

Pontificia Universidad Católica del Perú
Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

Trabajo Académico:

**EL VIII PLENO CASATORIO Y EL DUALISMO DEL TERCERO REGISTRAL: UNA
APROXIMACIÓN JURISPRUDENCIAL A LA TESIS MONISTA**

**Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho
Registral**

AUTOR

Ciro Vladimir Ortega Mejía

ASESOR

Jorge Luis Gonzáles Loli

CÓDIGO DE ALUMNO

20111053

Lima, 2020

RESUMEN:

Uno de los debates más apasionantes surgidos en el seno del sistema registral español es el que gira en torno a la contingente existencia de dos terceros registrales distintos, nacidos, cada uno, a partir de los principios registrales de fe pública registral y de inoponibilidad. Sin embargo, el sistema registral peruano, a pesar de ser heredero directo del sistema hipotecario español, no ha tenido presente en lo absoluto dicho debate, con excepción de las pocas referencias doctrinales al mismo realizadas por algunas las voces más autorizadas en la materia. Lo cual se debe, entre otras cuestiones, a la falta de discusión a nivel jurisprudencial del mismo y su, consecuente, falta de aplicación práctica. No obstante, el VIII Pleno Casatorio Civil ha empezado a cambiar el derrotero descrito, pues al resolver la cuestión principal del remedio aplicable al problema de la disposición de bienes sociales por uno solo de los cónyuges, ha hecho mención, indirectamente, al debate sobre el dualismo hipotecario abriendo tímidamente la puerta a la discusión del mismo y su posible empleo pragmatista. El presente artículo busca analizar el VIII Pleno Casatorio Civil a partir de la perspectiva del debate alrededor de las tesis monista y dualista del tercero hipotecario para determinar, en última instancia, la suscripción de la Corte Suprema a alguna de las tesis señaladas. Para dicho objetivo se parte de la exposición de las tesis monista y dualista de boca de sus más grandes defensores tanto a nivel ibérico como peruano, para luego descender a los votos tanto en mayoría y minoría y su vinculación con las tesis aludidas. Finalmente se estima que el voto en mayoría de la Corte Suprema se adhiere tácitamente a una tesis monista.

PALABRAS CLAVE: Derecho Registral, Derecho Hipotecario, Tesis monista, Tesis dualista, tercero registral, tercero hipotecario, monismo hipotecario, dualismo hipotecario, VIII Pleno Casatorio Civil.

CONTENIDO

I.	INTRODUCCIÓN	4
II.	RESUMEN DE LAS DECISIÓN BAJO COMENTARIO: EL VIII PLENO CASATORIO CIVL	6
1.	LA DECISIÓN EN MAYORÍA	6
2.	EL VOTO EN MINORÍA	7
III.	EFFECTOS DEL VIII PLENO CASATORIO CIVIL EN EL DEBATE SOBRE LA POSIBLE EXISTENCIA DE DOS TERCEROS REGISTRALES	10
1.	EL ORIGEN DE LA DISCUSIÓN: ESPAÑA	11
1.1.	LA TESIS MONISTA	12
1.2.	LA TESIS DUALISTA	15
2.	LA DISCUSIÓN EN EL PERÚ	21
2.1.	LA POSTURA DEL PROFESOR JACK BIGIO	22
2.2.	LA POSTURA DEL PROFESOR MOISÉS ARATA SOLÍS	24
2.3.	LA POSTURA DEL PROFESOR JORGE LUIS GONZÁLES LOLI	28
3.	LA DECISIÓN DEL VIII PLENO	30
3.1.	EL VOTO EN MINORÍA SUSCRIBE LA TESIS DUALISTA	30
3.2.	EL VOTO EN MAYORÍA SUSCRIBE LA TESIS MONISTA	32
IV.	CONCLUSIONES	36
V.	BIBLIOGRAFÍA	37

EL VIII PLENO CASATORIO Y EL DUALISMO DEL TERCERO REGISTRAL: UNA APROXIMACIÓN JURISPRUDENCIAL A LA TESIS MONISTA:

I. INTRODUCCIÓN

El sistema registral peruano es heredero directo del sistema registral español, tal como ha sido reconocido por el profesor Jack Bigio Chrem en la exposición de motivos, de su autoría, del libro IX del Código Civil, libro que regula los principios y normas aplicables al derecho registral en nuestro país.

Debido a tal inspiración de raigambre española, muchos de los aciertos y ventajas de aquel sistema se han trasladado a sede peruana. No obstante, también, algunos problemas, defectos y debates de dicho sistema.

Dentro de este segundo gran grupo, se encuentra una de las discusiones más apasionantes y polémicas del sistema registral español, una discusión que ha generado un debate tan amplio que ha provocado que corran ríos de tinta a su alrededor y se mantiene vigente hasta el día de hoy. Nos referimos al debate en torno a la existencia de dos terceros registrales.

El debate sobre la tesis monista o dualista del tercero hipotecario, como se conoce en sede ibérica a este problema, supone la contingente existencia de dos terceros registrales protegidos cada uno por un principio registral distinto y con supuestos de hecho aplicables diversos.

Según la tesis dualista, existiría un tercero registral protegido por el principio de inoponibilidad al lado de un tercero registral protegido por el principio de fe pública registral. Y cada uno de esos terceros registrales sería protegido frente a amenazas distintas.

Frente a la tesis dualista, la tesis monista postula que únicamente existiría un tercero registral, el del principio de fe pública registral. Por tanto, el principio de inoponibilidad no sería otra cosa más que una manifestación particular de dicha protección.

A partir de esa aproximación, algunas de las voces más autorizadas en derecho registral peruano han creído hallar -sobre la base de los artículos 2014 del Código Civil peruano de 1984, que recoge el principio de fe pública registral, y el artículo 2022 del mismo cuerpo normativo, que para estas voces recogería el principio de inoponibilidad- un reflejo en el Perú de una tesis dualista de terceros registrales.

No obstante, el debate en el Perú no ha sido tocado -ni de lejos- con la magnitud con la que ha sido tocado en España, ni tampoco se había discutido en sede jurisprudencial, limitándose a existir, hasta hace poco, solo en la doctrina registral peruana más especializada. Por lo que se afirmaba que tal debate ha sido más un tema de curiosidad dogmática, pues nunca había tenido una manifestación práctica.

En ese contexto, el insólito año 2020 cambió las cosas con el advenimiento de la decisión de la Corte Suprema sobre la discusión planteada en el VIII Pleno Casatorio Civil, discusión que llevaba varios años sin resolver y versaba sobre el remedio aplicable a la disposición realizada por uno solo de los cónyuges de bienes inmuebles pertenecientes a una sociedad conyugal.

Pues la decisión en mayoría del VIII Pleno Casatorio Civil se ha decantado en favor de la nulidad de tal disposición. Decisión que, *prima facie*, ha impactado en el principio de fe pública registral, ya que, como ha sido afirmado por la Corte Suprema, las transferencias posteriores a la realizada por el cónyuge generan un tercero registral.

Ello, subsecuentemente, tiene efectos sobre el debate que nos interesa de la existencia de la dualidad del tercero registral. Por esa razón es que el presente artículo busca dilucidar tales efectos. Para ello se va a comenzar por resumir la decisión del Pleno Casatorio, para posteriormente explicar las diversas posturas de las tesis dualistas y la tesis monista y, finalmente, evidenciar el soporte que el VIII Pleno Casatorio brinda a una de estas tesis.

II. RESUMEN DE LAS DECISIÓN BAJO COMENTARIO: EL VIII PLENO CASATORIO CIVL

1. LA DECISIÓN EN MAYORÍA

El caso que motivó el VIII Pleno Casatorio Civil surgió a partir de una demanda de nulidad de acto jurídico contra la disposición de bienes sociales, pertenecientes a una sociedad conyugal, realizada por uno solo de los cónyuges. Sobre la base de ello, la discusión que la decisión de la Corte Suprema buscó zanjar fue determinar si el remedio aplicable tornaba los efectos de ese acto en nulos, anulables o ineficaces en sentido estricto.

Finalmente, los jueces supremos, luego de hacer un repaso de todas las exposiciones y posturas de los *amicus curiae*, optaron en mayoría por afirmar que el artículo 315 del Código Civil¹, el cual regula la disposición de bienes sociales prescribiendo la participación obligatoria de ambos cónyuges, es una norma de orden público y que, en consecuencia, el acto que la contraviene se encuentra sancionado con el remedio del artículo V del título preliminar del Código Civil², esto es, la nulidad de actos que vayan contra normas imperativas, orden público o buenas costumbres.

Junto a ello, la Corte Suprema también señaló que para ese caso resulta de correcta aplicación el principio de fe pública registral, si es que el adquirente del cónyuge que dispuso de un bien social vuelve a vender dicho bien. Por lo que, el nuevo comprador, a entender de la mayoría de la Corte Suprema, debe quedar protegido por ser un tercero registral nacido del principio de fe pública registral.

¹ Código Civil
Artículo 315.-

Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro.
Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales.

² Código Civil
Artículo V.-

Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.

La justificación a ello, según la mayoría de los jueces de la Corte Suprema, se debe a tres razones: (1) que el ordenamiento jurídico peruano tolera la adquisición *a non domino*; (2) que la regla *nemo plus iuris* no es de ninguna forma absoluta; y, (3) que el tercero no podía saber de ninguna forma que el bien le pertenecía a la sociedad conyugal.

En otras palabras, para la Corte Suprema en mayoría, el principio de fe pública registral, para este caso, se aplicaría bastando el mero desconocimiento del tercero registral de la adquisición anterior de su vendedor, no importando que aquella esté afectada por nulidad ni exigiendo la verificación de la posesión ni de los títulos archivados, empleando el principio tal y como estuvo concebido originalmente en el artículo 2014 del Código Civil.

2. EL VOTO EN MINORÍA

Por otra parte, respondiendo a la pregunta ¿qué sucede si uno de los cónyuges, sin la intervención del otro, pretende disponer o gravar bienes sociales, siempre que no se trate de la adquisición de bienes muebles y no cuente con poder especial del otro cónyuge? Y luego de hacer un repaso histórico por las diversas posturas que asumió la judicatura y exponer las soluciones de nulidad, anulabilidad o ineficacia propuestas, la Corte Suprema en minoría optó por suscribir la tesis de ineficacia.

Para ello, el voto en minoría descarta la tesis de nulidad refutando sus posibles causales. Así, en primer lugar, se explica que, sobre la base del artículo 1351 del Código Civil³ que define el contrato, no podría alegarse que existe falta de manifestación de voluntad si ya existe la manifestación de voluntad del cónyuge que dispone del bien de la sociedad conyugal. Y se acota que dicha causal solo es aplicable cuando no haya manifestación de voluntad o esta sea inválida.

En segundo lugar, sostiene el voto minoritario, tampoco existiría una causal de imposibilidad jurídica del objeto porque el Código Civil en el artículo 1409⁴ admite la compraventa de bien ajeno.

³ Código Civil
Artículo 1351.-
El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

⁴ Código Civil

Menos aún, aclara la minoría de la Corte Suprema, habría un fin ilícito, pues la causa no es igual al motivo o móvil del contrato. Sino que la causa es el motivo determinante para la celebración del contrato, que ha sido manifestado tácita o expresamente y que es conocido o ha sido posible de conocer por todas las partes del contrato. Entonces, para el voto en minoría, solo podría hablarse de fin ilícito si ambas partes han querido defraudar al cónyuge no disponente y así lo han exteriorizado.

Finalmente, en opinión del voto minoritario, tampoco habría vulneración al orden público porque no hay una norma expresa que así lo sancione, existiendo, en todo caso, una falta de legitimidad que no es sancionable con el remedio de la nulidad. Además, sobre este mismo punto, el voto en minoría precisa que el artículo 315 del Código Civil está protegiendo intereses particulares, y no generales, por lo que tampoco habría una posible nulidad virtual por contravención del orden público.

Rechazando el remedio de la nulidad, el voto en minoría también descarta la solución basada en la anulabilidad, pues, como explica, la tesis de la anulabilidad se sostiene en los mismos supuestos que la nulidad. y solo se preferiría a aquella por razones de practicidad, si es que se permitiría al cónyuge defraudado convalidar el negocio nulo.

En síntesis, el voto en minoría optó por el remedio de la ineficacia, porque en su entender el negocio jurídico celebrado por uno solo de los cónyuges sin la anuencia del otro no tiene un defecto de validez, sino de ineficacia. Siendo un defecto de este tipo porque la patología no reside en la estructura del acto; es decir, no sería intrínseca al negocio jurídico, sino que es extrínseca al mismo, pues la patología se manifiesta en la producción de efectos del contrato, al haberse realizado con falta de legitimidad por la no presencia del otro cónyuge.

Si, además, se entiende, como lo hace el voto en minoría, a la falta de legitimidad como la no coincidencia entre el sujeto del negocio jurídico y el sujeto de los intereses, pues

Artículo 1409.-

La prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre:

(...)

2. Bienes ajenos o afectados en garantía o embargados o sujetos a litigio por cualquier otra causa.

esta se refiere a la capacidad de transferir posiciones jurídicas, el mejor remedio para este caso es la ineficacia del acto para el sujeto que no dio su permiso, y, por ende, le sería inoponible dicho negocio.

Con esa solución, el voto en minoría diferencia entre dos supuestos de hecho para el caso de disposición de bienes sociales:

1. Si el cónyuge dispuso del bien mediante una aparente representación en nombre de la sociedad conyugal (*alieno domini*), la solución es la consecuencia jurídica prevista en el artículo 161 del Código Civil⁵, la ineficacia.
2. Si el cónyuge dispuso del bien a título y nombre propio, se está ante el supuesto de compraventa de bien ajeno, regulado en el artículo 1539 del Código Civil⁶, que también prevé el remedio de ineficacia.

Por último, el voto en minoría, con relación a la posición del adquirente (tercero), vuelve a distinguir entre varias hipótesis:

1. Si el adquirente del cónyuge actuó de buena fe, lo cual se comprobaría con la inexistencia de datos de reconocibilidad de la propiedad, se diferencia, a su vez, entre dos soluciones:
 - a. Si la transferencia fue inscrita en el registro, es de aplicación el artículo 2022 del Código Civil, protegiendo al tercero registral sobre la base de la preferencia en la oponibilidad de derechos reales.

⁵ Código Civil:
Artículo 161.-

El acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le hubiere conerido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a este y a terceros.

También es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye.

⁶ Código Civil:
Artículo 1539.-

La venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando éste adquiriera el bien, antes de la citación con la demanda.

- b. Si la transferencia no fue inscrita, se debería preferir al cónyuge no interviniente, pues el acto es inoponible a la sociedad conyugal por lo ya expuesto.
2. En caso de que el bien y las sucesivas transferencias se encuentren inscritas, el tercero adquirente se encuentra protegido por el artículo 2014 del Código Civil.

III. EFECTOS DEL VIII PLENO CASATORIO CIVIL EN EL DEBATE SOBRE LA POSIBLE EXISTENCIA DE DOS TERCEROS REGISTRALES

Un aspecto del principio de fe pública registral que no se ha discutido ni tratado en sede nacional con el rigor de los tratadistas españoles es el referido a las tesis monista y dualista de este principio hipotecario.

A excepción de unos pocos y brillantes especialistas peruanos en derecho registral, entre quienes destacan los profesores Jorge Ortiz Pasco, Jorge Gonzales Loli y Gunther Gonzales Barrón (Ortiz Pasco 2017: página web; Gonzáles Barrón 2004: 1097; Gonzáles Loli 2020: 448; entre otros), que han planteado una posible discusión sobre la existencia de dos tipos de tercero registral en el sistema jurídico peruano, tal debate no ha sido ni de lejos tratado con la puntilliosidad de los autores españoles; ni mucho menos se ha llegado a un consenso.

Tomando en cuenta que la discusión continúa vigente, es posible sostener y creer que el reciente pronunciamiento de la Corte Suprema -quizá sin que sus autores lo hayan querido así o sin haberlo tomado en consideración-, nos termine por acercar a una concepción monista del principio de fe pública registral.

Sin embargo, antes de evaluar las razones de esta afirmación, creo que es necesario realizar un pequeño repaso de la discusión anotada, puesto que, como ha sido señalado, el debate no se ha extendido con el suficiente vigor en instancia nacional lo cual puede provocar que el lector, aunque conozca de la regulación peruana de los principios de fe pública registral y oponibilidad, pueda ignorar el debate en torno a la posible existencia y diferencia de dos terceros registrales a partir de tales principios.

1. EL ORIGEN DE LA DISCUSIÓN: ESPAÑA

El debate en torno a la tesis monista y dualista del tercero registral tiene su génesis en España, casi a mediados del siglo pasado.

Cronológicamente la discusión empieza con la reforma de la ley hipotecaria española, llevada a cabo entre los años 1944 a 1946. Doctrinalmente, la discusión empieza a partir de la postulación de las tesis de Manuel Villares Picó y Rafael Núñez Lagos. Aunque como señala Roca Sastre, existen conatos de dualismo en autores como Morell, Díaz Moreno, Campuzano y Horma (Roca Sastre 1965: 781 y ss.).

Cabe añadir que, al igual que como señalamos con anticipación para el caso peruano, el debate sobre la existencia de una tesis dualista o monista tampoco ha finalizado en dicho sistema, siendo este un tema vigente incluso al otro lado del charco.

Antes de descender al análisis de cada postura, para acercar al lector, en resumen, el debate en España se circunscribe a la interpretación de dos artículos de la ley hipotecaria española de 1946 (aún imperante), los artículos 32 (oponibilidad) y 34 (fe pública registral). Así para algunos cada uno de estos artículos se referiría a dos terceros registrales distintos (dualismo); en cambio, para otros, ambos artículos serían la manifestación de la protección a un solo tercero registral (monismo).

En esta línea expositiva, el artículo 34 de la ley hipotecaria española señala lo siguiente:

El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

Artículo sobre el cual no hay mayor discusión, pues es pacíficamente aceptado que dicho artículo hace referencia al tercero registral propio del principio de fe pública registral (tercero germano), donde el registro se presume exacto para él por la confianza depositada en el registro. Regulación que haya un espejo (*mutatis mutandis*) en la regulación peruana del artículo 2014 del Código Civil de 1984.

En cambio, de otro lado, el artículo 32 del cuerpo de normas citado, prescribe lo siguiente:

Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.

Es aquí donde la discusión comienza, pues justamente para algunos (monistas) este artículo (32 de la ley hipotecaria española) es solo otra manifestación -como protección derivada- del artículo 34 de la ley hipotecaria española (principio de fe pública registral). En cambio, para otros (dualistas) el artículo 32 de la ley hipotecaria regularía un tercero totalmente distinto que incluso tendría otros requisitos: el tercero latino. Desarrollemos esto.

1.1. LA TESIS MONISTA

Como señalamos, la tesis monista, señala la existencia de un solo tercero hipotecario, el del artículo 34 de la Ley Hipotecaria española de 1946. Por lo tanto, el único tercero registral al cual el sistema registral protege en su adquisición es el tercero del principio de fe pública registral:

Para el monismo existe un solo tercero protegido en y por la Ley Hipotecaria: el tercero en quien se dan los requisitos del artículo 34 de dicha Ley. Este tercero adquiere a título oneroso y de buena fe de un titular inscrito, apoyándose en su inscripción, que para él refleja con toda la fuerza legal la realidad jurídica. Al inscribir a su vez, el derecho adquirido se mantiene y se impone así, por un lado, frente a la pretensión de cualquier titular anterior de ejercitar su derecho de recuperación de la cosa cuando en la cadena de transmisiones anteriores hubiera vicios invalidantes o causas de resolución no inscritas y, por otro lado, se impone el derecho a otros posibles titulares de derechos que, adquiridos extrarregistralmente, hubieran descuidado la llevanza de los mismos al Registro. (García Vila 2014: página web)

Ahondando en ello, tenemos como el principal exponente y adalid a Ramón María Roca Sastre; quien, sobre la base de dos argumentos, uno histórico y otro sistemático, sostiene la tesis monista de la protección al tercero registral en el sistema registral español.

Como argumento histórico, Roca Sastre (1965: 781-829) señala que la Ley Hipotecaria de 1861, antecesora directa de la Ley Hipotecaria de 1946, se inspiró en el sistema germánico (Baviera y Prusia) pues así los señalaron los trabajos preparatorios de la misma, donde se debatió y se prefirió el sistema alemán y no se siguió el sistema francés de transcripción.

Ello, además, se demuestra en que la Ley Hipotecaria española de 1861 al acoger la protección del subadquirente (fe pública registral) no podía haberse inspirado en el sistema de transcripción francés que no concebía dicha protección. Pues en los debates de la Ley de Transcripciones francesa de 1855 se discutió y acordó excluir dicha protección pues los franceses quisieron que el registro no tuviera fuerza probatoria:

La adopción de tal protección para los terceros subadquirentes estaba en oposición a la característica fundamental de los sistemas de transcripción que es el otorgar una protección basada en un criterio de pura prioridad registral. (Roca Sastre 1965: 821)

Continúa explicando Roca Sastre que el principio de fe pública registral en la Ley Hipotecaria de 1861 fue planteado con los términos propios del sistema francés de transcripción (principios de publicidad y especialidad) debido a que el sistema alemán como tal no estaba creado aún (se creó en 1896 con el BGB). Esa es la razón por la cual se planteaba a la fe pública desde un aspecto negativo de la publicidad (publicidad negativa del registro) propia del sistema francés, lo no inscrito no perjudica al tercero, aunque lo que realmente se buscó fue la protección en la adquisición sobre la base del registro. Hecho que fue corregido en la Ley Hipotecaria de 1946 donde ya se plantea la protección al tercero desde la legitimación y la fe pública registral y se deja de lado la publicidad.

En cuanto a la supuesta diferencia de requisitos, Roca Sastre señala que la ausencia de los requisitos de buena fe y onerosidad en la protección que otorga el principio de

oponibilidad (artículo 32) fue corregido por la exigencia de los mismos que hace el Tribunal Supremo español y que, además, se deducen del mismo artículo 34 (fe pública registral). Por lo cual, desde un punto de vista histórico, desde el origen de las normas españolas del registro, solo hubo un tercero: el tercero germánico.

Aunado al argumento de interpretación histórica, Rosa Sastre postula un argumento de interpretación sistemática y señala tajantemente que los artículos 32 (oponibilidad) y 34 (fe pública registral) no se hayan en un mismo plano de jerarquía, sino que el artículo 32 se halla subyugado al artículo 34, pues no es más que una manifestación de la aplicación práctica de este. Por lo cual el artículo 34 sería el principio de fe pública registral como tal y el artículo 32 solo un supuesto de aplicación específica.

Para llegar a este entendimiento, Roca Sastre señala que el supuesto de hecho de aplicación de la fe pública registral es la inexactitud del registro, lo cual se desprende literalmente de la propia redacción del artículo 34. ¿y acaso no es la falta de inscripción de un acto, hecho o derecho (supuesto de hecho del artículo 32 – inoponibilidad) una inexactitud registral? Ciertamente, sí.

Roca Sastre refuerza ello con la interpretación sistemática del artículo 40.a de la Ley Hipotecaria española actual⁷, que precisamente posibilita dicha interpretación del artículo 32, pues la rectificación de la inexactitud registral por falta de inscripción de una situación jurídica real, supuesto del artículo 40, -y también supuesto de hecho del artículo 32- no afectaría al tercero de la fe pública registral, según la disposición *in fine* de dicho artículo 40. *Ergo*, el artículo 32, conjugado con el artículo 40, se estaría refiriendo finalmente al

⁷ Ley Hipotecaria española de 1946:

Artículo 40.-

La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

- a) **Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria**, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.

(...)

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto. (El énfasis es nuestro).

tercero de fe pública registral. Por lo cual no existirían dos terceros protegidos, sino uno solo.

En esta interpretación sistemática, finalmente el artículo 32 solo sería otro aspecto de la fe pública registral, pues el principio de fe pública registral contendría dos tipos de protección o dos aspectos, un aspecto positivo, consistente en el mantenimiento de la adquisición del tercero frente a inexactitudes del registro -exactitud del registro-; y un aspecto negativo, consistente en la protección del tercero contra situaciones no registradas -integridad del registro-. Este último sería el que emergería del texto del artículo 32, que los dualistas, como veremos a continuación, llaman publicidad en sentido negativo.

Concluye Roca Sastre contestando la postura dualista de quienes consideran la existencia de dos terceros sobre la base de las transferencias de propiedad en los casos de doble enajenación y protección del subadquirente de quien nunca fue dueño, pues en un caso la venta fue hecha por alguien que fue dueño y dejó de serlo y en otro, por alguien que nunca fue dueño; motivo por el cual los requisitos y campos de acción de cada uno serían distintos. Sin embargo, para Roca Sastre no habría diferencia, pues ambos finalmente son supuestos de adquisición a *non domino*, lo cual provoca que no tendrían la suficiente consistencia para admitir dos sistemas de protección al tercero, siendo la disparidad de ambos supuestos meramente accidentales y no sustantivos.

1.2. LA TESIS DUALISTA

La tesis dualista, en cambio, tiene su base sobre la tesis de la eficacia ofensiva del asiento de inmatriculación planteada por Lacruz Berdejo, la cual atribuye un valor a la inscripción ya no solo para la defensa del titular que inscribe su derecho frente a terceros interesados, sino que también le otorga un valor para atribuir a quien inscribe una titularidad firme e inatacable, cuando la titularidad adquirida no debería tener tales caracteres por haber adquirido de quien no era dueño o lo es con título claudicante⁸ (1991: 161).

⁸ Entiéndase por título claudicante aquel título que no ha llegado al registro o presenta defectos que provoquen su ineficacia. Por ejemplo, una transferencia de propiedad realizada fuera del registro (extra tábulas).

De esta forma se explicaría, por ejemplo, cómo en casos de doble venta de bienes no inscritos (ámbito regulado por el artículo 1473.2 del Código Civil español -similar al art. 1135 del Código Civil peruano) se prefiera a quien primero inscriba su derecho (supuesto que escapa a la protección del principio de fe pública registral, según los dualistas). Por lo cual, dicho tercero que inmatricula primero sería distinto al tercero del artículo 34 de la ley hipotecaria -pues esta no incluiría el supuesto de la doble venta- creándose un tercero distinto que ni siquiera necesitaría de los requisitos del tercero de la fe pública registral (Montserrat Valero 2001: 515-516).

Empero, a quienes verdaderamente se les atribuye la paternidad de dicha tesis, y realmente fundaron sus bases, son Manuel Villares Picó y Rafael Núñez Lagos:

1.2.1. LA TESIS DE MANUEL VILLARES PICÓ

Manuel Villares Picó basó su tesis en la idea de que el artículo 23 de la ley hipotecaria española de 1861 (actual art. 32 de LH de 1946) más que fundamentarse en el principio de fe pública registral, lo hace en el principio de oponibilidad (*prior in tempore potior in iure*) para oponer el título inscrito frente al que no, posibilitando que por la negligencia de quien no ha inscrito su derecho se prefiera al que sí lo hace. Introduciendo de esta manera la regulación francesa de la Ley de Transcripciones de 28 de marzo de 1855 -que reconoce al tercero latino- (1947: 412 y ss.).

Idea que nace del hecho de que habría un vacío que la protección de la fe pública registral por sí sola no cubriría: la transferencia de propiedad extra tabulas y posterior inmatriculación (*v. gr.* el típico supuesto de doble venta). Escenario que sí es cubierto por la protección al tercero latino.

Lo que, en otras palabras, incluso permite inferir que realmente el protagonista sería el principio de oponibilidad, entendido en sentido amplio (o prioridad), pues este terminaría por contener al principio de fe pública registral, ya que la eficacia de la inscripción que protege al tercero registral derivaría de la falta de inmatriculación del título que se pretende oponer (efecto negativo de la publicidad u oponibilidad en sentido estricto) o, en su defecto, en la inscripción del título del transferente del tercero registral (fe pública registral).

Pero al lado de esta protección que otorga la publicidad negativa del registro (oponibilidad en sentido estricto), clara para el tercero latino, pero difusa para el tercero germano, Villares Picó plantearía una idea revolucionaria para el registro español al escribir una de las afirmaciones más polémicas de su concepción dual del tercero hipotecario: “la inscripción en nuestro sistema hipotecario es constitutiva a efectos de tercero” (1949: 289 y ss.).

Aquí entonces haría manifiesta su aparición el tercero germánico con toda su fuerza, pues, en opinión del autor citado, la inscripción del tercero que protege el ámbito del principio de fe pública registral haría de la misma un modo absoluto de adquirir propiedad que genera derechos *erga omnes* en contraposición a los modos civiles, que solo darían derechos relativos, susceptibles a perder frente a un tercero registral (precisamente el tercero de la fe pública registral).

De esta forma, el autor llega a creer que un efecto colateral de la oponibilidad registral sería promover la inscripción, pues ese carácter constitutivo de la inscripción (patente en la fe pública registral) también estaría presente -en cierto grado- en el principio de prioridad o de luz pública registral que protege a quien primero inscribe su derecho (sacándolo de la oscuridad de la clandestinidad); estimulando de esta forma todavía más la inscripción que si solo actuase la eficacia constitutiva de la fe pública registral.

Entonces, resumiendo las ideas del maestro, sobre la base de la protección que irradia la publicidad negativa del registro surgiría el tercero registral latino, regulado por el artículo 32 de Ley Hipotecaria española de 1946, que es protegido por el principio de oponibilidad en sentido estricto frente títulos clandestinos o no inscritos (lo que no está en el registro). Y, de otro lado, apoyado sobre el carácter constitutivo de la inscripción, aparece el tercero registral germano, regulado por el artículo 34, que es protegido por el principio de fe pública registral frente a defectos en el título del transferente de dicho tercero.

1.2.2. LA TESIS DE RAFAEL NÚÑEZ LAGOS

Por su parte, Rafael Núñez Lagos, en su famosísimo “El registro de la propiedad español” (1949: 137-171), expone su tesis dualista metódicamente diferenciando en primer lugar

entre los sistemas basados en el principio de publicidad y los sistemas de fuerza sustantiva de la inscripción, para luego ubicar al sistema registral español en alguno de esos sistemas y, finalmente, dentro de este, a su vez, diferenciar entre tres tipos de eficacia de la inscripción.

Resume, este autor, que, en los sistemas de fuerza sustantiva de la inscripción, el texto de las tábulas se sobrepone a todo (asientos, terceros no registrales y partes). Por lo cual los asientos se hayan dotados de una fe pública registral absoluta.

En cambio, al interior de los sistemas inspirados en el principio de publicidad, Núñez Lagos distingue entre los registros hipotecarios (o pignoratícios⁹) y los de eficacia respecto del tercero (protección de tercero inscrito).

En cuanto los primeros, los registros hipotecarios estarían regidos por el principio de prioridad donde los actos jurídicos que nacen fuera del registro al inscribirse toman prelación entre ellos y una publicidad que los torna oponibles a los terceros ajenos a dichos actos (terceros no registrales). Por lo tanto, en este tipo de registros la inscripción es necesaria para crear efectos *erga omnes* y pone de ejemplo a registros decimonónicos como lo fueron los de Dinamarca (1863), Holanda (1838), Milán (1826), entre otros.

En contraste con lo anterior, los registros de eficacia respecto del tercero, caracterizados por la protección de tercero inscrito, pueden presentar diversos grados de protección al tercero registral.

Así, la eficacia más débil o de primer grado sería la del sistema francés, donde el registro protege contra actos no inscritos, pero no contra acciones reivindicatorias o nulificantes así estas no consten en el registro.

La eficacia de segundo grado es la característica del sistema austriaco, donde la protección del tercero registral se incrementa para protegerlo de las acciones nulificantes derivadas tanto de actos como hechos jurídicos y cualquier acción confesoria¹⁰. Sin

⁹ El registro pignoratício es el registro de garantías a créditos.

¹⁰ Las acciones confesorias son aquellas propias de los titulares de derechos reales limitativos de la propiedad, como la servidumbre o el usufructo, para defender la existencia de dichos gravámenes.

embargo, todavía afectan al tercero registral las acciones reivindicatorias extrarregistrales o las revocatorias de la inscripción de propiedad.

La eficacia más fuerte es la tercer grado, la del sistema alemán, donde el tercero está completamente protegido. Por consiguiente, el tercero registral se encuentra protegido de toda acción no inscrita (hipotecaria o reivindicatoria). Y precisamente aquí ubica Rafael Núñez Lagos al sistema español, pues afirma que este fue el sistema que abrazó la Ley Hipotecaria de 1861.

Es por ello, que en opinión del autor en el sistema español conviven hasta tres tipos de protección al tercero que lo cubren respecto de diversas amenazas:

- i. La protección frente a acciones hipotecarias¹¹ provenientes de títulos que estando sujetos a inscripción no se inscribieron. Esta protección se sustenta en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, lo que en otras palabras es la inoponibilidad de lo no inscrito frente al tercero registral.
- ii. La protección frente a acciones provenientes de hechos (actos no voluntarios) no inscritos, por lo cual los derechos reales nacidos de estos hechos no inscritos tampoco afectarían al tercero registral (por ejemplo, la usucapión¹²). Protección que haya sostén en el artículo 13 de Ley Hipotecaria, la cual es solo otra manifestación de la inoponibilidad de lo no inscrito.
- iii. Finalmente, la protección frente a acciones nulificadoras (reivindicatorias, revocatorias o resolutorias) que provengan de títulos no inscritos. Esta es la protección que otorga la fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria que blinda al tercero contra cualquier nulidad que pueda derivar de actos no inscritos.

¹¹ Esto claro en el supuesto de que las hipotecas no tuvieran el requisito constitutivo de la inscripción. Lo cual ocurrió en el tiempo de las hipotecas ocultas.

¹² Aunque ciertamente dicha protección se haya limitada por el artículo 36 de la LH que señala que la prescripción adquisitiva primará cuando el tercero haya conocido la posesión del usucapiente o la tolere.

Precisa el autor que para obtener la protección del artículo 32 solo bastaría la inscripción, pues el artículo en mención no exige mayores requisitos¹³; en cambio para la protección del artículo 34 se necesitaría cumplir con los conocidos requisitos adicionales de buena fe y onerosidad de la adquisición.

Además, desde una interpretación histórica Núñez Lagos conjuga y de esta forma diferencia las protecciones brindadas por los artículos 32 y 34 de la LH junto a la limitación del artículo 33¹⁴ (no convalidación por inscripción de actos nulos).

De forma genial, el maestro explica que la limitación del artículo 33 (no convalidación de nulidades) se estableció para evitar que el artículo 32 (inoponibilidad) se interprete de forma tan potente que se entienda que el tercero registral quedaba también protegido contra acciones reivindicatorias o nulificadoras extrarregistrales. Por lo que, al establecer que el registro no convalida nulidades, lo que realmente se decía es que el registro no protegía de reivindicaciones.

Sin embargo, tal limitación hacía perder fuerza al registro y con ella la confianza en la adquisición de propiedad sobre la base del registro, por lo cual se tuvo que poner un límite a la limitación, producto del cual nació la fe pública registral o la protección de quien adquiere confiando en el registro.

Entonces la protección completa al tercero registral en el sistema español se entendería de la siguiente manera, al tercero registral no le afecta lo no inscrito (inoponibilidad, artículo 32), pero sí le afectan las acciones de nulidad o ineficacia porque el registro no convalida nulidades (excepción de ineficacia, artículo 33). No obstante, si el tercero registral ha adquirido la propiedad de un bien inmueble sobre la base del registro, cumpliendo los requisitos de onerosidad y buena fe, queda protegido contra las acciones de nulidad y con ellas de reivindicación (fe pública registral, artículo 34).

¹³ Además de una cuestión histórica, pues el artículo 23 de la Ley Hipotecaria española de 1861, antecesor directo del artículo 32 de la Ley Hipotecaria española de 1946, se basó en el artículo 1 de la Ley de Hipotecas belga de 1851; sin embargo, no incluyó -a propósito, según Núñez Lagos- el requisito de la buena fe (sin fraude) que incluía la redacción original del artículo belga.

¹⁴ Ley Hipotecaria española de 1946:

Artículo 33.-

La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

Con lo cual se diferencia perfectamente las protecciones y campos de acción de la inoponibilidad y la fe pública registral.

Sin embargo, más allá de las posturas expuestas, y como se ha dejado entrever ya desde las posturas fundantes, debemos precisar que al interior de la tesis dualista no hay una postura única -a diferencia de la tesis monista- sino que existen diversas posiciones; aunque todas coinciden, como se ha visto, en la existencia de un segundo tercero hipotecario. Sobre este punto, José Antonio García Vila comenta lo siguiente:

A diferencia de lo que ocurre en la tesis monista, en la que, pese a la existencia de matices, se muestra en la doctrina una notable uniformidad, hay variedad de posiciones dualistas, es decir, posiciones sobre la exigencia o no de concurrencia de todos o algunos de los requisitos que caracterizan al tercero del artículo 32, que han llevado a GORDILLO CAÑAS a hablar de dualismo radical y dualismo moderado, pero en todas ellas hay, al menos, un punto en común: el tercero protegido por el artículo 32 es o puede ser un inmatriculante. (2014: página web)

Del mismo parecer es Teresa Asunción Jiménez París, cuya tesis doctoral desarrolla con mucha minuciosidad la tesis del tercero registral del artículo 32 de la ley hipotecaria española de 1946, cuando señala:

Las posiciones no son uniformes dentro del campo dualista, pues si bien se conviene unánimemente en que el tercero del art. 32 no requiere haber adquirido de persona que en el Registro figure con facultades para transmitir, para ser protegido frente a títulos no inscritos, se discrepa en cuanto al ámbito de aplicación del artículo (títulos frente a los que el tercero estaría protegido), y en cuanto a los requisitos a reunir para obtener la protección del art. 32, esto es, si el tercero ha de tener o no buena fe y si debe exigírsele o no haber adquirido a título oneroso, para obtener tal protección. (2004: 124)

Pues bien, dicha discusión ha sido trasladada a sede nacional por diversos autores. Revisemos algunas de las posturas de autores peruanos.

2. LA DISCUSIÓN EN EL PERÚ

La discusión en el Perú, de forma similar a España, no se cierne sobre la fe pública registral, pues es pacíficamente aceptado que el artículo 2014 del Código Civil vigente contiene dicho principio, aunque en la práctica se haya tornado de muy difícil aplicación (casi imposible dirían algunos) la protección especial propia del tercero germánico a este tercero registral.

La verdadera discusión gravita sobre el artículo 2022 del Código Civil¹⁵, que regula el principio de oponibilidad, donde algunos brillantes autores por inferencia lógica encuentran la contracara del principio de oponibilidad: la inoponibilidad. Y con ella se abre la discusión de la existencia de un tercero distinto al del artículo 2014: el tercero latino. Veamos algunas ideas.

2.1. LA POSTURA DEL PROFESOR JACK BIGIO

El profesor Jack Bigio Chrem, quien realizó la exposición de motivos del libro IX, correspondiente a los registros públicos, al realizar el comentario que hace del artículo 2022 del Código Civil de 1984 lo identifica *prima facie* con el principio de prioridad, en cuanto a su primer párrafo, y a una preferencia, en cuanto a su segundo párrafo:

No hay duda que, si se enfrentan dos Titulares de derechos reales, quien tendrá preferencia en virtud del principio de prioridad será aquel que inscribió primero; esto es confirmado por la primera parte de este artículo.

Pero 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. (1990: 20)

No se pronuncia, en la parte correspondiente al comentario del artículo 2022, a la existencia o no de dos terceros registrales. Sin embargo, en la interpretación que hace el

¹⁵ Código Civil peruano de 1984:
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.

expositor del artículo 2023¹⁶, indica que este sería una limitación al artículo 2022 en caso de inscripción del contrato de opción, y a continuación deja patente su desacuerdo con quienes señalaban la inutilidad del artículo 2023 sobre la base de que inscrito el contrato no se podía alegar buena fe y por tanto no podía nacer un tercero registral propio de la fe pública registral (lo cual sería a todas luces una interpretación monista):

Podría afirmarse que esta norma es inútil si atendemos a la reiterada jurisprudencia que a propósito de la promesa de venta, bajo la vigencia del código anterior [Código Civil de 1936], establecía que el beneficiario de la misma tenía derecho preferencial sobre cualquier tercero adquirente que inscribía su derecho después de inscrita la promesa.

Este criterio se ampara en que el tercer adquirente no resulta uno de buena fe por cuanto no pueda alegar que ignora la existencia de la promesa inscrita.

Dicho razonamiento nos parece errado y en consecuencia útil la disposición del artículo 2023 del Código.

(...)

La mala fe del adquirente sin embargo no es suficiente para otorgarle derecho preferente al beneficiario de la promesa u opción, puesto que siendo como es titular de derecho personal no puede oponerse al adquirente como titular de un derecho real, aún cuando este lo adquiera de mala fe. (1990: 21)

Por lo tanto, este desacuerdo de Jack Bigio con estos conatos de monismo (usando la terminología de Roca Sastre) podría significar una postura favorable a una tesis dualista de terceros registral (sobre la base de los artículos 2014 y 2022 del Código Civil), aunque no sobre la base de la inoponibilidad como tal, sino sobre la base del segundo párrafo del artículo 2022 que regula y ordena la oponibilidad y preferencia entre derechos de diferente naturaleza (real vs. personal).

Empero, en el comentario que el autor realiza del artículo 2014, que contiene el principio de fe pública registral, al hablar sobre el tercero registral de este artículo y diferenciarlo del tercero civil común; el profesor señala que dicho tercero registral (el del 2014) puede

¹⁶ Código Civil peruano de 1984:
Artículo 2023.-

La inscripción de los contratos de opción otorga durante su vigencia derecho preferente sobre todo derecho real o personal que se inscriba con posterioridad.

usar para defender su derecho las normas de derecho registral, mencionando específicamente las de fe pública registral y la del artículo 2022 del Código Civil (oponibilidad), pero sin hacer diferencia entre ellas:

El tercero registral es distinto. Más adelante se va a desarrollar de un modo detallado los requisitos necesarios para constituirse en tercero registral. Basta ahora señalar que es tercero registral aquel que adquiere un derecho a título oneroso, con buena fe, de quien aparece en el registro con derecho inscrito y que ha procedido a inscribir su adquisición y será tercero registral respecto de cualquier acto o contrato en cuya celebración no haya intervenido y que a su vez no se haya inscrito o se inscriba con posterioridad.

Esta persona así constituida en tercero registral usará, para defender su derecho, las normas de derecho registral que establecen el principio de la fe pública registral, de prioridad, de legitimación y de normas como la del artículo 2022 del Código Civil. (1990:12)

Dando a entender que existe un solo tercero registral que se beneficia (o nace) indistintamente de los artículos 2014 (principio de fe pública registral) o 2022 (principio de oponibilidad). Siendo posible incluso, por interpretación sistemática por ubicación, que al hacer dicha acepción dentro del comentario del artículo 2014, el tercero germano de la fe pública registral contemplaría bajo su ala de protección, en nuestro sistema, al supuesto de hecho del artículo 2022 (oponibilidad) -como lo interpreta Roca Sastre para el sistema español-. Todo lo cual no sería otra cosa que una tesis monista.

Por lo tanto, es posible afirmar que desde la propia exposición de motivos del libro correspondiente a la regulación de los principios que rigen los registros jurídicos en el Perú no queda definida una postura clara y superior entre las tesis del tercero hipotecario. Sino que, por el contrario, existen tímidamente posturas propicias a ambas tesis, que terminan por servir de regueros de pólvora para iniciar la apasionante discusión sobre la existencia de una tesis monista o dualista en el Perú.

2.2. LA POSTURA DEL PROFESOR MOISÉS ARATA SOLÍS

El profesor Moisés Arata Solís en el comentario que hace del artículo 2022 del Código Civil (2004: 448-482) realiza un brillante y detallado análisis del mismo, comenzando

por explicar el significado de la oponibilidad, para descender más y más y explicar la razón de la manifestación de una tesis dualista en el Perú.

Precisa el autor que, por oponibilidad, y, por consiguiente, la inoponibilidad, no hay que entender simplemente la eficacia o ineficacia relativa de las situaciones jurídicas, como interpretan algunos autores. Tampoco la prioridad de títulos, como lo hacen otros. En cambio, debemos entender que la oponibilidad se encuentra vinculada con la relatividad, no solo de los negocios jurídicos, sino de la que tiene cualquier hecho jurídico frente a terceros:

(...) [D]ebemos hablar de oponibilidad tanto en todos aquellos casos en los que los efectos o la falta de efectos de una situación o relación jurídica pueden ser invocados por las partes en perjuicio de los terceros que deben reconocer la existencia de tales efectos o de tal ineficacia, como también en los casos en que los propios terceros pueden invocar, frente a las partes y en su beneficio, dicha eficacia o ineficacia. (2004: 453)

Prosigue el autor planteando que las características propias de los derechos reales, como lo son la inmediatez y la absolutez, en la teoría clásica, citando a Rau, y entendiendo por tales a un elemento interno (inmediatez) constituido por la relación directa e inmediata del sujeto respecto de la cosa y un elemento externo (absolutez) constituido por la oponibilidad de dicha relación frente a todos los demás (2004: 454); no alcanzan a explicar, en especial la absolutez de los derechos reales, como es que el derecho prefiera al adquirente posterior que sí inscribió frente al primero que no. No se entiende pues, si los derechos reales son absolutos y por tanto oponibles, según la teoría clásica, que pase esto, pues finalmente esa oponibilidad (*erga omnes*) no serviría de nada frente al registro.

Por ello es por lo que el profesor diferencia entre la oponibilidad *erga omnes* de los derechos reales y la oponibilidad registral. Siendo la primera aquella que existe por la información interna que tienen los sujetos sobre los bienes que les pertenecen y en contraste de los que no. Por lo cual resulta útil cuando se quiere saber si un bien es ajeno sin interés de adquirirlo, siendo, por tanto, útil frente a los llamados terceros desinteresados (sin interés en comprarlos).

En cambio, la oponibilidad registral, figura propia de los sistemas registrales no constitutivos, está pensada para el caso en que el tercero no propietario quiera adquirir ese bien, por lo tanto, no le bastaría saber que ese bien no es suyo, sino saber de quién es para adquirirlo (tercero interesado). Lo cual resulta muy útil en sistemas donde los derechos reales se transmiten fuera del registro, pues no solo ayuda a saber quién es el propietario, sino que protege al tercero interesado que ha llegado al registro:

En resumen, la absolutez u oponibilidad erga omnes de los derechos reales concierne a la protección del haz de facultades de las que goza el titular de cada derecho real frente a los terceros en general a los que simplemente les corresponde respetar lo ajeno, bastando al titular -para reclamar la efectiva exclusión de los terceros en general- demostrar la existencia de su derecho, mientras que la oponibilidad registral es algo distinto porque protege al titular que ha logrado su emplazamiento registral frente a los terceros interesados en la titularidad de un derecho sobre el bien que no hubieran inscrito oportunamente. (2004: 460)

Precisamente aquí puede entreverse el campo de acción del principio de oponibilidad registral ya que, al interior de un sistema de transmisión de propiedad consensualista como el nuestro, pueden surgir conflictos entre varios terceros interesados en un mismo bien inmueble, pues es perfectamente posible que un solo propietario realice múltiples ventas de un mismo predio sobre el cual ostenta titularidad. Como resultado, finalmente hace su aparición como la solución frente al problema descrito la oponibilidad registral, que al producir verdaderos efectos sustantivos (no solo declarativos) a partir de la inscripción registral hace vencedor al primer tercero interesado que inscribió su derecho:

En suma, es dentro del contexto de los conflictos con terceros interesados que actúa el principio de oponibilidad registral consagrado por el artículo 2022 del Código Civil. Jerarquiza a la prueba de la publicidad registral como algo más fuerte que las demás pruebas o indicios de una titularidad, de forma tal que la clandestinidad de dichas pruebas y los riesgos implicados quedan conjurados para el adquirente que logra parapetarse tras el signo de publicidad registral y se pone a buen recaudo de posibles "enemigos" que él no puede conocer pero que también pueden tratar o haber tratado con su transferente.

(...)

La denominada oponibilidad registral (...) produce verdaderos efectos sustantivos que hacen la diferencia entre un derecho inscrito y un derecho no inscrito, al punto de sostenerse

que la resolución de este tipo de conflictos conduce a la ineficacia definitiva o, por lo menos, temporal del derecho no inscrito y que, por consiguiente, debe entenderse que el vencedor, aunque su título sea de fecha posterior, está realizando una adquisición derivada de quien actuó como su transferente o constituyente del derecho y no de una adquisición a non domino¹⁷. (2004: 467-468)

Cosa distinta, dice el profesor Arata, es si un tercero interesado busca oponer contra otro la ineficacia del título del transferente de este último, frente a lo cual se necesita una protección reforzada y entra en acción la protección del principio de fe pública registral, pues ya no basta la inoponibilidad debido a que el problema está al interior del mismo registro (el título presenta un defecto que lo torna inválido). En este punto, pues, se diferencian los campos de acción de los artículos 2022 (inoponibilidad) y 2014 (fe pública registral), logrando este último conjurar los defectos o vicios del título del transferente haciendo que la presunción de exactitud adquiera el nivel de presunción absoluta para el que adquiere confiando en el registro con los respectivos requisitos de onerosidad y buena fe:

De este modo, se da un paso distinto y más sofisticado que con la oponibilidad, porque de lo que se trata ahora es de eliminar el riesgo de la posible existencia de defectos o vicios en la titulación que no pudieran ser advertidos de los documentos que la contienen.

(...)

[D]e forma tal que en lo que a ellos concierne lo que es una presunción de exactitud que admite prueba en contrario (artículo 2013) se convierte en una presunción absoluta que da certeza a la adquisición que ellos han concertado con quien aparecía como facultado para otorgarla (artículo 2014). (2004: 469)

Es en el contexto expuesto de los problemas (clandestinidad y patologías en la titularidad) y los principios que los solucionan (oponibilidad y fe pública registral) donde se hace manifiesta la diferencia de los supuestos de hecho y, por tanto, los radios de acción de los principios de fe pública registral (2014) y oponibilidad (2022) y con ellos la existencia de dos terceros registrales:

¹⁷ Aunque realmente el profesor no explica la razón por la cual no estaríamos ante una transferencia a *non domino*, pues si aceptamos estar en un sistema consensual de transferencia de propiedad (y de hecho es así) no se comprende porqué un adquirente posterior todavía adquiriría del propietario que ya dispuso de su bien y por tanto dejó de serlo, siendo entonces una adquisición a *non domino*.

La oponibilidad registral, en el contexto antes señalado, opera en el ámbito específico del conflicto de titularidades con terceros interesados y la función específica que cumple es la de cubrir el riesgo de la clandestinidad que tiene todo sistema consensual de transferencia o constitución de derechos reales. Es justamente dicho ámbito y función los que nos permiten diferenciar al tercero que resulta protegido por la oponibilidad de su título inscrito frente a los títulos no inscritos de otros, con respecto al tercero que es protegido por la fe pública registral frente a los vicios patológicos de la titulación y a quien el ordenamiento jurídico persigue poner a salvo de un riesgo distinto del sistema consensual, cual es el de la nulidad o ineficacia en cascada.

Las consideraciones expuestas en el párrafo precedente nos permiten concluir que en nuestro país se ha adoptado la tesis dualista de protección a los terceros. Tenemos tanto al tercero latino, denominado así porque se trata de una figura proveniente de los sistemas latinos (Francia e Italia), protegido por los artículos 1135, 1670 Y 2022, como al tercero germano, denominado así porque se trata de una figura proveniente de la legislación alemana, protegido por el artículo 2014. (2004: 473)

2.3. LA POSTURA DEL PROFESOR JORGE LUIS GONZÁLES LOLI

El profesor Gonzáles Loli, siguiendo las tesis de los dos más grandes representantes contemporáneos de las tesis dualistas, Pau Pedrón y García García, enseña que el sistema peruano es uno de oponibilidad, en contraste con los sistemas de inscripción constitutiva, pues en nuestro sistema la inscripción no es un elemento más para la adquisición de derechos, siendo entonces la inscripción el gatillo para la plena oponibilidad de los derechos. Lo cual significa, en otras palabras, dotar a la publicidad del doble efecto de oponibilidad e inoponibilidad como veremos a continuación (2020: 3-6).

A partir de esa primera aproximación, el profesor enseña la gran relevancia del principio de oponibilidad que por razones obvias es la piedra angular de un sistema de oponibilidad como el nuestro (en el sistema de clasificación ideado por Pau Pedrón). Pues es el principio rector de este tipo de sistemas registrales, ya que la inscripción finalmente hace que el principio de publicidad material del registro (que hace que el registro se presuma conocido por todos) torne a los actos inscritos en oponibles a terceros, superando la clásica y limitada “absolutividad” *erga omnes* de los derechos reales.

Prosigue el profesor, ahora de la mano de García García, señalando que para entender a cabalidad el principio de oponibilidad es necesario también entender el principio de inoponibilidad y entiende a este último como aquel principio hipotecario en virtud del cual los títulos de dominio o de derechos reales no inscritos ni anotados en el registro, no afectan ni perjudican al tercero que inscribió su derecho en el registro. O dicho más brevemente: es aquel principio hipotecario en virtud del cual lo no inscrito no perjudica al que ha inscrito (2020: 7-8).

Es necesario este entendimiento puesto que ambos se complementarían, funcionando la oponibilidad en el plano de la anatomía y la inoponibilidad en el plano de la patología. Por lo que, mientras la oponibilidad permitiría asegurar y facilitar que los derechos reales desplieguen su carácter *erga omnes*, la inoponibilidad impediría que esa absolutividad no registrada afecte a las situaciones jurídicas que han ingresado al registro. Entonces, finalmente la inoponibilidad terminaría ayudando y potenciando a la oponibilidad registral.

A partir de esa explicación, Gonzáles Loli asume la posición de García García, suscribiéndose a una tesis dualista, y por tanto diferencia nítidamente dos tipos de terceros hipotecarios, equiparando la distinción que hace el maestro en España entre los terceros de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria española de 1946, con los artículos 2014 y 2022 del Código Civil peruano, pues, en opinión del autor, el primero recogería la protección del principio de fe pública registral y el segundo, la del principio de inoponibilidad (2010: 244)

De esta forma, el tercero latino que emerge del principio de inoponibilidad (artículo 2022) es el tercero que inscribe su derecho en el registro y evita ser perjudicado por lo no inscrito.

En cambio, el tercero germano de la fe pública registral (artículo 2014) sería un tercero distinto, que nacería como una excepción a la excepción de la no convalidación por inscripción de actos nulos. Por consiguiente, en este caso la inscripción unida a los requisitos de onerosidad y buena fe convalida los actos posteriores al contrato nulo, evitando el efecto de arrastre en cadena de toda nulidad (2010: 245).

3. LA DECISIÓN DEL VIII PLENO

Llegados a este punto, y ya siendo totalmente conscientes de la discusión, tanto a nivel ibérico como en sede nacional de la posible existencia de dos terceros registrales, pasemos a ver cómo afecta la decisión de la Corte Suprema en el VIII Pleno Casatorio Civil la discusión sobre las tesis monista y dualista en el sistema jurídico peruano.

Como resumimos, lo que ha resuelto la Corte Suprema, para interés de este análisis, es que en los casos de disposición de bienes inmuebles de una sociedad conyugal por uno solo de los cónyuges, sin contar con la anuencia del otro, se aplican normas de protección al tercero registral adquirente.

Aunque, como se expuso en el punto referido al resumen de la decisión (*supra* II.) del VII Pleno Casatorio Civil, la solución tomada no ha sido unánime, sino que se diferencia entre el voto en mayoría y el voto en minoría. Por lo tanto, comencemos el análisis por el voto en minoría, ¿cómo afecta dicha postura al debate planteado?

3.1. EL VOTO EN MINORÍA SUSCRIBE LA TESIS DUALISTA

El voto en minoría, como se expuso en el resumen, suscribe una tesis dualista, pues es claro al señalar en la parte dispositiva de su resolución que si el adquirente obró con una buena fe subjetiva-desconocimiento debe quedar protegido por el principio recogido en el artículo 2022 del Código Civil:

3. Si el adquirente obró de buena fe, evidenciándose ello, por ejemplo, sin que se trate de un catálogo absoluto, en la inexistencia de datos de reconocibilidad de la propiedad, falta o deficiencia de información registral que no sea posible controvertir, documentos de identidad que indiquen otro estado civil y hasta del contenido del contrato de adquisición a favor solo del cónyuge que transfiere el bien, y la transferencia fue inscrita en los Registros Públicos, debe respetarse la adquisición, en tanto se estaría ante la figura descrita en el artículo 2022 del código civil. (VIII PLENO CASATORIO CIVIL – Voto en minoría: precedente vinculante tercero).

A partir de lo expuesto sobre la tesis dualista, puede verificarse en dicho párrafo que el voto en minoría considera que existe un tercero -el adquirente del cónyuge desleal- que queda protegido, no por el principio de fe pública registral, sino por el artículo 2022 que contiene el principio de inoponibilidad -por una interpretación a *contrario sensu* del principio de oponibilidad.

Entonces, para el voto en minoría existe el tercero registral, o tercero hipotecario, como se conoce en España, protegido por el principio de inoponibilidad. Lo cual supone la clara adopción de una tesis dualista para la protección del tercero registral. Adopción que queda confirmada si se presta atención al quinto precedente vinculante, donde el voto en minoría señala que, no obstante quedar el primer adquirente protegido por el principio de inoponibilidad, los sucesivos adquirentes quedarán protegidos por el principio de fe pública registral:

5. En caso que el bien y las sucesivas transferencias se encuentren registrados, el tercer adquirente se encontrará protegido por el artículo 2014 del Código Civil, subsistiendo para las partes afectadas la posibilidad de solicitar la tutela resarcitoria correspondiente. (VIII PLENO CASATORIO CIVIL – Voto en minoría: precedente vinculante quinto).

De esta forma, el voto en minoría diferencia plenamente los radios de protección que otorgan los principios registrales de inoponibilidad y fe pública registral y los terceros latino y germano que nacen a partir de ellos. Siendo ello muy interesante tanto a nivel teórico, cuanto también a nivel práctico.

El interés doctrinal en este punto ha quedado demostrado con los comentarios hechos por la doctrina y expresados en el presente artículo. No obstante, el interés práctico de esto es también interesante, pues significa ampliar la protección que brindan los principios registrales a las transferencias de bienes inmuebles. Por lo tanto, habría un adquirente que sería protegido por el artículo 2022 del Código Civil.

Lamentablemente, lo señalado hasta aquí es solo de interés académico pues el voto en minoría no es vinculante de ninguna forma. Motivo por el cual, no conviene explayarse mucho sobre este punto, pues realmente los efectos de esta postura no tienen efectos en

la realidad. Aunque de todas formas es necesario resaltar estos intentos o conatos de dualismo hipotecario.

El voto en minoría es en realidad lo que la doctrina denomina un voto singular, el cual es publicado junto a la decisión final como una argumentación adicional que hace más rico el debate jurídico en torno al debate surgido y resuelto.

Ese es pues su valor jurídico, pues si consideramos que nos encontramos dentro de un Estado de Derecho constitucional y democrático, el voto singular contribuye a enriquecer el debate jurídico dando cabida a voces y posturas que no serían escuchadas ni conocidas de no tomarse en cuenta y publicarse los votos en minoría (Saldaña Cuba: 55-61)

3.2. EL VOTO EN MAYORÍA SUSCRIBE LA TESIS MONISTA

Frente a lo expuesto respecto al voto en minoría, que resulta muy interesante pero estéril por no ser aplicable, el voto en mayoría del VIII Pleno Casatorio Civil sí tiene efectos vinculantes sobre lo decidido por este. Por lo cual, es pertinente ampliar el análisis y crítica respecto de este voto.

El voto en mayoría, a diferencia del voto en minoría, no abraza la tesis dualista respecto a los terceros registrales. Sin embargo, y esto es lo lamentable, tampoco dice nada directamente frente a la adopción de una tesis monista o dualista.

Lo que ha hecho el voto en mayoría es solo mencionar y recordar lo que ya dice el artículo 2014 del Código Civil, pero para este caso en específico. Lo cual es que los sucesivos adquirentes (terceros adquirentes) de a quien el cónyuge ha vendido quedan protegidos por el principio de fe pública registral:

Siendo ello así, resulta que el artículo 315° del Código Civil debe ser interpretado apreciando la conexión externa de la sociedad de gananciales y, por tanto, tomando en consideración las reglas del tráfico. Esto permite afirmar que la disposición de un bien social por uno de los cónyuges sin el consentimiento del otro es un contrato nulo, pero no repercute contra aquel tercero que lo haya adquirido conforme a los requisitos establecidos

en el artículo 2014° del Código Civil. (VIII PLENO CASATORIO CIVIL – Voto en mayoría: 41).

Por lo tanto no se podría afirmar que nos encontramos frente a una tesis monista como la defendida por Roca Sastre, pues realmente no se está diciendo que el principio de inoponibilidad registral esté subyugado al principio de fe pública registral, tampoco se está rechazando la existencia del principio de inoponibilidad en el sistema registral peruano, ni se ha hecho un mayor análisis o se ha profundizado sobre la protección al tercero registral en este punto, pues realmente de las 47 páginas de los fundamentos del voto en mayoría, solo se dedican 2 páginas a este punto.

Finalmente, solo se puede decir que el voto en mayoría suscribe una tesis monista por el silencio que hay en este punto. Porque nada dice sobre la tesis dualista, solo se está manteniendo el *statu quo* de la interpretación jurisprudencial imperante de que en el sistema registral peruano solo existe el tercero de la fe pública registral.

No obstante, y más allá de lo señalado, lo sustentado por el voto en mayoría en cuanto a este extremo es meritorio de un mayor análisis pues existen algunos puntos interesantes en cuando a lo señalado por esta argumentación:

- El voto en mayoría llama al principio de fe pública registral como buena fe pública registral (sic).

Si bien esto podría parecer una exquisitez, creo que no es adecuado que la corte de más alto nivel en la judicatura ordinaria peruana no tenga el rigor técnico suficiente como para llamar al principio bajo el nombre con el que es conocido en la doctrina especializada.

- Afirmación de que el principio de fe pública registral es un supuesto de adquisición a *non domino ope legis* y que, por tanto, supone un límite a la regla *nemo plus iuris*.

Este es un punto destacable de la sentencia, pues existían voces e interpretaciones que opinaban que realmente el principio de fe pública registral no era un supuesto de adquisición a non domino. Sin embargo, la Corte Suprema correctamente interpreta este

principio, como en España, como un supuesto de adquisición de un no propietario en virtud de la ley (artículo 2014 del Código Civil). Y es que resulta evidente que si por algún defecto de validez en el tracto de transferencias contractuales el vendedor del tercero registral no haya tenido el derecho de transmitir la propiedad de un bien inmueble, este tercero registral adquiere la propiedad no del vendedor (pues no tenía el derecho), sino porque la ley lo ha dispuesto así; encontrándonos entonces frente a un supuesto de adquisición de propiedad inmueble *ex lege*.

Lo cual también supone un límite a la regla del *nemo plus iuris*, pues en este caso el que no tiene el derecho sí lo estaría transfiriendo, pues se mantiene en su adquisición al tercero registral. Aunque técnicamente no sea así, pues realmente se está transfiriendo el derecho por la ley, no por el transferente con título viciado.

- Argumento económico en favor del principio de fe pública registral.

El voto en mayoría reconoce, como se ha afirmado en doctrina (Bullard: 166-178), que el principio de fe pública registral juega una labor importante en cuando al aspecto económico del mercado. Pues dicho principio al estar soportado sobre la información que obra en el registro ayuda al tráfico patrimonial reduciendo de esta manera los costos de información. Esto es realmente positivo, pues es importante reconocer la gran utilidad práctica, reflejada en la economía, que brinda el principio de fe pública registral.

- ¿La publicidad registral es más fuerte que la publicidad legal?

Lamentablemente la Corte Suprema comete un yerro sobre la argumentación de la aplicación de la fe pública registral. Pues en señala que es aplicable el artículo 2014 del Código Civil, porque realmente el tercero adquirente no podía haber conocido que el artículo 315 del Código Civil era aplicable:

Y es que «la norma de orden público, que obliga a la participación de los dos cónyuges en la disposición de bienes, cede frente a la seguridad del tráfico pues el adquirente no podía saber que dicha norma era aplicable. (VIII PLENO CASATORIO CIVIL – Voto en mayoría: 42).

Este punto es preocupante, pues la Corte Suprema está negando el principio de publicidad legal, el cual supone la ficción o presunción *iure et de iure* de que las normas legales son conocidas por todos. No se explica cómo, de existir el principio de publicidad legal, una persona pueda afirmar el desconocimiento y desobedecer a una norma, más aún si es una norma (como interpreta el voto en mayoría) de orden público.

Lo cual es todavía peor, pues al hacer vencedor al principio de fe pública registral en detrimento del principio de publicidad legal, lo que realmente se está diciendo es que la publicidad registral (de la cual nace el principio de fe pública registral) sería más potente que el principio de publicidad legal y eso es inconcebible. El registro puede estar rodeado de muchos principios y garantías, pero jamás puede estar por encima de una ley.

- Contradicción con lo resuelto por el Tribunal Constitucional y decisiones anteriores de la Corte Suprema

El voto en mayoría contradice lo resuelto por el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 0018-2015-PI/TC y decisiones anteriores de la misma Corte Suprema, donde se ha sostenido que la buena fe que exige el principio de fe pública registral es una buena fe especial estado de diligencia. Diligencia que supone, la revisión de todos los títulos archivados y hasta la verificación en la realidad de la posesión efectiva del bien inmueble.

Para la Corte Suprema, en este caso, solo bastaría la verificación de la información que obra en los registros públicos para quedar protegido por el principio de fe pública registral.

- Efectos poco prácticos a partir del remedio de nulidad escogido

Más allá de los efectos vinculados al principio de fe pública registral. El remedio de la nulidad escogido por el voto en mayoría tiene defectos prácticos, pues supone la imposibilidad de que el cónyuge perjudicado pueda convalidar el acto si así lo quisiera, en beneficio de su interés.

Tampoco se podrían aplicar las normas sobre saneamiento por evicción que permiten recuperar el valor del bien y no solo el precio pagado (artículo 1495 del Código Civil) (Arata Solís: página web).

El comprador inocente no podría pedir la indemnización y conceptos que exige el artículo 1541 del Código Civil.

No sería posible la suma de plazos posesorios a efectos de ganar una prescripción adquisitiva, pues estaríamos frente a un escenario de nulidad, que impide su suma.

IV. CONCLUSIONES

- El VIII Pleno Casatorio Civil ha tocado tangencialmente el tema de la protección al tercero registral al resolver sobre el remedio aplicable a los casos de transferencia de bienes inmuebles de propiedad de la sociedad conyugal por uno solo de los cónyuges.
- El voto en minoría sostiene el remedio de la ineficacia, pero también ha suscrito una tesis dualista de terceros registrales al reconocer explícitamente y diferenciar la protección del tercero registral que nace del principio de inoponibilidad reconocido en el artículo 2022 del Código Civil y del tercero registral que nace del principio de fe pública registral reconocido en el artículo 2014 del Código Civil.
- El voto en mayoría, que ha optado por el remedio de la nulidad al problema principal, ha mantenido, por su silencio en este punto, una tesis monista según se ha venido interpretado jurisprudencialmente hasta ahora.
- El voto en mayoría sostiene la protección de los sucesivos adquirentes por el principio de fe pública registral, lo cual supone que nacerán terceros registrales protegidos en su adquisición si el primer adquirente del cónyuge desleal transfiere el bien inmueble adquirido inválidamente.
- El remedio de la nulidad acogida por el voto en mayoría supone efectos poco prácticos. Pues, por ejemplo, la nulidad no puede ser convalidada por el cónyuge

que no prestó su anuencia para la disposición de bienes inmuebles de la sociedad conyugal.

- El voto en mayoría presenta diversos errores en la justificación de la aplicación del principio de fe pública registral.

V. BIBLIOGRAFÍA

ARATA SOLÍS, Moisés

2004 “Artículo 2022”. En: AA. VV. *Código Civil Comentado*. Vol. X. Lima: Gaceta Jurídica.

2020 “VIII Pleno Casatorio Civil: apuntes de cuestiones prácticas que surgen de lo decidido”. *Peruweek*. Consultado el 10 de diciembre de 2020: <https://www.peruweek.pe/viii-pleno-casatorio-civil-apuntes-de-cuestiones-practicas-que-surgen-de-lo-decenido-pdf/>

BIGIO CHREM, Jack

1990 “Exposición de Motivos Oficial Del Código Civil. Registros Públicos (Artículos 2008 a 2045 Del Código Civil)”. *El Peruano*, 19 de noviembre de 1990. Separata especial.

BULLARD GONZÁLEZ, Alfredo

2006 *Derecho y Economía: El Análisis Económico de Las Instituciones Legales*. 2° Ed. Lima: Palestra Editores.

GARCÍA VILA, José Antonio

2014 “Monismo y dualismo hipotecario en la ley de enjuiciamiento civil”. *Notarios y registradores*. Consultado el 10 de noviembre de 2020: <https://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/2014-tercero-hipotecario.htm>

GONZALES BARRÓN, Gunther

2004 *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Segunda edición. Lima: Juristas Editores.

GONZALES LOLI, Jorge

2020 “Artículo 2022”. En: AA. VV. *Código Civil Comentado*. Vol. X. Lima: Gaceta Jurídica.

2010 “Protección al tercero registral societario”. En: AA.VV. *A los 12 años de la Ley General de Sociedades*. Lima: Grijley.

JIMÉNEZ PARÍS, Teresa Asunción

2004 *El tercero del artículo 32 de la ley hipotecaria*. Tesis doctoral dirigida por el Catedrático de Derecho Civil Prof. Dr. Manuel García Amigo. Universidad Complutense de Madrid.

LACRUZ BERDEJO, José Luis

1991 *Derecho inmobiliario registral*. Segunda edición. Barcelona: José María Bosch.

MONSERRAT VALERO, Antonio

2001 “En defensa de la tesis monista del tercero hipotecario”. *RDP*, junio, pp. 500-520.

NÚÑEZ LAGOS, Rafael

1949 “El registro de la propiedad español”. *RCDI*, marzo, número 250, pp. 137-171.

ORTIZ PASCO, Jorge

2017 “Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales”. *Revista online*. Universidad San Martín de Porres. Consultado el 10 de noviembre de 2020:

https://www.usmp.edu.pe/derecho/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf

ROCA SASTRE, Ramón María

1965 “El problema de la relación que respecto del art. 34 de la ley hipotecaria guarda el art. 32 de la misma”. *RCDI*. Madrid, número 446-447, julio-agosto, pp. 781-829.

SALDAÑA CUBA, José

2015 “La historia también la escriben los perdedores: el valor del voto singular en el caso “El Frontón” (STC 3173-2008-PHC)”. *Foro Jurídico*, número 15, pp. 55-61.

VILLARES PICO, Manuel

1947 “La posesión y el Registro”. *RCDI*, julio-agosto, números 230-231, pp. 412-421.

1949 “La inscripción en nuestro sistema hipotecario es constitutiva a efectos de tercero”. *RCDI*, mayo, número 252, pp. 289-317.



