



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS  
Escuela Académico Profesional de Derecho

XVII PROGRAMA DE ACTUALIZACION PROFESIONAL

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL  
PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE  
ABOGADO

INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2022 SEGUNDO PÁRRAFO A  
PARTIR DEL VII PLENO CASATORIO CIVIL, SUS  
CONSECUENCIAS Y LA NECESIDAD DE SU RELACIÓN CON EL  
DERECHO REGISTRAL COMO SEGURIDAD JURÍDICA EN LA  
LEGISLACIÓN PERUANA

PRESENTADO POR:  
ARTHUR SCOTT LEÓN REYES

Cajamarca, diciembre de 2019.

## **AGRADECIMIENTO**

El presente trabajo, no hubiese sido posible con la ayuda de Dios, y de las personas que se mantiene a mi lado brindándome la fuerza para poder seguir en mi carrera académica y profesional.

Gracias a mis padres, por brindarme su apoyo, a mis docentes universitarios, por impartirme una enseñanza de calidad que hacen posible el presente trabajo y brindarme sus conocimientos tan vitales para mi vida profesional, a mis seres queridos, por apoyarme en todo momento y a todos los que fueron parte de mi vida académica y por su apoyo incondicional. Muchas gracias a todos.

## **ABREVIATURAS**

**C.C.: Código Civil vigente**

**C.P.C.: Código Procesal Civil.**

**Pleno: VII Pleno Casatorio Civil**

## ÍNDICE

AGRADECIMIENTO.....	2
ABREVIATURAS.....	3
ÍNDICE .....	4
INTRODUCCIÓN .....	7
CAPÍTULO I .....	9
ASPECTOS METODOLÓGICOS.....	9
1.1. Descripción del tema.....	9
1.2. Justificación.....	9
1.3. Objetivos .....	11
1.3.1. Objetivos Generales.....	11
1.3.2. Objetivos Específicos.....	11
1.4. Metodología .....	11
1.4.1. Método analítico.....	11
1.4.2. Método dogmático.....	12
1.4.3. Método deductivo .....	12
CAPÍTULO II .....	12
MARCO TEÓRICO.....	13
2.1. El VII Pleno Casatorio Civil .....	13
2.1.1. La necesidad de los plenos casatorios .....	13
2.1.2. Antecedentes y caso analizado en el Séptimo Pleno Casatorio .....	14
2.1.3. Citación para el Pleno Casatorio.....	19
2.2. Derecho de propiedad.....	20
2.2.1. Definición y Atributos .....	20
2.2.2. Sistema adoptado para la transferencia de la propiedad .....	22
2.3. Derecho Registral .....	22
2.3.1. Definición e importancia.....	22
2.3.2. La seguridad jurídica.....	24
A. Concepto .....	25
B. Requisitos y condiciones de la Seguridad Jurídica.....	27
2.3.3. La seguridad jurídica, su implicancia en el derecho registral y su importancia .....	28
2.4. Principios registrales omitidos en el VII Pleno Casatorio Civil y que favorecen la seguridad jurídica .....	28

2.4.1. Principio de publicidad registral.....	28
2.4.2. Principio de legitimación.....	29
2.4.3. Principio de prioridad registral.....	30
2.4.4. Principio de buena fe registral.....	30
2.5. Distinción de los derechos reales y personales – Derecho común .....	31
2.5.1. Derechos reales .....	31
2.5.2. Derechos personales o de crédito.....	32
2.5.3. La relación con el derecho común y su prioridad en los derechos reales .....	32
A. El Derecho común.....	33
B. La prioridad del derecho real y su aplicación uniforme – interpretación del artículo 2022 segundo párrafo del Código Civil. 33	
C. Principios que rigen las controversias sobre derechos inscritos y no inscritos.....	34
CAPÍTULO III .....	36
DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS ENCONTRADOS .....	36
3.1. Informalidad y clandestinidad.....	36
3.2. El derecho común y la separación del derecho registral.....	38
3.3. Principio de prioridad registral dejado de lado .....	40
3.4. La consecuencia de interpretar el artículo 2022 segundo párrafo .....	42
CONCLUSIONES.....	47
RECOMENDACIONES .....	48
BIBLIOGRAFÍA .....	49

**Interpretación del artículo 2022 segundo párrafo a partir del VII Pleno Casatorio Civil, sus consecuencias y la necesidad de su relación con el derecho registral como seguridad jurídica en la legislación peruana**

## INTRODUCCIÓN

La predictibilidad de sentencias judiciales es vital dentro de nuestro sistema jurídico, ya que a partir de ello nos permite generar seguridad jurídica, mayor convicción y prever los criterios que sustentan las sentencias para casos similares, y con el cumplimiento de los requisitos necesarios jurídicos legales que ostenten la decisión judicial.

En el caso que nos ocupa, son las diversas decisiones judiciales que parten de dilucidar la controversia respecto de la propiedad y su prioridad en el registro público, en contraposición con un derecho de distinta naturaleza, asimismo la correcta interpretación del artículo 2022 segundo párrafo del Código Civil, ello a partir de la verificación de los presupuestos aplicables a todos los casos, o la correlación con otros principios, leyes e interpretación de la normatividad vigente respecto de dichas controversias, en cuanto a las decisiones judiciales se refiere.

Es por ello que, en base al artículo 400 del Código Civil, se permite a los entes jurisdiccionales, reunirse y debatir temas que permitan, entre sus misiones, unificar los criterios jurisprudenciales y de esa forma generar la tan ansiada predictibilidad judicial, que permita que los litigantes sepan los criterios respecto de sus casos y uniformizar las distintas resoluciones judiciales respecto de los casos particulares.

Es así que, ante un caso de tercería de propiedad que llega a casación, se decide resolver la controversia de embargo inscrito contra la propiedad no inscrita, problemática que llevaba muchos años en discusión y que ha generado diversos criterios jurisprudenciales a nivel nacional, siendo algunos a favor de la prioridad en el registro y otros a favor del derecho común que no establece como obligatoriedad la inscripción en el registro, ya que el solo consentimiento y manifestación de voluntad, permite el perfeccionamiento de la compra venta, y ante tal, el registro se convierte en un tema complementario a efectos de conocimiento *erga omnes*, es decir, de conocimiento para todos.

Dicha discusión, ha generado gran debate en la doctrina, y es que la normatividad peruana se ha visto influenciada por legislaciones extranjeras, y muchas veces no son aplicadas correctamente a nuestra realidad nacional.

Es por ello que, mediante el presente trabajo se pretende analizar, a partir de lo dispuesto en el VII Pleno Casatorio Civil, respecto del embargo inscrito contra la propiedad no inscrita, los criterios que prevalecen, y el distanciamiento de la figura de la prioridad registral, que fue uno de los principios fundamentales en su momento, pero que a partir de dicho pronunciamiento, se comenzaron a generar diversas opiniones, a favor y en contra de dicho fallo, ya que el mismo ha generado jurisprudencia de obligatorio cumplimiento en el territorio nacional.

El proceso en mención pone en discusión el embargo trabado sobre un bien inscrito a nombre del deudor y el tercero que reclama la propiedad del bien por haberlo adquirido antes de que se trabase dicho embargo, pero que tal compra venta no fue inscrita en el Registro Público.

Para lo cual es necesario tomar en discusión, las figuras jurídicas del derecho de propiedad, la implicancia del registro público como principio *erga omnes*, y el principio de prioridad registral como parte de la jurisprudencia nacional, debatiéndose el mismo contra los derechos adquiridos, pero no inscritos en el registro, la prioridad en relación con el tiempo y las consecuencias que acarrea el fallo, para la seguridad jurídica y para la predictibilidad de resoluciones judiciales.

## CAPÍTULO I

### ASPECTOS METODOLÓGICOS

#### 1.1. Descripción del tema

Mediante el presente tema, pretendemos dar un enfoque a las principales conclusiones extraídas del VII Pleno Casatorio Civil, y las consecuencias del mismo, dentro de la finalidad interpretativa y la resolución de un conflicto generado a partir de reconocer la propiedad no inscrita o un embargo inscrito.

Es así que, para tal fin, es necesario analizar los principales argumentos utilizados y las implicancias en la realidad aplicativa a casos concretos, se ha generado una discusión respecto de los criterios utilizados, en donde, a manera de resumen, se decide dar preponderancia a la propiedad no inscrita, por un criterio de temporalidad y, por otro lado, apartándose del derecho registral y la prioridad registral del mismo.

Por otro lado, tenemos la discusión del derecho común aplicable a la controversia generada partir de derecho de distinta naturaleza que son oponibles entre sí, existiendo un criterio marcado por los magistrados.

Pero mediante el presente trabajo, pretendemos brindar algunos alcances doctrinales de las instituciones analizadas, en concordancia con el caso en concreto, y sus consecuencias, que a nuestro parecer, erróneamente han adoptado los magistrados, ya que como pasaremos a analizar, se prestan para una suerte de fraude procesal, a partir del apartamiento de los criterios registrales, lo que generaría incertidumbre e inexactitud respecto del *status* del bien, y de la seguridad *erga omnes* que brinda el registro, que mediante el pleno en mención se estaría desconociendo, y por ende, generando una suerte de confusión respecto de los criterios a adoptar en materia de derechos reales y personales.

#### 1.2. Justificación

En el presente trabajo, se pretende brindar una perspectiva y analizar los criterios utilizados por los magistrados intervinientes en el VII Pleno

Casatorio Civil, y que ha generado incertidumbre jurídica, ya que la vigencia del Registro Público, que ostentaba un papel fundamental dentro del sistema jurídico, ha quedado de lado a partir del pleno en mención, ello a partir de dilucidar la controversia sobre derechos de distinta naturaleza, siendo necesario analizar y brindar mejores alcances para los criterios registrales y su acercamiento al derecho común desarrollado por los magistrados, entendido el mismo como el derecho civil general aplicable.

Por otro lado, ante la inexactitud del registro, analizaremos las consecuencias del mismo, y los factores que se deberían tener en cuenta a fin de brindarse un nuevo pleno que permita analizar nuevamente las figuras propuestas, y tomar en cuenta que dicho pronunciamiento no es de carácter específico para el caso en concreto, sino que al interpretar la normatividad, se extiende a diversa figuras que podrían entrar en colisión y que se prestaría muchas veces para un abuso del derecho y una concertación entre las partes a fin de perjudicar a un tercero.

Es por ello que, para dicha discusión, es necesario tomar en cuenta los principios registrales, que son los que brindan seguridad jurídica dentro del sistema legal peruano, así como también, una predictibilidad de sentencias respecto de casos similares, pero que, dicha decisión debe de tomar en cuenta todos los derechos conexos a la misma, que brinden un mejor panorama y permitan sustentar decisiones judiciales en torno a las necesidades de nuestra realidad, brindando un mejor criterio, uniforme y aplicable a los casos que contengan los requisitos necesarios para su aplicación, así como también, el brindar una decisión acorde con nuestra realidad y nuestro sistema, que finalmente busca que se pueda realizar actos jurídicos en base a la seguridad jurídica que nuestro sistema debe brindar a fin de afianzar los principios fundamentales que permitan generar los fines del sistema jurídico que son una convivencia con el respeto irrestricto de los derechos..

Es por ello que, analizaremos y propondremos algunas alternativas, a partir de una interpretación sistemática de los principios y normas vigentes en nuestro sistema jurídico y las razones de la necesidad de inmiscuir al

derecho registral en todos los derechos de naturaleza real y personal para la solución de controversias frente a derechos oponibles que ostenten las partes, y de esa forma crear un derecho más armonioso y exacto a partir de su acercamiento con el registro, mediante las implicancias y desarrollo que el mismo tiene, y la importancia del mismo dentro del desarrollo comercial y seguridad jurídica que brinda en las transacciones y negocios jurídicos de bienes.

### **1.3. Objetivos**

#### **1.3.1. Objetivos Generales**

- A.** Determinar las consecuencias de la interpretación objetiva del artículo 2022 segundo párrafo del Código Civil respecto del derecho registral.

#### **1.3.2. Objetivos Específicos**

- A.** Analizar la casación que sustenta el VII Pleno Casatorio Civil y la controversia que sustenta el mismo.
- B.** Analizar los fundamentos del VII Pleno Casatorio Civil, relacionados con el derecho registral, su impacto y la necesidad de optar por el mismo como alternativa para solucionar la problemática.

### **1.4. Metodología**

#### **1.4.1. Método analítico**

En el presente trabajo se utilizará el método analítico, que consiste en la partición del todo, de la problemática, en sus partes más básicas y fundamentales, con lo cual nos permitirá estudiar las figuras jurídicas necesarias para comprender de mejor forma la problemática, análisis de los cambios normativos vigentes y decisiones judiciales, de manera más detallada.

#### **1.4.2. Método dogmático**

En el presente trabajo realizamos un estudio de diferentes normas jurídicas, decisiones judiciales, así como también el trabajo de diferentes doctrinarios en la materia civil y dentro de esta, el tema que nos ocupa, con el fin de interpretar aquellos reglas y principios que cada intérprete tiene de las normas y la doctrina jurídica, siendo necesario para poder encontrar y analizar los proyectos que nos hemos propuesto a explicar en el siguiente trabajo.

#### **1.4.3. Método deductivo**

También se utilizará en el presente trabajo el método deductivo, que nos permitirá extraer conclusiones de las premisas y análisis jurídico planteado, por el cual cuanto en un primer momento describiremos la problemática y las diferentes instituciones y criterios adoptados en el VII Pleno Casatorio Civil, y por otro lado proponemos un análisis crítico, conclusiones y alcances que pueden solucionar dicha controversia.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1. El VII Pleno Casatorio Civil

##### 2.1.1. La necesidad de los plenos casatorios

Los plenos casatorios, tal como lo indica el mismo VII Pleno Casatorio Civil, desarrollado el 05 de noviembre de 2015, se encuentran sustentados en el artículo 400 del Código Procesal Civil, el cual busca uniformizar la jurisprudencia como objetivo de la casación.

Tal es así que, entre los fines de la casación, en concordancia con el artículo 384 del Código Procesal Civil, se tiene que el recurso de casación tiene por fin la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso en particular, y que mediante dichas resoluciones se logre la uniformidad de criterios en la jurisprudencia nacional por los órganos que imparten justicia de la Corte Suprema de Justicia.<sup>1</sup>

Por su lado, el artículo 400 del Código Procesal Civil nos establece ciertos alcances acerca del Pleno Casatorio, es así que, nos establece que es facultad de la Sala Suprema Civil el convocar al pleno de los magistrados supremos civiles, ello con el fin de que se emita una sentencia que constituye o varíe un precedente judicial.

Así, el pleno casatorio puede ser entendido como la reunión de los jueces supremos civiles formada a partir de un procedimiento incidental derivado, a su vez, del procedimiento ante la Corte Suprema iniciado con la interposición de un recurso de casación; siendo que este procedimiento incidental es suscitado por la Sala Civil Suprema competente que declaró la procedencia el recurso, a fin de que emitir una sentencia para dicho caso, en el marco de la

---

<sup>1</sup> Artículo 386.- Causales

El recurso de casación se sustenta en la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial.

cual se pueda dictar una o más reglas jurisprudenciales vinculantes. (Cavani, 2016, p. 2).

Ahora bien, de lo anteriormente dicho, se tiene que la decisión que se llega en el pleno, constituye precedente judicial, entendido como la interpretación normativa a determinado dispositivo legal, permitiendo por ello una predictibilidad en las sentencias con casos regulados con las mismas normas.

Por otro lado, la propia norma en el artículo 400 del CPC, establece que las decisiones adoptadas en el pleno vinculan a todos los órganos jurisdiccionales del territorio nacional, hasta que se modificado mediante otro precedente.

Así tenemos que, el pleno casatorio deriva de un recurso de casación, y a fin de delimitar y uniformizar los criterios jurisprudenciales, en una sesión de los magistrados de las salas supremas se reúnen, para debatir, y de este modo realizar un fallo que constituye un precedente judicial que tendrá que ser aplicado por los órganos jurisdiccionales, bajo los mismos criterios y normas interpretativas para casos similares.

Y ello es bastante saludable, por cuanto permite generar una seguridad de las resoluciones judiciales respecto de determinados temas que se suscitan en la vida cotidiana, permitiendo a los justiciables conocer de antemano los criterios que podrían sustentar su pretensión, a su vez se evitan resoluciones judiciales contradictorias por parte de los órganos encargados de impartir justicia, analizando la controversia concretamente y debiéndose aplicar de la forma más correcta y saludable la interpretación para la normatividad vigente.

### **2.1.2. Antecedentes y caso analizado en el Séptimo Pleno Casatorio**

El Séptimo Pleno Casatorio Civil, resuelve una controversia venida en casación respecto de una tercería de propiedad, es así que se emite la Casación N° 3671–2014–Lima.

Las partes procesales intervinientes en dicho proceso, fueron como parte demandante la persona de Miriam Ivonne Hermida Clavijo, debidamente representada por Gloria Esther Hermida Clavijo, la cual interpone demanda de tercería de propiedad, en vía de proceso abreviado, contra Jesús Esther Tambini Miranda y Desarrollos Siglo XXI Sociedad Anónima Abierta.

Tal como refiere el resumen del caso, en el apartado 1.1.1. de la mencionada casación, la demandante refiere que con fecha 26 de mayo de 2004 suscribió con la demandada Desarrollos Siglo XXI Sociedad Anónima Abierta una minuta de compraventa por la que adquirió el Departamento N° 202 y el estacionamiento N° 202 (Segundo Edificio) Gran Mansión Monticello de la Manzana H, Lote 6-8, del Condominio Residencial Isla Cerdeña, Distrito de Lurín, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en las Partidas N° 12169166 y N° 12169170 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

Agrega que como su representada reside en Italia, la compraventa fue elevada a Escritura Pública recién el 12 de octubre de 2011, mediante una aclaración y ratificación de compraventa e inserto de la minuta de compraventa del 26 de mayo de 2004, inscribiéndose el título de propiedad en el Registro de la Propiedad Inmueble, el 03 de mayo de 2012.

Añade que con posterioridad a dicha venta, la codemandada Jesús Esther Tambini Miranda interpuso una demanda de indemnización contra Desarrollos Siglo XXI Sociedad Anónima Abierta, y en dicho proceso por Resolución N° 02 de fecha 22 de diciembre de 2011, el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima trabó embargo sobre los inmuebles materia de litis consignando como propietario a Desarrollos Siglo XXI Sociedad Anónima Abierta, título presentado el 10 de febrero de 2012.

Es así que, admitida la demanda se corre traslado a las partes a fin de que contesten la misma en el plazo de ley.

Ante ello, la demandada Jesús Esther Tambini Miranda contesta la demanda señalando que la minuta de fecha 26 de mayo de 2004 no ha sido certificada por Notario Público, no es un documento de fecha cierta y que el embargo fue ejecutado con anterioridad a la inscripción de la compraventa de la demandante. Se declara rebelde a la parte demandada Desarrollos Siglo XXI Sociedad Anónima Abierta.

Ahora bien, tal como lo indica la propia casación, establece los fundamentos sustentatorios, utilizados por el magistrado en primera instancia, siendo algunos de ellos que la escritura pública de fecha 26 de octubre de 2011 es un documento público y por ende de fecha cierta desde que fue otorgada ante notario público, de conformidad con el artículo 235 inciso 2 del Código Procesal Civil; que de la copia literal se advierte que por Resolución N° 02 de fecha 22 de diciembre de 2011 se ha ordenado inscribir un embargo en forma de inscripción hasta por la suma de \$21,500.00 dólares americanos sobre el inmueble denominado Gran Mansión H-6/8-II N° 202, Unidad Inmobiliaria N° 04, Segundo Piso, Lote 6, 7 y 8 de la Manzana H, Urbanización Residencial Isla de San Pedro Etapa I – Isla Cerdeña, Lurín, inscribiéndose el embargo en el asiento D00003 de la Partida N° 12169166 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, con fecha 05 de marzo de 2012; ahora bien, se tiene que de la copia literal de fojas 31 se advierte que por Resolución N° 02 de fecha 22 de diciembre de 2011 se ha ordenado inscribir un embargo en forma de inscripción hasta por la suma de \$21,500.00 dólares americanos sobre el inmueble denominado Gran Mansión H-6/8-II N° 202, Unidad Inmobiliaria N° 07, Primer Piso, Lote 6, 7 y 8 de la Manzana H, Urbanización Residencial Isla de San Pedro Etapa I – Isla Cerdeña, Lurín. Por lo tanto, la compraventa de la demandante es de fecha cierta anterior a la ejecución de la medida cautelar y en tal virtud, resulta evidente que, al momento de ejecutarse la medida cautelar, los inmuebles sub litis no eran propiedad de la deudora demandada Desarrollos Siglo XXI Sociedad Anónima Abierta sino de la demandante tercerista Miriam Ivonne Hermida Clavijo. Siendo así, el inmueble sub Litis no debe responder por la obligación de la emplazada Desarrollos

Siglo XXI Sociedad Anónima Abierta, siendo procedente el levantamiento de la medida cautelar decretada, por lo que la demanda de tercería de propiedad resulta amparable.

Es por ello, que ante tal sentencia, la misma es apelada, y con fecha 10 de setiembre de 2014 la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, resuelve confirmar la sentencia de fecha 27 de diciembre de 2013 que declara fundada la demanda; en consecuencia, ordena el levantamiento de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción hasta por la suma de \$21,500.00 dólares americanos, sobre los inmuebles Gran Mansión H-6/8-II N° 202, Unidad Inmobiliaria N° 04, Segundo Piso, Lote 6, 7 y 8 de la Manzana H, Urbanización Residencial Isla de San Pedro Etapa I – Isla Cerdeña, Lurín; y Gran Mansión H-6/8-II N° 202, Unidad Inmobiliaria N° 07, Primer Piso, Lote 6, 7 y 8 de la Manzana H, Urbanización Residencial Isla de San Pedro Etapa I – Isla Cerdeña, Lurín, inscritos en los asientos D0003 de las Partidas N° 12169166 y 12169170 del Registro de la Propiedad inmueble de Lima, recaídos en el Expediente N° 34921-2008 seguido ante el Primer Juzgado Especializado Civil de Lima.

Para ello, la Sala sustenta sus motivos en que según la interpretación del artículo 949 del Código Civil, la transferencia de propiedad en nuestro sistema opera extra registralmente, es decir, con la sola creación de la relación obligatoria de las partes, la que nace con el contrato de compraventa; en este caso, la minuta de compraventa de fecha 26 de mayo de 2004 respaldada con las copias de las letras de cambio que acreditan el pago mensual, el impuesto predial pagado el 24 de agosto de 2005 y el impuesto del alcabala pagado el 31 de agosto de 2005, que acreditan no solo el acuerdo de voluntades respecto del bien que se enajenó y al precio y convierte a la tercerista en propietaria del inmueble, sin que sea necesario que el A quo así lo declare; además acreditan que se encuentra en posesión y es anterior al embargo trabado en forma de inscripción sobre el inmueble de propiedad de la tercerista y no de la ejecutada Desarrollos Siglo XXI Sociedad Anónima Abierta, en consecuencia, la referida minuta de compraventa otorga a la tercerista

un derecho real y resulta oponible al embargo trabado en virtud al crédito de Jesús Esther Tambini Miranda (demandada) por su acreencia contra la ejecutada Desarrollos Siglo XXI Sociedad Anónima Abierta, en la cual la tercerista, no es parte de la obligación demandada.

En consecuencia, el artículo 2016 del Código Civil no es aplicable, al caso concreto, puesto que un derecho de crédito (derecho personal), no resulta oponible al derecho de propiedad de la tercerista (derecho real), no obstante no encontrarse inscrito con anterioridad a su acreencia; cabe resaltar que nuestro Código Civil ha adoptado el sistema espiritualista francés, por el cual, la sola voluntad de las partes, contenida en el acto jurídico creador de la relación obligatoria, resulta suficiente para producir un efecto traslativo de la propiedad. Siendo objeto de la tercería de propiedad, levantar el embargo trabado en forma de inscripción sobre el inmueble de la tercerista que al tiempo de ejecutarse la medida cautelar en forma de inscripción, ya era de propiedad de Miriam Ivonne Hermida Clavijo y no de la ejecutada Desarrollos Siglo XXI Sociedad Anónima Abierta; por tanto, se concluye que el contrato de compraventa del inmueble materia de litis, otorgado a favor de la tercerista con fecha 26 de mayo de 2004 con los demás documentos ya citados, acredita ser de fecha cierta y anterior a la fecha en que se trabó la medida de embargo en forma de inscripción; y como tal resulta oponible al derecho de crédito.

Es por ello que con fecha 29 de octubre de 2014, la codemandada Jesús Esther Tambini Miranda interpone recurso de casación contra dicha sentencia de vista, antes mencionada, sustentándose básicamente que se han infringido los artículos 2012, 2013 y 2022 del Código Civil; en relación al artículo 2022, señala que la Sala de mérito interpreta de manera errada la mencionada norma, por cuanto al haber operado la transferencia según lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil, al tercerista le asiste oponer su derecho, siempre y cuando haya sido inscrito su título en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente; sin embargo, cuando se dio inicio a la ejecución forzada de la sentencia, la recurrente solicitó tutela cautelar de embargo en forma de inscripción, que fue concedido por el Primer Juzgado Civil de Lima;

agrega además, que dicho mandato fue inscrito el 10 de febrero de 2012, cuando los inmuebles embargados aparecían inscritos a favor de la empresa Desarrollos Siglo XXI (ejecutada); por otro lado, la demandante presentó su título en SUNARP el 03 de mayo de 2012, luego de varios meses de haberse inscrito el embargo; asimismo, aplica erróneamente las disposiciones del derecho común, lo cual ha originado que se emita una sentencia indicando que a pesar de existir un documento de fecha cierta que no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, respectivo, dicho acto jurídico es oponible al embargo inscrito, error material que tiene gran impacto en el resultado del proceso. A su vez cita diversas casaciones anteriores que así acreditarían su fundamentación indicada.

Entonces, con el fin de dilucidar una suerte de embargo inscrito vs. Propiedad no inscrita, es que la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República resuelve convocar a los integrantes de las Salas Civiles Permanente y Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República para el Pleno Casatorio.

### **2.1.3. Citación para el Pleno Casatorio**

Tal como se indica en la página 32, primer párrafo del citado pleno materia de análisis, en el cual establece que se advirtió en la resolución de convocatoria expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, con fecha 11 de junio de 2015, en la cual se precisó que, se ha advertido que, de forma continua y reiterada, los diversos órganos jurisdiccionales del país, incluidas las salas civiles de este Supremo Tribunal, que se avocan al conocimiento de procesos de tercería de propiedad, están resolviendo, específicamente en lo concerniente a la aplicación de la última parte del artículo 2022 del Código Civil, con criterios distintos y hasta contradictorios, referidos a si debe o no primar o imponerse la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito.

Así también indica que, existe una suerte de contradicción entre un derecho sustantivo, que sustenta la propiedad pero que no inscribió, y que genera controversia cuando se interpone un derecho

específicamente procesal, como es el registro, con un acto inscrito en registros públicos posterior al derecho de propiedad no inscrito (como es en el presente caso del embargo contra el derecho de propiedad).

Es así que, es verificable si prima el derecho de propiedad no inscrito, del propietario que se niega a pagar una deuda de su vendedor, quien aún consta en el registro como propietario y que es ejecutado por medida cautelar, así dispone una interpretación del artículo 2022 del Código Civil, donde se desarrolla el derecho común frente a derechos de diferente naturaleza, ello citado en el segundo párrafo del artículo que se está comentando en el presente trabajo.

## **2.2. Derecho de propiedad**

### **2.2.1. Definición y Atributos**

El derecho de propiedad se encuentra enmarcado dentro de los derechos reales, y como tal se encuentra regulado en el artículo 923 del Código Civil, en donde nos brinda un acercamiento al mismo, estableciendo que el derecho de propiedad es un poder jurídico, que solamente puede ejercerlo quien lo acredita, y que dicho poder permite el usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; es decir, nos brinda los atributos de la propiedad, que justamente son los antes mencionados.

La propiedad es, en primer lugar, un poder jurídico. El poder adopta muchas formas. Así, hay el poder de la fuerza, el poder político, el poder bélico. En este caso es un poder que nace del Derecho. Recae sobre un bien o sobre un conjunto de bienes, ya sean corporales (cosas) o incorporales (derechos). Cuatro atributos o derechos confieren la propiedad a su titular: usar, disfrutar, disponer y reivindicar. (Avedaño Valdez, 2007, p. 172)

Dentro de los atributos de la propiedad, podemos decir que, en primer lugar el atributo de usar es entendido como la acción de servirse del bien sobre el cual se ejerce propiedad; del atributo de disfrutar, significa percibir y aprovechar económicamente un bien; del atributo de disponer, significa la posibilidad de prescindir de bien mediante diversos actos jurídicos que lo permitan; y el atributo de reivindicar, puede ser entendido

como la restitución del bien que es materia de quien ejerce la propiedad legítimamente.

Por otro lado, es necesario también tener en cuenta que la doctrina analiza y propone algunos caracteres de la propiedad, que son: un derecho real; un derecho absoluto; un derecho exclusivo y un derecho perpetuo.

Respecto del primero, se puede decir que la propiedad es el derecho real por excelencia, estableciéndose una relación directa entre el titular y el bien, siendo que el titular ejerce sus atributos sin la mediación o interferencia de otra persona. Además, que la propiedad contiene de por sí un derecho que puede ser ejercido contra terceros que quieran vulnerar el mismo. Es esta la expresión de la llamada "oponibilidad" que caracteriza a todos los derechos reales y, en especial, a la propiedad.

Es absoluto, ya que confiere al titular todas las facultades sobre un bien. Ya que el propietario usa, disfruta y dispone sobre el bien sobre el cual es titular. El usufructo, en cambio, no es absoluto pues solo autoriza a usar y disfrutar.

Se considera que la propiedad viene a ser exclusiva (o excluyente), porque quita o elimina todo derecho que haya recaído sobre el mismo bien, a excepción de que el propio propietario lo autorice. Es tan completo, que el derecho de propiedad es absoluto, generando que no subsista otro derecho sobre el mismo. Y, respecto de la copropiedad, no desvincula respecto de la exclusividad, ya que finalmente la propiedad es ejercida por varios titulares que contiene inherentemente la propiedad del bien.

Y, por último, es perpetua, ya que significa que ella no se extingue por no usarla. El titular puede dejar de poseer, pero no genera que pierda su derecho de propiedad, a excepción de que otra persona lo adquiera por prescripción.

Esto lo dice el artículo 927 que en primer término sanciona la imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria, con lo cual se declara

la perpetuidad del derecho que esa acción cautela; y en segundo lugar dice que la acción no procede contra quien adquirió el bien por prescripción, lo que significa que no hay acción (y por tanto la propiedad ya se ha extinguido) si otro ha adquirido por prescripción. (Avedaño Valdez, 2007, p. 173)

### **2.2.2. Sistema adoptado para la transferencia de la propiedad**

En nuestra normatividad vigente, podemos evidenciar como se adopta una postura consensualista concretamente que nuestro Código Civil, ello deducible a partir del artículo 949 de la norma citada.<sup>2</sup>

Desde un plano práctico, es claro que a tenor del artículo 949 la sola celebración del contrato produce la inmediata transferencia de propiedad de un bien inmueble. Visto así el asunto, aparentemente el Código Civil le concede efectos reales a los contratos por los cuales se transfieren bienes inmuebles, pues no se exigiría un modo específico un hecho o conducta distinta del contrato mismo para que se haga efectiva la traslación del derecho. (Mesinas Montero & Muro Rojo, 2007)

Es así que, podemos decir que respecto del sistema traslativo de propiedad, es consensualista y constitutivo en el mismo acto, ello derivado del artículo 949 del Código Civil, ya que con la sola obligación de enajenar el inmueble, nos encontramos dentro de un supuesto de transferencia de la propiedad, y por ende no es necesario el requerimiento de otros requisitos conexos, lo que también conlleva a ciertos riesgos, es por ello que la doctrina recomienda que las transferencias deban de ser reconocidas por terceros, y ello solo se puede lograr recurriendo al derecho registral y la exactitud que ella brinda bajo el principio *erga omnes*.

## **2.3. Derecho Registral**

### **2.3.1. Definición e importancia**

Franceso Messineo, en su Manual sobre Derecho Civil y Comercial, nos brinda algunos alcances sobre el registro:

---

<sup>2</sup> Transferencia de propiedad de bien inmueble. Artículo 949.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

La idea del “registro” nace con la finalidad de simplificar la prueba de los derechos sobre bienes, normalmente compleja, de tal suerte que el propietario pueda exhibir un título fehaciente y con alto grado de certeza para efecto de protección, conservación y circulación del derecho, en todo ámbito jurídico, sea contractual, judicial o administrativo; razón por la cual el titular gozará de una situación de inmunidad frente a la interferencia o ataque de terceros, así como de facilitación en la circulación de los bienes, para efecto de evitar el riesgo de transferencias o cargas ocultas que paralizarían el comercio por falta de seguridad de la propiedad y de las cargas. (Messineo, 1979, p. 568)

Es por ello que, con el fin de mejorar el tráfico comercial de los bienes susceptibles de ser inscribibles, siempre son preferibles los que se encuentra saneados en el registro, ya que ello permite que exista seguridad en la transferencia, permitiendo a su vez que todos los interesados conozcan justamente el origen, prevalencia del propietario en registro y la certidumbre de la transferencia realizada.

A decir de las palabras del jurista Gunther Hernán Gonzales Barrón, el cual establece que:

En efecto, la trascendencia del Derecho registral se encuentra en otorgar publicidad de determinados actos o negocios que son relevantes para la vida y el tráfico económico de una sociedad, y por eso debe catalogársele como materia del Derecho privado, pues se trata de situaciones de la vida civil, propias de cualquier ciudadano, tales como la adquisición de un inmueble, la constitución de una sociedad mercantil, el otorgamiento de un acto de apoderamiento, entre otros. (González Barrón, 2016, p. 124)

Es por ello que, la importancia del registro en la vida cotidiana es de gran importancia, porque nos brinda seguridad jurídica y transacciones mucho más efectivas y seguras frente a otros actos jurídicos no inscritos, que dañan las transferencias económicas, volviéndolas inseguras e inexactas, ya que no se podría saber si existen cargas o gravámenes que afecten al bien materia de transferencia.

Así, Gunther Hernán Gonzales Barrón nos define al derecho registral:

El registro es un instrumento de publicidad, con fines de prueba y garantía, que protege a los titulares en cualquier momento de la vida del derecho, sea durante su existencia, para fines de conservación, sea en la circulación, con fines de seguridad. Por tanto, se entiende por Derecho registral al conjunto de principios y normas que regula la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través de un recurso de técnica jurídica consistente en la publicidad, organizada en forma institucional, que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de derecho privado (tales como el nacimiento, preferencia y oponibilidad de dichas situaciones jurídicas), con los fines de certeza y protección. (González Barrón, 2016, p. 124)

Ahora bien, es necesario brindar algunos alcances del sistema registral en el Perú, el cual se circunscribe a variedad de los mismos, concurriendo varios, tal es así que, por ejemplo, en cuanto a los efectos de la inscripción, tenemos dos sistemas que son el de carácter declarativo o constitutivo, nuestro sistema registral peruano opta por ambos, pero con predilección al declarativo, aunque admite excepciones tales como la hipoteca, el cual es meramente constitutivo al momento de su registro. Por otro lado, en cuanto a su forma de organización, tenemos que el sistema registral peruano opta por un sistema de folio real, ya que se abre solamente una partida registral para cada bien inscribible en el registro. A su vez, en cuanto a la forma de extensión de los asientos, tenemos que se opta por la modalidad de la inscripción, en donde se hace un resumen del título presentado y sobre el cual ha recaído una calificación registral positiva.

### **2.3.2. La seguridad jurídica**

En primer lugar, al hablar de seguridad jurídica, debemos de entender el concepto de seguridad, y la implicancia que tiene dentro de las relaciones intersubjetivas y como parte de los actos jurídicos que celebran las personas dentro de la sociedad. Ante ello es que, las situaciones inciertas e imprevisibles, se tiene que la necesidad se

convierte en una necesidad básica y primordial dentro de la sociedad en que se desarrolla determinado individuo.

### **A. Concepto**

La seguridad, como elemento esencial en la diversa gama de transacciones, que contiene en sí la cualidad de seguro, libre y exento de todo peligro, daño o riesgo, es que requiere de la concurrencia de una serie de elementos, uno de ellos es el elemento jurídico como base para los diversos actos jurídicos que se desarrollan en la sociedad.

El Derecho surge como respuesta para colmar la urgencia de seguridad y certeza en la vida social. A partir del siglo XVII (Hobbes, Beccaria, Locke, Rousseau) se postuló que la restricción que el hombre permite de su libertad se realiza para obtener seguridad, comodidad, paz y su propia conservación. Estos antecedentes provocaron que en los textos constitucionales se proclame la idea de seguridad como objetivo. En la Constitución Francesa de 1739 se define a la seguridad como la protección que la sociedad otorga a cada uno de sus miembros para la conservación de su persona, de sus derechos y de sus propiedades. Ello, con distintas fórmulas jurídicas, se ha venido reproduciendo en los textos constitucionales. Es la seguridad por medio del derecho. (Jiménez Saavedra, 2016)

La seguridad jurídica también puede ser entendida como la predicción o predisposición concreta de las consecuencias jurídicas de los actos o conductas que tienen relevancia jurídica.

Su naturaleza es objeto de debate en el ámbito de la Filosofía del Derecho, donde se defiende bien su condición de principio, entendido como regla que trata de condicionar la actuación de los sujetos creadores o aplicadores del Derecho en relación con un conjunto indeterminado de supuestos semejantes, bien su condición de valor jurídico, lo que implicaría un carácter más reducido, no globalizador como en el caso de los principios

jurídicos. Dejando al margen este debate teórico, en todo caso la seguridad jurídica aparece como una exigencia fundamental para el mantenimiento del ordenamiento jurídico, vinculada a la estabilidad económica y social. (Kluwer, 2016)

Es así que, la doctrina opta por dividir a la seguridad jurídica en pública y en privada. Se entiende por seguridad jurídica pública, a las relaciones que tiene determinado individuo para con el Estado, en cambio se habla de seguridad jurídica privada a aquella relación que se desarrolla entre los individuos y que justamente es una relación privada, garantizando de esta forma las relaciones jurídicas de los derechos subjetivos de naturaleza privada, así como de los actos jurídicos constitutivos, modificativos o extintivos que realizan, ello en acorde con la autonomía de la voluntad de las partes, para realizar actos jurídico válidos.

Teniendo como premisa ello, debemos decir que la seguridad jurídica surge netamente en un Estado de Derecho, el cual, mediante su constitución garantiza un sistema de legalidad y legitimación.

G. Radbruch señala que el derecho positivo busca tres objetivos: justicia, seguridad y orden o bien común. A su vez, la seguridad tiene tres aspectos: la seguridad por medio del derecho (seguridad del orden jurídicamente establecido); seguridad frente a la lesión jurídica (la que imparten los órganos del Estado); seguridad del derecho mismo (dentro de la que se encuentra la estabilidad del sistema normativo). En tal sentido, la seguridad del Derecho mismo, la seguridad jurídica, requiere de cuatro condiciones: **a)** Positividad del Derecho, que se halle estatuido en leyes; **b)** Derecho basado en hechos y no en juicios de valor del juez en torno al caso concreto (recusa criterios generales como el de buena fe o buenas costumbres); **c)** Que los hechos en los que se basa el Derecho puedan establecerse con el menor margen posible de error, que sean practicables (como cuando se recurre a la edad para fijar la capacidad de obrar); **d)** El derecho positivo no debe hallarse expuesto a cambios frecuentes (la teoría de la división de poderes

y la morosidad del parlamento son, desde este punto de vista, una garantía de la seguridad jurídica. Ello puede apreciarse en las normas dictadas para asegurar un determinado estado de cosas; así, expresamente, lo establecían las normas legales sobre el mercado dictadas en la década del 90 en el Perú exigiendo que sea el congreso mediante normas legales quien las modifique o derogue). (Jiménez Saavedra, 2016)

## **B. Requisitos y condiciones de la Seguridad Jurídica**

La certeza y la estabilidad son los pilares primordiales de la seguridad jurídica, los mismos que a su vez son analizados de la siguiente forma.

La certeza debe analizarse desde dos puntos de vista:

- a) Contenido de las disposiciones. Se exige claridad y sencillez (para que los destinatarios de las normas se conduzcan con arreglo a ellas y conozcan los efectos de su incumplimiento), plenitud (exenta de vacíos y establecimiento de mecanismos que la permitan como el reconocimiento de un sistema de fuentes y mecanismos de integración e interpretación jurídica), compatibilidad (sin contradicciones internas o antinomias).
- b) Existencia de las disposiciones. Requiere de: Notoriedad (posibilidad de ser conocidas, publicación), verificabilidad (que sean cumplidas y la regularidad en la exigencia de su cumplimiento), previsibilidad (certidumbre).

Respecto a la estabilidad analizaremos los siguientes puntos de vista:

- a) Estabilidad en las disposiciones de carácter general. Se exige duración y fijeza, impidiendo que aparezca confusión, malestar, recelo y paralización en la vida social. Sólo en caso de utilidad, necesidad o iniquidad se posibilitaría la reforma o cambio de las normas generales.
- b) Estabilidad en las disposiciones de carácter particular (contratos – derechos adquiridos, sentencias – cosa juzgada, inscripción, etc.). En este apartado pueden aplicarse las pautas del literal a. (Jiménez Saavedra, 2016)

### **2.3.3. La seguridad jurídica, su implicancia en el derecho registral y su importancia**

Dentro del marco comercial nacional, se tiene que los negocios jurídicos toman vital importancia en el desarrollo de la economía nacional, por cuanto permiten un intercambio efectivo de bienes y servicios, entre particulares, y los mismos buscan blindarse a fin de no salir perjudicados luego de contratar.

Es así que, la seguridad jurídica que pueda brindarse es vital dentro de los mismos, ya que serán las partes quienes toman el riesgo de contratar, ello con el fin de ver satisfechas sus necesidades, buscando con ello que, se agilice el intercambio efectivo de los bienes y servicios, ya que, en un mundo globalizado, las transacciones comerciales y contratos requieren inmediatez y rapidez al momento de contratar.

Siendo ello así, los negocios jurídicos deben estar dotados de una mayor seguridad jurídica, y ante ello el registro toma una vital importancia para ello, ya que la mismas por su principio *erga omnes*, permite que todos tengan conocimiento del registro y su acceso es popular, por lo cual genera que las transferencias estén dotadas de facilidad y seguridad.

Seguridad jurídica es saber que cada acto que se realice tiene unas consecuencias jurídicas concretas, seguridad jurídica es saber que los que las operaciones comerciales realizadas tienen un fundamento más exacto a partir del registro, y la importancia del derecho registral en el Perú es básica ya que nos permite fundamentarnos de mejor manera y precisión al momento de las transacciones económicas.

## **2.4. Principios registrales omitidos en el VII Pleno Casatorio Civil y que favorecerían la seguridad jurídica**

### **2.4.1. Principio de publicidad registral**

Se encuentra debidamente regulado en el artículo 2012 del Código Civil, cuando señala que: “se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.

Mediante dicho principio, se aplica la presunción *erga omnes*, que toda persona conoce el registro, y por ende lo que contiene cada inscripción, ya que el mismo les brinda la facilidad para acceder al mismo y que por ende puedan verificar la autenticidad de la información brindada por la persona que quiere realizar una transacción comercial con otra.

Así, también se dice que la información que el registro suministra se presume exacta y veraz, en consecuencia, y en virtud del principio de legitimación, quien en el registro aparece como titular del derecho, puede válidamente disponer de él.

La publicidad registral se puede definir como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Esta publicidad es un servicio del Estado, pues se trata de una función pública ejercida en interés de los particulares. (González Barrón, 2016, p. 128).

La función del registro es dilucidar la condición del propietario mediante una adecuada inscripción en el registro, y que mediante el registro se pueda verificar ello y sirva como medio de sustento para la seguridad jurídica tan ansiada.

#### **2.4.2. Principio de legitimación**

Al respecto el artículo 2013 del Código Civil señala: El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

De ello se desprende que, el registro otorga exactitud y certeza sobre lo inscrito en ella, brindando con ella credibilidad por el mismo Estado, el cual es parte vital para que se desarrolle el sistema registral en Perú.

Es por ello que, mediante la presunción de exactitud y de *erga omnes*, tenemos que el titular registral queda libre de la carga de la prueba, y quien niegue dicha exactitud debe de probarlo.

#### **2.4.3. Principio de prioridad registral**

Se encuentra establecido en el artículo 2016 del Código Civil, el cual establece que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. A su vez el artículo IX del Título Preliminar del Nuevo TUO del Reglamento General de los Registros Públicos señala que los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanen, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

Siendo ello así, cabe definir que el principio prevalece, así los títulos y derechos que acceden al registro prevalecen en caso de conflicto frente a los títulos o derechos que no han accedido al mismo o los que se realizan con posterioridad, atendiendo a las fechas de presentación en el registro de propiedad. (Arauzo Chávez, 2011, p. 38)

La prioridad registral se funda en la necesidad de fijar los criterios para los casos en donde pueden oponerse derechos reales sobre el mismo bien, y así se logre determinar cuál prevalece, excluyendo a la otra de cualquier acción contra el prioritario en el registro.

#### **2.4.4. Principio de buena fe registral**

Regulado en el artículo 2014 del Código Civil, que establece: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule,

rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

Siendo ello así, se busca proteger la adquisición del tercero que a título oneroso recibe el bien inscrito por parte de quien en el registro se ostentaba como tal, ello en correlación con el principio de legitimación, y que es vital para dilucidar y proteger a los terceros que adquieren a título oneroso un bien, sin conocer la inexactitud del registro, no pudiéndosele dañar con pretensiones que no podía conocer por un tema de publicidad.

## **2.5. Distinción de los derechos reales y personales – Derecho común**

Dentro del contexto del análisis del pleno, se tiene que es necesario definir tales figuras jurídicas.

### **2.5.1. Derechos reales**

Los derechos reales, se definen como la relación entre la persona y la cosa, es concebida como base para las relaciones que se tengan sobre la misma, y las derivaciones en los diferentes atributos que se pueden ejercer sobre las cosas.

La concepción clásica existe derecho real cuando una cosa se encuentra sometida completa o parcialmente al poder de una persona en virtud de una relación inmediata que puede ser invocada contra cualquier otra. Esta definición implica, como carácter esencial del derecho real, la creación de una relación entre una persona y una cosa. Con esto quiere expresarse que en todo derecho real no existe intermediario entre la persona que sea su titular y la cosa a la cual se refiera el derecho. El derecho real no supone más que dos elementos: una persona, sujeto activo del derecho y una cosa determinada, objeto de dicho derecho. (Vigo Saldaña, 2009, p. 66)

Debemos tener en cuenta que se ejerce el derecho real a partir del poder que se tiene sobre el bien, y la relación que tiene el sujeto con la cosa, lo cual determina la importancia de los derechos reales.

A decir de la definición, brindada en el Séptimo Pleno Casatorio, se remite a la Casación N° 1253-2002-Ica, el cual en su noveno considerando establece: Noveno. - Que, la doctrina ha diferenciado, claramente, entre lo que constituye un derecho real y un derecho personal; así el derecho real es: (...) aquella categoría de derechos patrimoniales, que se caracteriza, en opinión común, por ser derecho sobre las cosas (...).

### **2.5.2. Derechos personales o de crédito**

Los derechos personas, por su parte, se encuentran estrechamente vinculadas entre una relación intersubjetiva, es decir de persona a persona, y que las consecuencias derivadas de la misma, se ven reflejadas contra la misma persona deudora, o contra el patrimonio que tenga la misma, ya que es parte de su ámbito económico.

Los derechos personales o de crédito constituyen derechos de contenido patrimonial entre dos personas, cuyo objeto son las prestaciones ajenas en cuanto puedan proporcionar una cierta utilidad al acreedor. (Vigo Saldaña, 2009, p. 67).

Es decir, los derechos de naturaleza personal, son los que nacen intersujetos o interpersonal, no tiene sustento en su relación con las cosas, sino con otros sujetos que se derivan en obligaciones mutuas.

La definición brindada en el Pleno, también se remite a la Casación N° 1253-2002-Ica, el cual en su noveno considerando establece, mientras que el derecho personal o de crédito: (...) son aquellos que atribuyen a su titular un poder que le permite dirigirse a otra persona y reclamar de ella una acción o una omisión (...).

### **2.5.3. La relación con el derecho común y su prioridad en los derechos reales**

De la casación que sustenta el VII Pleno Casatorio, tenemos que, se ha priorizado el derecho común, el cual se aparta de derecho registral.

## **A. El Derecho común**

El derecho común es determinado y definido por los magistrados, en el pleno, los cuales sustentan que el derecho común es el conjunto de reglas del derecho civil que tiene una vocación general, cuando estas no están separadas por reglas especiales (...). El campo del derecho civil comprendía originalmente prácticamente todo el derecho privado, pero la especialización en el ejercicio de ciertas actividades o en la propiedad de ciertos bienes ha hecho que nazcan ramas nuevas que se han separado del derecho civil. Sin embargo, eso no significa que las reglas del derecho civil no sean parte del derecho común, sus reglas están llamadas a intervenir en todas las hipótesis en que su aplicación no contradiga reglas especiales de una rama especial lejana al derecho civil o, aún, en ausencia de regla contraria, cuando ellas no contradigan los principios esenciales o el espíritu de una rama especial.

## **B. La prioridad del derecho real y su aplicación uniforme – interpretación del artículo 2022 segundo párrafo del Código Civil**

De su relación con el derecho civil, tenemos que el derecho común establece que, como prioridad en el caso concreto, se aplican las reglas para el derecho de propiedad, por estar adscrito al derecho civil, y que la solución al caso se remite al derecho común, pues brinda una solución a los derechos que entran en colisión y que son de diferente naturaleza.

Siendo ello así, se remite al derecho común, entendido tal como las reglas establecidas dentro del derecho civil, y que, por constituir un derecho real y oponible ante terceros, debe de prevalecer sobre el derecho personal, ya que se trata de un derecho intersubjetivo netamente, sin relacionarse con la cosa.

Por otro lado, se tiene que el derecho común, como un régimen general del derecho civil, se aparta de las especialidades, como sería el derecho registral, sustentándose en tal razón para apartarse de los

criterios registrales para los casos de conflictos de derechos de diferente naturaleza, ya que, al tratarse de un derecho personal de diferente naturaleza, no cuenta con una relación con terceros, sino que netamente su relación es con el deudor, por lo que, no le sería aplicable las reglas del derecho de prioridad registral.

Ante ello, tendríamos que el derecho real siempre va a prevalecer sobre el derecho personal, pues, al apartarse del derecho registral, no importa que el derecho personal se haya inscrito, y que el derecho real no lo haya hecho, pues por un criterio de temporalidad siempre va a prevalecer el primero que adquirió derechos, bajo la premisa del derecho de propiedad sobre un sistema consensualista.

Por ello, de forma indirecta sientan un precedente teniendo en cuenta que, el derecho común, referido en el artículo 2022 segundo párrafo, debe de resolver los conflictos de derechos reales contra los derechos personales, y que el primero va a prevalecer, sin importar el derecho registral, aplicando solamente el criterio de temporalidad.

### **C. Principios que rigen las controversias sobre derechos inscritos y no inscritos**

Frente al desarrollo de los criterios jurisprudenciales, se trae a colación la generalidad del derecho común, y su vinculación con el derecho registral.

Es así que, a decir del criterio del VII Pleno Casatorio Civil, se tiene que se adopta el criterio a favor del derecho común como fuente de los derechos, tal es así que, el derecho registral no es conexo al mismo, ya que, el derecho común, en el caso concreto es la expresión de voluntad de las partes, que no tendría nada que ver respecto de los derechos inscribibles registralmente.

Ello a partir que, el derecho común está íntegramente relacionado con el derecho civil, y que el mismo sería la fuente que permitiría resolver los conflictos, y que el derecho registral nada tendría que ver con tales controversias, pues lo que prevalece, para el caso en concreto es la

voluntad de contratar, al margen de que exista o no un registro, por ende, la solución al conflicto de derechos reales contra derechos personales (acreencias a favor del embargante), generan que deban de ser resueltas mediante el derecho común, y como se aparta del criterio de la vía registral generaría que una inexactitud y zozobra respecto de las transacciones comerciales, puesto que no existiría una verdadera seguridad jurídica.

Aún más, cuando no existe una normatividad expresa que requiera un privilegio en favor del derecho común, dejando de lado principios de prioridad, ya que el registro público logra ese requerimiento social de reconocibilidad, es decir, de reconocimiento y oponibilidad ante terceros, y que incluso, puede ser solucionado con el artículo 1135 del Código Civil sobre la concurrencia de acreedores, ya que se encuentra en litis, un bien con el propietario y el deudor, siendo evidente que ambos cuentan con derechos legítimos, no pudiendo privilegiarse un derecho sobre otro, argumentando la naturaleza, aún más cuando incluso quitan eficacia al orden público contenido en las decisiones judiciales.

## CAPÍTULO III

### DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS ENCONTRADOS

Dentro de análisis de la sentencia, es necesario analizar algunos puntos derivados de los criterios utilizados por la parte los magistrados que suscriben el VII Pleno Casatorio Civil, teniendo algunas ideas básicas identificadas y que pasaremos a describirlas y buscar algún consensualismo con ellas.

#### 3.1. Informalidad y clandestinidad

El criterio utilizado en el VII Pleno Casatorio Civil, creemos que da una carta abierta para la mala fe, utilización turbia de criterio temporal, y la inexactitud del registro, ya que los actos jurídicos pueden ser arreglados en favor de terceros, y en perjuicio de otros que contienen legítimos derechos en sus pretensiones, pero que finalmente no pueden ejecutar decisiones judiciales, que permitan evitar el perjuicio en contra de su esfera patrimonial.

Y es que, al adoptarse el criterio de hacer primar el derecho real según el tiempo, apartándose de los derechos registrales, publicidad, buena fe registral y prioridad en el registro, puede generar gran perjuicio, ello por la inexactitud que se genera a partir de que no existe el conocimiento requerido ni la seguridad jurídica que se podría optar a partir del registro, y es que, si una persona contrata con otra, pero previamente a la suscripción de dicho contrato, existe otro no inscrito, por el criterio de temporalidad, sin contar con el derecho registral en su esencia, primaria el más antiguo, a pesar de que el último se encuentre mejor perfeccionado mediante el registro.

Ante ello es que, las personas pueden actuar de mala fe, brindando extrema libertad de requisitos, por ende, prestarse a usar algunas estrategias legales tales como suscribir adrede un documento falso anterior al celebrado, todo con el fin de ganar el derecho a partir del criterio de temporalidad y el criterio adoptado por la sala en nada ayudado a resolver dicha controversia.

Por otro lado, al no exigirse necesidad de un registro, la exactitud registral se va deteriorando, ello genera que no pueda existir un registro completo de conocimiento general que permita mejorar las transacciones, ya que, bajo el

principio de publicidad registral, y la presunción *erga omnes*, todos tienen conocimiento del registro, y por ende ello favorece a realizar transacciones seguras dentro del marco que así lo permita el registro.

Pero el tribunal, al hacer primar el derecho común y separarlo del derecho registral, deja vacío el sentido del derecho registral, a su vez, permite que se realicen transacciones de forma clandestina, incluso permitiendo la informalidad, ya que bajo el criterio adoptado, ningún contrato celebrado tendría seguridad jurídica, puesto que se desconoce si con el mismo bien, se ha cedido de la propiedad o alguno de los atributos de la misma, cuenta con otro derecho reconocido anterior al celebrado, es con ello que ninguna transacción estará segura hasta no establecer correlativamente el criterio registral dentro del derecho civil, a fin de mejorar la exactitud del registro y con ello favorecer a las transacciones comerciales más seguras.

Asimismo, es necesario tener en cuenta que, la relación de crédito, contiene en sí una relación inter partes, pero también lo cierto es que, puede ser afectado por un tercero ajeno a dicha relación, y que finalmente termine menguando la relación jurídica sustantiva e incluso procesal, por ello es que, dicha relación también contiene una tutela *erga omnes*, pues finalmente, al igual que el derecho de propiedad, el derecho de crédito contiene en sí disposiciones que le permitan al acreedor hacer primar su derecho frente a terceros, por lo que la afirmación de que el derecho de propiedad contiene un derecho *erga omnes*, y que por ende debe de primar, deviene en un sustento carente de interpretación de las relaciones contractuales, ya que finalmente la voluntad de las partes es vital a fin de poder brindar una correcta protección de los derechos que intervienen, y que contienen derechos legítimos reclamados, por ende es que, es necesario no perder de vista que el derecho de crédito contiene un derecho *erga omnes* también, que le permite evitar perjuicios en contra del acreedor, a fin de brindar una protección integral de los derechos de las partes intervinientes en el acto jurídico,

Aún más, cuando es evidente que en la actualidad, las relaciones intersubjetivas se han prestado para incluso la falsedad de documentos, la tecnología y avances, también han permitido que incluso deudores encuentren

mejores formas de vencer al acreedor, con documentos de falsos que permitan generar convicción de que el derecho de propiedad se ha cedido a favor de un tercero, que evidentemente, bajo las premisas de la tercería de propiedad, siempre va a resultar ganador el ultimo propietario, ya que únicamente será necesario evidenciar que cuenta con un título que le confiere el derecho y que ha sido suscrito con anterioridad al derecho de crédito, siendo que muchas veces no se ha logrado comprobar la posible falsedad del título, aún menos cuando su acreedor haya sido diligente y verificado que en el registro se mantenga como propietario el deudor, sin conocer la existencia de un tercero ajeno a su relación de crédito.

### **3.2. El derecho común y la separación del derecho registral**

Aquí, a criterio de los magistrados que suscriben el VII Pleno Casatorio Civil, llegan a una conclusión poco saludable respecto del derecho común, entendido como el derecho civil más primigenio y genérico, separándolo del derecho registral, ya que lo que hacen ver es que el derecho común es el que debe de primar sobre otros derechos, es decir, el derecho civil, y ante ello el derecho registral solo es una subespecialidad, ello a partir que del caso en concreto que se analizó, el derecho de propiedad se funda en el consensualismo, generando que la relación contractual nazca solamente con el consenso de las partes de contratar, siendo a su vez que dicho derecho es constitutivo por sí mismo, y la propia ley no exige un criterio más formal que el mencionado.

Con ello podemos deducir que dicha conclusión es errónea, no por el hecho de que el derecho registral debe de primar, sino que ambos derechos deben ser concurrentes, permitir que ambos conformen una unidad, lo cual nos conllevaría a requerir mejor aseguramiento de las transacciones que se realizan, respetando el derecho común y complementándolo con el derecho registral, que como ya se dijo anteriormente, ello permite que se mejoren las relaciones contractuales con una mejor exactitud y evitando algunos fraudes o actos de mala fe por las partes contratantes.

Siendo evidente también que, con el contenido de la seguridad jurídica, admite en nuestro sistema jurídico una previsión de las relaciones contractuales, una seguridad que permita desarrollar transacciones jurídicas que contengan

derechos legítimos, no solo reconocidos por las partes sino que sean reconocidos por todas las personas, ya que finalmente, hablando del derecho de crédito, como se ha mencionado anteriormente, si bien es cierto nace de una relación inter partes, lo cierto también es que cualquier relación jurídica contractual contiene un derecho oponible contra terceros que quieran perjudicarla, no siendo cierto que solo el derecho de propiedad genera tal oponibilidad, sino que, finalmente la esencia de las normas es la protección integral de los derechos legítimos que permitan sustentar sus pretensiones, y que finalmente ostenten la protección tan necesaria y la seguridad jurídica para desarrollarse dentro de nuestro sistema jurídico.

Asimismo, es necesario tener en cuenta que, a partir de la seguridad jurídica, se desarrolla la buena fe en todos los actos jurídicos que pueden ser inscritos, y es que la buena fe es vital para el desarrollo de las relaciones jurídicas, su ámbito de aplicación dependerá justamente de dicha presunción inscrita, y que finalmente, la categoría en donde puede dilucidarse y corroborarse, es justamente el registro público, ya que en la misma contiene una buena fe registrada en el propio registro y que es de conocimiento de terceros, por ende es que, en tanto las relaciones jurídicas de derecho de crédito y propiedad, es necesario tener en cuenta que el derecho común es una institución histórica desarrollada a partir de la propiedad como base del imperio y desarrollo de muchas naciones, pero que históricamente ha sido dejada de lado a partir del desarrollo y nuevas formas de relaciones que generan mayor beneficio de financiamiento, por ende es que, si bien es cierto, el derecho común busca a la propiedad como base, lo cierto es que la relación intersubjetiva entre el sujeto y la cosa, ha servido de sustento en nuestra legislación para el derecho de propiedad, pero que actualmente la propiedad ha servido como base para otras relaciones que ahora tienen más importancia como son los créditos, que finalmente, es una relación intersubjetiva y que su relación completamente puede ser desarrollada bajo el sustento de un bien que pueda garantizar el pago, ya que finalmente la solvencia es vital dentro de dicha relación, y que el un tercero que pretenda dañar la relación de crédito, finalmente el acreedor cuenta con una naturaleza *erga omnes* también, siendo que el único que puede violar dicha relación es el deudor, por ende es que, la titularidad de los derechos

finalmente confieren un carácter de erga omnes frente a cualquier acto que intente dañar dicha relación, y aún más cuando, el registro puede otorgar mayor seguridad jurídica y buena fe en las relaciones jurídicas, por la exactitud y publicidad con la que cuentan, no pudiéndose interpretar de otra forma las relaciones jurídicas, que finalmente se sientan en el sistema jurídico que tiene como base la buena fe y la seguridad jurídica, y que su carácter permite un mejor desarrollo en los actos jurídicos, y en la sociedad.

No creemos que deba de apartarse el derecho común del derecho registral, sino que deben de complementarse, y por ende priorizar en cierta forma la seguridad que brinda el derecho registral, lo que conllevaría a exigir de forma más enérgica que toda la población opte por asegurar su bien frente a algún fraude que pueda existir por el criterio derivado de la temporalidad, es decir, es necesario inmiscuir entre la población la importancia del derecho registral, llegando a un punto de exigencia y de perfeccionamiento de los actos jurídicos celebrados y que pueden ser inscribibles, conllevando con ello que, el derecho sea constitutivo y perfeccionado en el registro para el efecto *erga omnes* que se deriva de la inscripción del mismo, generando una mejor cultura de seguridad jurídica que permita mejorar las transacciones comerciales.

### **3.3. Principio de prioridad registral dejado de lado**

Mediante el pleno, que se encuentra en discusión en el presente trabajo, tenemos que se ha dejado de lado el principio de prioridad registral, es decir, se hace primar el derecho que nace primero en el tiempo es primero en el derecho, pero que pasa si ese hecho es entre particulares, es casi imposible que terceros que quieran contratar con la misma persona y el mismo bien puedan conocerlo.

Aun peor, que pasa si contrata y luego se opone el derecho anterior al mismo, pierde este último a pesar que puede haber sido registrado, aun cuando la pretensión que contiene el cobro del crédito es legítima y amparada por un poder del Estado, como es el Poder Judicial, lo que confiere irregularidades a las transacciones personales y como se mencionó, se conllevan en la clandestinidad en perjuicio de un legítimo acreedor que contiene derechos que finalmente van a ser vulnerados.

Pero es ilógico que solo cuando se tratan de derechos de la misma naturaleza se olviden o se deje de lado el criterio de temporalidad, para pasar al principio de prioridad registral que otorga el registro.

El artículo 2016 del Código Civil establece que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; siendo ello así, se tiene que es paradójico que, con el criterio del pleno, cuando se trate de derechos de la misma naturaleza, se dilucide la controversia con dicho principio de prioridad temporal, pero cuando se trate de derechos de diferente naturaleza, se deje de lado dichos criterios y solo se opte por tomar en cuenta el derecho común como fuente única, dejando de lado el derecho registral, aún más cuando es evidente que la interpretación de las normas debe de hacerse de forma sistemática, encontrándose por ende que en otras situaciones jurídicas pueda perfectamente resolverse mediante la verificación del registro, sin embargo en una controversia con derechos de distinta naturaleza, se deje de lado dicho criterio registral, que es tan vital en el sistema nacional peruano y en acorde con nuestra realidad.

Así tenemos que, actualmente existe una economía dinámica, que genera mayor preponderancia a las relaciones intersubjetivas, ya que la titularidad de las mismas generan un mayor dinamismo en el mercado, por lo cual, al concurrir diversos derechos sobre el bien, perfectamente puede adaptarse al artículo 1135 del Código Civil, sobre concurrencia de acreedores, ya que la prioridad del derecho de propiedad no encuentra sustento taxativo sino solo natural, y por ende es que, la relación de crédito también genera un derecho perfectamente natural también, por ende es que, ante la concurrencia de acreedores que propugnan derechos legítimos, perfectamente la controversia puede ser dilucidada mediante los criterios del mencionado artículo, que brindaría a su vez, mayor exactitud, y mejor seguridad en las relaciones contractuales que permiten un desarrollo social.

Por lo cual, no existe uniformidad de criterio que debería conectarse directamente con el derecho registral, resultando hasta ilógico que no se permita usar el derecho registral cuando se tratan de derechos legítimos, pues aplicarse de forma contraria deja desamparado a quien recurrió con diligencia

a un proceso judicial a requerir lo que por derecho le correspondía también, no siendo ajeno a dicha relación con su deudor, pero que finalmente, a criterio del pleno debe de dejarse de lado el criterio registral y la decisión judicial, prefiriendo un derecho que pudo haber nacido en la clandestinidad pues la actualidad, y la gran cantidad de procesos judiciales sobre nulidad de acto jurídico y otros se ve reflejada como una dinámica dañina para nuestro sistema peruano.

Ahora bien, a pesar que provengan de relaciones diferentes, también es cierto que el derecho de crédito también proviene del derecho común en su momento, asimismo el tratamiento de derechos reales oponibles contra derechos personales, mediante el pleno, se ha dejado por sentado que los primeros terminen ganando por ser parte del derecho común o derecho civil, y se deja de lado la seguridad que podría otorgar el derecho registral, aun más, dejando de lado la justicia con orden público, como es la impartida mediante decisiones judiciales, que en el caso, fue la disposición del juez a la inscripción, sobre un bien sobre el cual en el registro aparecía como legítimo propietario, desconociéndose que existía otro derecho de propiedad, oculto tal vez, pero que no podía advertirse, dejando desamparado los derechos del acreedor, que contiene legítimos intereses y que actuó diligentemente con el órgano jurisdiccional, y que, mediante el pleno se pretenda dejar de lado el criterio registral resulta paradójico, ya que se desnaturaliza el fin del registro, que justamente es brindar seguridad jurídica..

#### **3.4. La consecuencia de interpretar el artículo 2022 segundo párrafo**

El pleno interpreta específicamente el artículo 2022 segundo párrafo del Código Civil, planteando que, ante el caso en concreto, debe de primar el derecho común por un criterio de temporalidad en la adquisición de derechos, y que el derecho registral es accesorio al antes mencionado, dejándose de lado.

Ahora bien, en dicha figura se tiene que, si los magistrados interpretan el derecho común, frente a los casos de colisión de derechos de distinta naturaleza, tenemos un grave error al decir que solo podrá ser aplicable a dicho caso en concreto como es la discusión del derecho de propiedad no inscrito frente al derecho inscrito de embargo, brindándole una interpretación al

derecho común como derecho civil que prevalece, con dicha afirmación, tenemos que el artículo que comentamos establece de forma genérica la colisión de derechos de distinta naturaleza, y si tomamos el criterio adoptado, los derechos reales prevalecen por un tema de temporalidad, ya que la fórmula de dicho artículo nos especifica que las controversias derivadas de la colisión de derechos de distinta naturaleza deben ser resueltas por el derecho común, y que al interpretarse el mismo, ha generado que los magistrados brinden su interpretación, lo cual conllevaría a que pueda ser aplicables no solo al caso en concreto, sino que es necesario asemejarlo a todos los casos en donde se deba de resolver con el criterio del derecho común.

Tal como lo establece Fort Ninamancco Córdoba, indicando que el tema de debate no solo debe de centrarse en hablar de derechos de distinta naturaleza, sino que debe de centrarse en el entorno básico en el cual se desarrollan las relaciones jurídicas. (Ninamancco Córdoba, 2013, p. 96)

Y es que, finalmente el derecho debe de adaptarse al entorno y desarrollo social, brindando un alcance de las relaciones jurídicas y su desarrollo en concordancia con el avance y las nuevas relaciones y formas de contratar, conteniendo para ello la necesidad de adoptar la seguridad jurídica como eje principal para el desarrollo de las mismas, ya que ésta última brinda de mejor forma la protección de los derechos que se encuentren conexos en la misma, así como también una evolución del marco normativo en acorde con la realidad vivida, ya que es evidente que, la concepción del derecho de propiedad en tiempos anteriores, y su interpretación con el derecho común fue de gran importancia en las relaciones jurídicas, pero que actualmente, la propiedad si bien es cierto es fundamental, pero tampoco debemos dejar de lado que, la sociedad ha ido avanzando, y con ello las relaciones ya no se centran solo en propiedad, sino conllevan otros derechos conexos personales, por ende el brindar una mayor importancia al derecho común como fuente ya no es acorde con nuestra realidad, sino que es necesario adaptarse a nuestra propia realidad, donde la seguridad jurídica vale mucho más en las relaciones contractuales desarrolladas actualmente, y que los criterios deberían de adaptarse en consenso con la mencionada seguridad jurídica ya que ello

finalmente permite desarrollar las transacciones de mejor forma y en acorde con las necesidades de nuestra sociedad.

Finalmente, es necesario tener en cuenta que, si bien el derecho real, conlleva en sí mismo, un carácter *erga omnes*, y que un tercero no puede ingresar en dicha relación a fin de afectar el derecho, que mediante la presente se propone el derecho de propiedad, se tiene que, si bien el derecho personal, como una relación intersubjetiva, también goza de su misma calidad *erga omnes*, y lo mismo se ve reflejado cuando, un tercero pretenda ingresar en la relación que ostenten los mismos, ya que el acreedor, contiene en sí su derecho que le permite también oponerse contra terceros que pretendan privar del derecho que ostenta, por lo cual, sería erróneo decir que, el carácter *erga omnes*, que sustente la decisión de la propiedad sobre el derecho de crédito, tenga mayor influencia y seguridad que el derecho de crédito, aun mas cuando se tratan de derechos de distinta naturaleza, pero que gozan de la misma calidad de derechos, y que la protección debe ser de forma igualitaria, adaptándose a la realidad vivida y a una debida protección de los derechos que se ven inmersos en los actos jurídicos negociales, que finalmente permiten el desarrollo de la sociedad, y que mediante la seguridad jurídica, es evidente que puede ser alcanzada de mejor forma, para lo cual también es necesario adoptar una flexibilización, y adaptación de las relaciones jurídicas a nuestra realidad, para brindar un marco normativo que permite defender y primar los principios y derechos fundamentales de las partes, así como sus legítimos derechos patrimoniales.

Asimismo, el dejar de lado el criterio registral, se está mermando la finalidad del registro público, que es justamente brindar la mayor seguridad posible a las transacciones judiciales, y que, si bien es cierto, el sistema peruano se encuentra dentro de un sistema espiritual consensualista, lo cierto también es que, el registro contiene en sí mismo un carácter de seguridad jurídica, que finalmente es lo que busca toda legislación, ya que ello brinda un mejor alcance en las relaciones contractuales, y brinda una protección más integral y correcta de los derechos de las partes.

Asimismo, el afirmar que el derecho de propiedad, al ser de carácter *erga omnes*, también se refiere que podría tratarse de un derecho reconocido por todos, pero a su vez, es necesario analizar la calidad de medidas cautelares dictadas, como en el presente caso, por un órgano jurisdiccional competente, que representa al propio Estado, y que la impartición de justicia debe de estar de la mano con el avance de las nuevas tecnologías, y que, un mandato judicial también refiere a un derecho público, reconocido por todos, sin embargo, el reconocer un acto que no se contenía en el registro, acarrea la inseguridad jurídica, ya que ni los propios órganos judiciales pueden tener la certeza de las relaciones contractuales, que muchas veces son hechas de mala fe, y que conllevan a diversas artimañas, ya que, a pesar de no constatarse en el registro, la existencia de un acto jurídico podría ser válido, y dejar sin nada al acreedor, por cuanto, no ha prevalecido su derecho, y que a criterio del pleno, así debe de interpretarse, a pesar que como se verifica se tratan de derechos de distinta naturaleza, pero que son oponibles entre sí por tener la calidad de derechos *erga omnes*, y que por ende, su primacía debería ser dilucidada de la mejor forma, y con los mejores avances que brinden mayor seguridad a las transacciones, como es la finalidad propia del registro público.

Por otro lado, es evidente que, es necesario invitar al consensualismo nacional, mediante decisiones que sean más coherentes y en conformidad con la realidad nacional, ya que, es evidente que, la base de todo sistema jurídico, es la seguridad que el mismo pueda brindar, la predictibilidad de los actos jurídicos, las consecuencias y su carácter *erga omnes*, que solamente un registro público puede brindar en favor de todo el Estado, ya que mediante el mismo, se asegurarían efectivas relaciones y negocios jurídicos, con la verdadera seguridad jurídica que necesitan, y la confiabilidad en la impartición de justicia, y que en nada se busca mermar el criterio consensualista, sino que es necesario efectivizar mecanismos que permitan promover de mejor forma la primacía del registro público, lo que conllevaría a una mejor promoción a favor de todos, y por ende, evitando daños o perjuicios en contra de personas que actúan de buena fe, y que finalmente se ven afectadas por personas inescrupulosas, y que finalmente, podría incluso a evitar la gran cantidad de demandas de nulidad de acto jurídico, que muchas veces son parte de esta

gran problemática, ya que la seguridad jurídica se ha visto inmensamente afectada por actos jurídicos llevados en la clandestinidad, y que conlleva a la gran carga judicial, dentro de las cuales se encuentran las nulidades de acto jurídico como parte de la carga procesal que afrontan los juzgados especializados civiles, y que es evidente que en la realidad, poco o nada aun se ha hecho por exigirse una seguridad jurídica que se podría ver mejor viabilizada con la exigencia de inscripción de los actos jurídicos en los registros públicos, y de esa forma mejorar las relaciones jurídicas, así como promover verdaderamente una cultura segura y de paz.

## CONCLUSIONES

1. Si bien, el VII Pleno Casatorio Civil, busca poner fin a la controversia de las tercerías de propiedad, dilucidando la oponibilidad de derechos reales contra los derechos personales, sentando como decisión que el derecho real prevalece, apartándose del derecho registral, en base a la interpretación del derecho común, argumentando que el derecho registral es un derecho especial y nada tendría que ver con los derechos civiles, tal decisión lesiona a la seguridad jurídica como base de nuestra legislación.
2. Con el VII Pleno Casatorio Civil se ha establecido un criterio de temporalidad, en el cual, prevalece el primero que adquirió derechos sobre la propiedad, sin importar si estuvo registrada o no, partiendo de que, para el derecho de propiedad se habla de un sistema consensualista y que el registro no es un elemento esencial del mismo, brindándole la calidad de subespecialidad, siendo errónea tal apreciación pues la misma controversia puede dilucidarse mediante la temporalidad y el registro público, los cuales brindan mayor seguridad jurídica.
3. El derecho registral, a criterio del pleno, debe ser apartado en los casos de colisión de derechos reales contra los derechos personales, es así que se establece que el derecho común prevalece al derecho real, ya que es una relación civil más directa y fundamental, ya que la naturaleza del derecho personal es intersubjetiva.
4. La seguridad jurídica es vital dentro de los actos jurídicos en una economía emergente como la nuestra, en donde las relaciones intersubjetivas han alcanzado un mayor nivel en el desarrollo social y como tal, el registro público debería de jugar un rol fundamental dentro de nuestro sistema jurídico por la exactitud que nos brinda, logrando mejorar el tráfico económico y los actos jurídicos que se celebran diariamente.
5. Brindar mayor seguridad jurídica en las relaciones y actos jurídicos, permitirá mejorar no solo las transacciones, sino evitar conflictos con personas inescrupulosas que buscan perjudicar derechos de otros, asimismo, evitar de cierta forma la carga procesal, previniendo incluso procesos judiciales como los de nulidad de acto jurídico, tercerías de propiedad, entre otros procesos judiciales que generan gran controversia.

## RECOMENDACIONES

1. Se recomienda a los magistrados analizar concretamente la colisión de derechos y que opten por cambiar el criterio que aparta el derecho registral del derecho común, cambiando a una posición más consensualista entre ambos corrientes, ya que las mismas van a permitir desarrollar de mejor manera las controversias y brindar mayor seguridad jurídica.
2. Se recomienda a los magistrados hacer primar los principios de prioridad registral, legitimación, de publicidad y de buena fe registral, ya que todos ellos nos brindan una mayor seguridad jurídica, la cual es la base del sistema normativo peruano.
3. Se recomienda al legislador establecer que el derecho personal, que recae sobre un bien, contiene implícito un derecho real, ya que ha pasado de la etapa de relación intersubjetiva a una relación con el bien, por medio del cual se puede convalidar la acreencia a su favor, y con ello evitar las distinciones del derecho real del personal, en una relación que, si bien es de distinta naturaleza, las decisiones judiciales permitan obtener fallos en base a la seguridad jurídica y la predictibilidad en derecho.
4. Se recomienda a los magistrados interpretar al derecho común, de manera íntegra con otras ramas del derecho que le permitan resolver de mejor manera los conflictos de derechos de diferente naturaleza, sin distinciones a casos concretos, para ello es necesario convertir los derechos de forma homogénea y de igual categoría, sin admitir distinciones de ningún tipo con respecto a la superioridad sino en análisis a su esencia, así el criterio del derecho común se una al derecho registral y de esa forma convalidar de mejor manera un sistema de seguridad jurídica más confiable.

## BIBLIOGRAFÍA

- Arauzo Chávez, C. (2011). *Introducción al Derecho registral*. Lima: Guy Editores E.I.R.L.
- Avedaño Valdez, J. (2007). *Código Comentado por los 100 mejores especialistas*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Cavani, R. (2016 de Julio de 2016). *La Ley*. Recuperado el 2018 de Abril de 25, de ¿Qué es un “Pleno Casatorio”? : <http://laley.pe/not/3388/-que-es-un-ldquo-pleno-casatorio-rdquo-/>
- González Barrón, G. H. (2016). Bases Fundamentales del Derecho Registral. *Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial*, 124 - 154.
- Jiménez Saavedra, H. (2016). *Curso de derecho notarial y registral*. Obtenido de La seguridad jurídica privada: <http://derechonotariayregistral.weebly.com/seguridad-juridica.html>
- Kluwer, G. W. (2016). *Wolters Kluwer*. Obtenido de Seguridad Jurídica: [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slIAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTQxNztlbLUouLM\\_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAwrlbTjUAAAA=WKEhttps://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slIAAAAAAAEAMtMSbF1](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slIAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTQxNztlbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAwrlbTjUAAAA=WKEhttps://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slIAAAAAAAEAMtMSbF1)
- Mesinas Montero, F., & Muro Rojo, M. (2007). *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Messineo, F. (1979). *Manual de Derecho Civil y Comercial* (Vol. III). (S. SENTÍS MELENDO, Trad.) Buenos Aires: EJEA.
- Ninamancco Córdova, F. (2013). *Embargo inscrito y tercería de propiedad*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Vigo Saldaña, F. G. (2009). 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. *Revista Oficial del Poder Judicial*, 63-76.