDEMSA. Tomo I.

Webgrafía:

www.forbes.com.

www.businessinsider.com

www.elpaís.com

www.gestión.pe.