

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ**

**FACULTAD DE DERECHO**



**Problemas que presenta la falta de inscripción en registros públicos  
derivados del conflicto entre el derecho de propiedad vs embargo inscrito,  
en relación al VII Pleno Casatorio Civil**

**Trabajo de suficiencia profesional para optar el título profesional de  
Abogado**

Autor:

*Bulnes Lliuya Justo Alexis*

Asesor(es):

*Marco Antonio Becerra Sosaya*

Lima, 2021

## RESUMEN

El VII Pleno Casatorio Civil analiza el artículo 2022 en su segundo párrafo, esto se genera debido a un conflicto entre el derecho a la propiedad no inscrito y el embargo anotado preventivamente, ambos de distinta naturaleza. Este análisis busca unificar la línea jurisprudencial dispersa de nuestra corte suprema y doctrina nacional. Cuestión que generó muchas casaciones contradictorias que no otorgaban predictibilidad.

Este análisis no es claro y por el contrario es sumamente criticable frente a un tema controversial que genera no solo una nueva incertidumbre, sino un peligro para el sistema registral en el ámbito del derecho de crédito y transferencias de propiedad en nuestro país. Prefiriendo a los que no opusieron su derecho erga omnes frente a los que, si lo hicieron apoyándose en los principios registrales,

Se llega a la conclusión de que en la interpretación del artículo 2022 en su segundo párrafo, no se debe excluir al sistema registral, sino por el contrario, se debe incluir a este para llegar a solucionar la oposición entre derechos de distinta naturaleza. En caso contrario se preferirá a cualquier disposición del derecho común que optará por preferir al derecho de propiedad no inscrito sobre el embargo anotado preventivamente, generando una falta de seguridad jurídica en nuestro ordenamiento y colisionando con la finalidad del registro, la oponibilidad.

## ABSTRACT

The VII Plenary Civil Casatory analyzes article 2022 in its second paragraph, this is generated due to a conflict between the unregistered right to property and the preventively noted seizure, both of a different nature. This analysis seeks to unify the dispersed jurisprudential line of our supreme court and national doctrine. Question that generated many contradictory appeals that did not grant predictability.

This analysis is not clear and, on the contrary, it is highly criticizability in the face of a controversial issue that generates not only new uncertainty, but also a danger to the registry system in the field of credit rights and property transfers in our country. Preferring those who did not oppose their right erga omnes over those who, if they did so based on the registry principles,

It is concluded that in the interpretation of article 2022 in its second paragraph, the registry system should not be excluded, but on the contrary, it should be included in order to solve the opposition between rights of different nature. Otherwise, it will be preferred to any provision of common law that will choose to prefer the property right not registered over the embargo recorded preventively, generating a lack of legal security in our system and colliding with the purpose of the registration, the enforceability.

**Palabras clave:** Oponibilidad, Publicidad, Registros Públicos, Tercería de propiedad, Embargo, Pleno Casatorio.

## ÍNDICE

<b>I: Introducción.....</b>	<b>4</b>
<b>II: Problemas que se presentan ante la incertidumbre de la normativa y la ambigüedad de la jurisprudencia sobre el conflicto entre propiedad no inscrita y embargo en forma de anotación preventiva .....</b>	<b>6</b>
1.- Historia y los problemas entre el derecho personal y Derecho real.....	6
2.- La tercería de propiedad – propiedad no inscrita vs embargo inscrito.....	8
2.1.- Las nociones de Tercería de propiedad y embargo.....	8
2.2.- Los problemas de la propiedad no inscrita vs embargo anotado preventivamente.....	10
3.- Conclusión .....	12
<b>III: Embargo y su conflicto con derecho de propiedad no inscrito – VII PLENO CASATORIO.....</b>	<b>13</b>
1.- Introducción al Pleno VII .....	13
2.- Los Plenos Casatorios en nuestro sistema jurídico .....	14
3.- El derecho de propiedad y argumentos a favor .....	16
4.- El embargo (anotación preventiva) y argumentos a su favor.....	20
5.- Línea jurisprudencial y Conclusión.....	23
<b>IV: La importancia de la inscripción en registros públicos frente al aseguramiento de derechos .....</b>	<b>25</b>
1.- La publicidad del derecho de propiedad y el embargo.....	25
2.- Principios registrales aplicables.....	29
<b>V.- Posición personal y conclusiones .....</b>	<b>32</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>34</b>

## **I.- Introducción**

El presente trabajo, tiene como finalidad el análisis del VII Pleno Casatorio Civil, en el cual se ven enfrentados, la propiedad no inscrita y el embargo inscrito (anotación preventiva).

Este tema tiene mucha controversia, por la ambigüedad y confusión que generan las distintas sentencias de las salas nacionales, debido a que se genera una línea jurisprudencial confusa, para ello se requiere analizar desde distintas aristas el Pleno antes mencionado y ver la aplicabilidad del artículo 2022 del Código Civil para este conflicto de derechos.

En el Perú, nuestro ordenamiento jurídico hace referencia a que, para la transferencia de una propiedad, solo es necesario el consentimiento de las partes, esto también se encuentra regulado en el artículo 949 del Código Civil, con lo cual se entiende que la voluntad de enajenar hace propietario del bien.

El artículo antes mencionado, es la base del sistema de transferencia de propiedad en nuestro país, pero aún nos deja unas incógnitas que trataremos de abordar en el presente trabajo.

¿Solo se necesita el 949 del Código Civil para la transferencia de propiedad? ¿Qué pasa cuando dos derechos sobre un mismo bien colisionan? ¿Cómo puedo obtener la seguridad de que mi derecho sea privilegiado sobre otro?

Para absolver estas interrogantes, entraremos a analizar un tema que es controversial no solo en la doctrina peruana, sino en la jurisprudencia; es el conflicto que se genera sobre el derecho de propiedad que no se inscribió en los registros públicos y la anotación del embargo como medida preventiva. Estos puntos son desarrollados en el VII Pleno Casatorio Civil donde se analizan distintas normas que podrían solucionar este conflicto, donde existe un conflicto entre el derecho de propiedad, que es un derecho real, y otro de distinta naturaleza, siendo en el caso específico, el embargo anotado preventivamente.

Se analizará el artículo 2022 del Código Civil, en el cual se puede optar por una interpretación del segundo párrafo del mencionado artículo. Esto con el fin de generar una sola línea

jurisprudencial, en la cual se pueda dejar de lado las ambigüedades y confusiones que genera las decisiones de distintas sales jurisdiccionales.

En el Pleno que se analizará, se hace una interpretación sistemática del segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, en el cual se dejó fuera de la interpretación - registrales y se genera que se prefiera a la propiedad no inscrita sobre la anotación del embargo.

El método que he utilizado para la redacción de este trabajo de investigación es la deducción. Ya que, se utilizará para sistematizar el concepto de responsabilidad real de modo que se pueda derivar responsabilidad civil especial por las garantías de la propiedad. Asimismo, se utilizará un enfoque dogmático lo que va nos va a poder ayudar a comparar los diferentes derechos que se vinculan en el campo de la transferencia de propiedad del ámbito patrimonial.

Aunado a ello el método interpretativo, también nos permitirá registrarnos dentro del espacio normativo, para la ubicación específica de las reglas de aplicación en el campo y las reglas generales que serán aplicables a cualquier relación establecida en nuestro código civil. Finalmente, el análisis funcional del análisis social de la ley se utiliza para verificar si las acciones tomadas por la instancia legal (VII Pleno Casatorio) que define las normas aplicables son necesarias para hacer cumplir el embargo.

Se debe tener presente, para entrar al análisis de la investigación, que el registro en el Perú, si bien es cierto, no es constitutiva (salvo en algunos casos específicos que la ley prevé), se puede apreciar que la falta de obligatoriedad de registrar la transferencia de propiedad genera inseguridad jurídica.

Lo más preocupante en este caso, es la falta de unanimidad en las sentencias de las distintas instancias, las cuales solo generan incertidumbre, por lo cual se necesita crear precedentes o modificar la normativa del código civil o registral para que se pueda generar que estos conflictos (derecho personal vs derecho real) no se vean perjudicadas por lagunas o ambigüedades en la norma o jurisprudencia.

El registro público, es el sistema que mejor puede dar soluciones a los problemas planteados en relación con la propiedad y embargo, debido a que con su uso se genera la oponibilidad,

publicidad, legalidad y otros derechos que nacen del sistema registral, debido a ello se tiene que propugnar, no necesariamente por un sistema constitutivo, pero si se puede priorizar el sistema registral para garantizar una seguridad jurídica en el ámbito de derechos reales y personales.

## **II: Problemas que se presentan ante la incertidumbre de la normativa y la ambigüedad de la jurisprudencia sobre el conflicto entre propiedad no inscrita y embargo en forma de anotación preventiva.**

### 1.- Historia de la transferencia y los problemas entre derechos de distinta naturaleza

Para entrar en contexto antes del análisis del caso en concreto, debemos tener en cuenta que existe una diferenciación entre el derecho real, que recae sobre la cosa y el derecho personal, que recae sobre la persona. Así mismo se tiene que entender que hay un tercero que no pertenece al crédito que ve vulnerado su derecho de propiedad, frente a un acreedor que ve vulnerado su derecho de crédito, es en este último donde se encuentra el embargo.

“En Roma, la transferencia de propiedad se entiende como un sistema que privilegiaba la voluntad de las partes, con lo cual solo bastaba el consentimiento para poder realizar la transferencia de propiedad, en palabras de Forno “se entiende como un sistema espiritualista romano, puesto que en ese entonces se entendía que el contrato era la una fuente de la obligación” (Forno, 1993:80).

Debemos tener claro que cuando las partes se obligaban y por ese hecho se podía transferir la propiedad, entonces para analizar mejor esta teoría, se tiene que ver su evolución desde Roma y cómo llegó a nuestro ordenamiento jurídico. Se desprende de la teoría Romana que su fuente era consensual, pero acompañada de la tradición, es decir el título y modo. Así pues, se debe tener presente sobre el título y modo que según Vidal:

“Título (palabra utilizada aquí, no en el sentido de documento, sino en el de fundamento jurídico) es el acto (por ejemplo, compraventa) por el que se establece la voluntad de enajenación (adquisición para la otra parte) del derecho(...)El Modo, es el acto (consistente, como he dicho, en la entrega,

con ánimo de transmitirlo, de la posesión del derecho cuya enajenación se estableció) por el que se realiza efectivamente, la enajenación por el transmitente, que es adquisición para el adquirente”(Vidal, 2018: 6)

Se entiende de la cita anterior que el título es el tipo de contrato por el cual se realizaba el negocio jurídico, este iba acompañado del modo, que es el acto que se requiere para que se dé por culminada la transferencia de propiedad. En otras palabras, había dos momentos para poder concretar la transferencia.

En nuestro ordenamiento, nos regimos por el artículo 949 del Código Civil, el cual señala lo siguiente:

“Artículo 949 del Código Civil peruano de 1984.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”

El artículo en mención es el cual es la base de todo nuestro sistema de transferencia de propiedad, el cual como se puede apreciar, dejó de lado el modo y se quedó con el título, con lo cual, con el solo consentimiento se puede transferir la propiedad. Así pues, Olaya señala sobre el particular:

“Si bien es cierto nuestro CC se ha adherido al sistema del título y el modo -como puede observarse respecto de los bienes muebles-, en el caso de bienes inmuebles la sola obligación de transferir la propiedad hace al acreedor propietario del bien (Art. 949° CC) (...) Suprimida la necesidad de la tradición, el contrato es por sí solo, modo de adquirir los derechos reales (es decir el hecho que según la ley produce la adquisición). Se funden en él el título y el modo, o si se quiere se borra la bipartición” (Olaya, 2016:15).

De la cita mencionada, se desprende que nuestro ordenamiento decidió dejar de lado el título y modo, por lo cual resumió todo el consentimiento y la voluntad de las partes de enajenar. Con lo cual genera que no haya una forma posterior al consentimiento, para su protección, la cual podría ser el registro.

2.- La tercería de propiedad dentro del conflicto de la propiedad no inscrita vs embargo inscrito

Este conflicto surge cuando un tercero quiere hacer valer sus derechos crediticios, frente a una persona que afirma tener derecho a la propiedad. Debido a que este último no quiere que el primero se quede con la propiedad, o tome acciones ejecutivas contra su propiedad, realiza la tercería de propiedad; la cual busca garantizar que se le reconozca el derecho real, la propiedad.

2.1.- Las nociones de Tercería de propiedad y Embargo

Para entender mejor la tercería de propiedad, debemos remitirnos al texto normativo que fue modificado por el Decreto Legislativo 1069, donde cambia el artículo 533 y donde refiere:

“Artículo 533 del Decreto Legislativo 1069.-La tercería se entiende con el demandante y el demandado, y sólo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados judicialmente por medida cautelar o para la ejecución; o en el derecho preferente a ser pagado con el precio de tales bienes. Sin perjuicio de lo señalado, puede fundarse en la propiedad de bienes afectados con garantías reales, cuando el derecho del tercerista se encuentra inscrito con anterioridad a dicha afectación”

Según el artículo citado, en nuestro ordenamiento, la tercería de propiedad se puede ejercer cuando existe una afectación al bien con una medida cautelar o un proceso de ejecución, lo cual confirma que es un mecanismo de protección para el tercero (fuera de la medida cautelar o ejecución) que entra al conflicto porque quiere proteger su derecho de propiedad.

Para Ronquillo, la tercería de propiedad se podría entender, como *“uno de los instrumentos con los que cuenta un propietario, para hacer valer su derecho de propiedad no inscrito y evitar que un bien de su patrimonio responda por una deuda ajena a consecuencia de una afectación de un tercero”* (Ronquillo, 2015:141)

Como lo menciona Ronquillo, la tercería tiene por objetivo evitar que se llegue a perder el derecho de propiedad y así se afecte el patrimonio del tercerista; esta deuda originada por

ajeno (derecho de crédito). Es curioso como el ordenamiento prevé este conflicto de un derecho no inscrito con uno que necesariamente tiene que estarlo (anotación de embargo), pero no le da una solución específica para casos de derechos de distinta naturaleza.

Como veremos más adelante, esta tercería de propiedad se enfrenta al embargo, debido a que este último se da en un proceso de ejecución, donde se pretende proteger el derecho crediticio sobre el derecho de propiedad del tercerista.

Se debe tener en claro cómo funciona la tercería, puesto que como lo dicen, González y Álvarez, sobre la satisfacción del crédito:

“En el proceso ejecutivo, habilita al acreedor para satisfacer su crédito, mediante actos procesales que se materializan en la actividad de sujetar bienes (embargo) para la enajenación (remate) y el consiguiente cumplimiento del pago. En efecto, la acción del deudor no cumplida es sustituida por la actividad del juez” (González y Álvarez, 2014:73)

De la cita anterior se puede entender, que frente a la medida preventiva (embargo), que tiene como finalidad realizar un proceso de ejecución para proteger su derecho de crédito, se utilizará la tercería de propiedad para que pueda prevalecer el derecho a la propiedad del tercero.

Siguiendo esta misma línea, Sevilla se refiere sobre el embargo:

“La naturaleza jurídica del embargo es jurisdiccional, ya que solo puede darse a través de un proceso, siendo un juez el que lo otorga, y constituye una garantía judicial del crédito, ya que la tutela del derecho del crédito permite la utilización de todos los mecanismos legales posibles para la satisfacción del crédito en caso de incumplimiento. Dentro de ellos tenemos, precisamente, al embargo, el cual emana de una autoridad judicial y que resulta a su vez ser una manifestación del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva” (Sevilla, s/f: 143)

Se desprende de la cita anterior que el proceso de ejecución de un embargo tiene su base y debe realizarse en el plano jurisdiccional, debido a que el juez es el único que puede realizar la protección del derecho de crédito, mediante un título ejecutivo, el embargo. Para Rubio el embargo es:

“La aplicación de esta institución jurídica, supone la necesidad de ingresar al proceso cautelar, donde adquiere, no solo su verdadera esencia, sino también, su ubicación sistemática dentro del proceso y que servirá para dilucidar la presente controversia, que sienta a su vez el debate jurídico doctrinario. De allí que, al ser una figura que se encuentra inmersa dentro de un proceso judicial (ya sea medida cautelar antes del proceso o dentro del proceso), ello supone el ejercicio de una función jurisdiccional de carácter cautelar” (Rubio, 2017: 23)

En ese sentido. Entendemos que el embargo anotado preventivamente, tiene su origen en la sede jurisdiccional, la cual tiene un carácter cautelar, el cual busca, como su nombre lo refiere, proteger los derechos que se encuentren enfrentados.

Se debe tener presente que, el embargo si bien es cierto tiene una base jurisdiccional, esta requiere una anotación en los registros públicos, lo cual es un paso necesario para que esta protección al derecho de crédito pueda cumplir su finalidad. Este crédito tiene una naturaleza personal, a pesar de que recaiga sobre un bien inmueble, esta tiene como naturaleza la protección del derecho de crédito de la persona que solicita el embargo (derecho personal).

Entonces se puede concluir que la tercería de propiedad se opone al proceso de ejecución (embargo), este problema se verá mejor cuando se busque soluciones para los conflictos que se originan entre derechos de distinta naturaleza, como lo menciona el artículo 2022 que se abordará más adelante.

2.2.- Los problemas de la propiedad no inscrita vs embargo anotado preventivamente

En este punto abordaremos los principales problemas que genera, como primer punto, la falta de una normativa clara y concisa, que nos ayude a resolver este tipo de conflicto de derechos de una manera más rápida y directa.

Debido a esta falta de claridad de la normativa, se generan malas interpretaciones normativas o se ignoran ciertos sistemas del derecho (registral) que podrían apoyar en el esclarecimiento del conflicto.

Un segundo punto, es el problema de la transferencia en el Perú, debido a que la transferencia genera una protección erga omnes sólo cuando se inscribe en registros públicos. Así pues, Anaya señala sobre el particular que:

“No se exige la inscripción en el registro de la propiedad, para que la transferencia inmobiliaria pueda realizarse. Esta se produce extra registralmente. Sin embargo, el sistema de transferencia sobre la base del consentimiento no garantiza una plena oponibilidad del derecho real adquirido. (...) Frente a esa eventual situación de vulnerabilidad a la que puede estar expuesto un propietario, se ha previsto en nuestro ordenamiento, distintas acciones personales o reales” (Anaya, 2017:240)

Concuerdo con Anaya, debido a que, si bien el solo consentimiento, según el 949 del Código Civil, puede transferir la propiedad, esto no genera una oponibilidad frente a los actores de esa transferencia, debido a que en ese momento solo los intervinientes tienen conocimiento de dicha transferencia.

Para que se pueda oponer erga omnes, este requiere llegar a registros públicos donde generará una cognoscibilidad, es decir, se podrá tener conocimiento del negocio jurídico celebrado por lo cual le protege la fe pública registral.

Entonces, la transferencia, con el consentimiento, no da una oponibilidad para los demás, es decir, no otorga una protección requerida cuando existen conflictos.

Un tercer problema que se presenta es la falta de claridad del artículo 2022, en específico en su segundo párrafo y es el que lleva al análisis en el VII Pleno, esto debido a que es un párrafo

que sirve para oponer derechos, el cual, no nos da seguridad cuando se refiere al derecho de distinta naturaleza.

El artículo que nos merece la atención, en este caso de conflictos, es el 2022 del Código Civil donde refiere:

“Artículo 2022º.- 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”

Entonces si este artículo nos lleva a otras disposiciones, nos deberíamos preguntar, ¿A qué disposiciones del derecho común? Pues el legislador se quedó en la idea, pero no indicó qué norma nos soluciona este problema, lo cual dejó a la interpretación de la doctrina y la jurisprudencia.

### 3.- Conclusión

Si bien es cierto tenemos un sistema consensual, que genera una facilidad para la transferencia de propiedad, considero que este debe ir acompañado de mecanismos que ayuden a la seguridad del tráfico inmobiliario en el país, debido a los constantes problemas que genera la facilidad con la cual se genera la transferencia de propiedad, muchas de ellas vulnerando otros derechos debido a la inseguridad del sistema consensual.

Esta falta de seguridad en la transferencia, genera que existan conflictos entre personas que pretenden hacer valer su derecho a la propiedad frente a un derecho de crédito o de distinta naturaleza. Problema que nos lleva al VII Pleno donde se puede ver un caso muy repetitivo en las salas, pero de menor unanimidad en la jurisprudencia.

En este tipo de conflictos, se debe analizar que no es suficiente el derecho civil para resguardar la protección de cualquiera de los derechos en pugna, ya sea el derecho real,

personal o medidas preventivas que puedan estar en conflicto. Para ello, debe integrarse un sistema que, debido a sus objetivos y finalidades, ayude a mejorar la interpretación de la normativa inexacta, es el sistema registral.

En derecho en el Perú viene evolucionando exponencialmente, esto debido a que aparecen nuevos sistemas, o algunos vienen cobrando más vigencia y relevancia en el ordenamiento, este es el derecho registral, que si bien es cierto no es constitutivo de derecho (salvo casos específicos) este genera una seguridad jurídica cuando se refiere a la transferencia de propiedad.

En conclusión, el derecho registral debe entenderse dentro de las disposiciones del derecho común, debido a que este es parte del sistema de transferencia de propiedad y es parte fundamental de las medidas preventivas, como el embargo. Por ello en el caso de conflicto se debe incluir al sistema registral para solucionar estos conflictos.

### **III. Embargo y su conflicto con derecho de propiedad no inscrito – VII Pleno Casatorio**

#### **1.- Introducción al Pleno VII**

Antes de analizar el VII Pleno Casatorio Civil que se realizó en diciembre del 2015, pasaré a explicar con brevedad qué se entiende por pleno casatorio y cual es su implicancia para entender cuál es la importancia de estos y sus limitaciones. La cual nos pondrá sobre la mesa las posibilidades para unificar interpretaciones y decisiones en ciertos temas.

Como lo mencioné al inicio de este trabajo, analizaré el VII pleno casatorio donde se devela la importancia del artículo 2022 del Código Civil para después exponerla decisión del Pleno.

Para poder resumir mejor los puntos principales del asunto, Barbosa nos da un ejemplo que, de manera muy acertada, resume los puntos en conflicto, plantea lo siguiente:

“... “A” es propietario de un predio cuyo derecho (de propiedad) es publicitado por medio de los registros públicos. A la vez, aquél es deudor de “C” quien, sin saber que “A” había ya transferido dicho derecho de propiedad a “B”, logra inscribir una medida cautelar de embargo en forma de inscripción sobre dicho derecho, para asegurarse una preferencia en el cobro de la deuda frente a otros potenciales acreedores. Entonces, ¿a quién se debe preferir? ¿A “C”, quien trabó un embargo en base a lo publicitado, por el registro, o a “B”, ¿Quién adquirió un derecho libre de gravámenes en base a la misma publicidad? ...” (Barbosa, s/f: 2)

Este ejemplo que plantea Barbosa, es un resumen en palabras simple de lo que el VII Pleno busca solucionar, vemos pues que dos personas quieren que se le reconozca su derecho sobre el otro que recaen sobre un mismo bien. La solución que se busca en estos casos, es que uno de los derechos que se propugna, se privilegie sobre el otro debido a que los dos recaen sobre el mismo bien.

## 2.- Los Plenos Casatorios en nuestro sistema jurídico

Para entender el funcionamiento y la justificación del VII Pleno Casatorio Civil, debemos remitirnos al artículo 400 del Código Procesal Civil, el cual señala:

"Artículo 400.- Precedente judicial La Sala Suprema Civil puede convocar al pleno de los magistrados supremos civiles a efectos de emitir sentencia que constituya o varíe un precedente judicial. La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República, hasta que sea modificada por otro precedente. Los abogados podrán informar oralmente en la vista de la causa, ante el pleno casatorio. El texto íntegro de todas las sentencias casatorias y las resoluciones que declaran improcedente el recurso se publican obligatoriamente en el Diario Oficial, aunque no establezcan precedente. La publicación se hace dentro de los sesenta días de expedidas, bajo responsabilidad."

Como lo señala el artículo citado, tiene como finalidad unificar la línea jurisprudencial, en otras palabras, busca proporcionar una decisión unificada mediante un debate de magistrados supremos civiles sobre un tema controversial. Lo cual en el caso específico pasó en los últimos años desde que el registro fue tomando relevancia en nuestro ordenamiento.

Entonces se puede concluir que el Pleno Casatorio Civil es un precedente que enlaza a los órganos jurisdiccionales sobre la materia que se abordó en el precedente vinculante. Como lo señala Montero, sobre los Plenos Casatorios:

“Los precedentes judiciales son parámetros interpretativos que deben ser asumidos por los jueces de las instancias de mérito al momento de resolver un caso que se encuentre bajo los alcances del precedente. Estas directivas interpretativas “no constituyen reglas lógicas sino criterios que son elegidos y completados mediante valoraciones y opciones del interprete, que conducen a un resultado-interpretación que expresa su voluntad. La decisión interpretativa no es determinada por la formula legislativa, pero es fruto de valoraciones y de la voluntad del interprete” (Montero,2021: s/n)

Se puede desprender de la cita anterior que los precedentes del Pleno Casatorio son vinculantes, estos no generan una verdad absoluta debido a que todos los casos no son iguales, se podría decir que son parámetros de cómo se debe resolver un conflicto que tenga similitud con el tema abordado en el Pleno Casatorio.

Sin perjuicio de lo mencionado anteriormente, no se puede concluir que los jueces no se puedan apartar de los plenos casatorios, como lo señala Ronquillo sobre la inaplicación de los precedentes en el caso en concreto:

“Por medio del distinguihing, o mecanismo de diferenciación, el juez advierte que el caso en examen puesto en su conocimiento, es distinto al caso que perfila el precedente vinculante y por lo tanto, evade la aplicación del precedente. El argumento es puntual: no resulta viable la aplicación del precedente por cuanto las condiciones

fácticas del caso presentado, difieren de los supuestos de hecho determinados en el precedente. Si hay esa diferencia, la lógica nos indica que no es viable la aplicación del precedente y no por un efecto de apartamiento, sino simplemente de constatación respecto a la diferencia de condiciones de hecho entre el caso en examen y el precedente” (Figueroa, s/f: 21-22)

Cabe dentro de las posibilidades del Juez apartarse del Pleno Casatorio mediante la citada técnica, pero esta debe ser motivada, es decir que debe tener una argumentación sólida y justificación por la cual no se debe utilizar ese precedente vinculante.

Según mi punto de vista, los plenos casatorios son un mecanismo muy acertado en cuestiones de jurisprudencia y precedentes, debido a que unifican posiciones distintas o contradictorias, generando predictibilidad. Sin embargo, cuando dicho pleno tiene una posición, la cual no genera una seguridad jurídica, es muy complicado seguirlo como lo dice la norma.

Si bien es cierto los jueces se puede apartar en algunas circunstancias de caso concreto, este pleno vincula a las instancias jurisdiccionales, ello resulta de vital importancia porque, según mi opinión, se tiene que realizar un nuevo pleno sobre esta materia, porque como lo veremos más adelante, no concuerdo con la posición del VII Pleno Casatorio Civil. Pero no solo se trata de no estar de acuerdo, sino que esto pone en peligro la seguridad jurídica, la finalidad del registro y el pago de deudas en el Perú.

### 3.- El derecho de propiedad y argumentos a favor

Como menciono líneas arriba, el derecho de propiedad es un derecho real, como estamos en un estado constitucional de derecho, nosotros nos apoyamos en la norma principal que es la constitución, la cual en el artículo 70 expone como la constitución y otras normas infra constitucionales le dan a la propiedad esa protección necesaria.

Para entender mejor la protección que se le da a la propiedad desde la constitución, el artículo 70 refiere lo siguiente:

Artículo 70.- Inviolabilidad del derecho de propiedad. El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial, para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

Se entiende del citado artículo que la propiedad es garantizada por el estado, lo cual quiere decir que es este quien mediante normas, leyes o jurisprudencia, debe proteger a la propiedad, esta noción de propiedad abarca más interpretaciones como veremos más adelante.

Esta afirmación, según mi punto de vista, no puede ser discutida, por el contrario, considero que lo comparten; catedráticos, profesionales y jueces, donde se reconoce la protección constitucional que tiene la propiedad, que es un derecho real (la cosa, el bien). Pero el problema no está en reconocer la protección que tiene la propiedad, sino cuando este se pone en conflicto con otro derecho, ya sea de la misma naturaleza (real) o de diferente naturaleza (personal).

Frente a este conflicto que se puede presentar, se genera una posición en conjunto de un grupo de la doctrina y de jueces, los cuales tienen una línea jurisprudencial que favorece a la transferencia de propiedad no inscrita, frente a un embargo que emana de un derecho crediticio.

Se puede apreciar por ello la postura del Dr. Avendaño, quien fue convocado como *amicus curiae*, del VII Pleno, donde señala:

“...Se basa en que: (1) El segundo párrafo del artículo 2022 nos reenvía al derecho común y no al derecho registral, que es un derecho específico, especial. Por tanto, deben ser esas, y no éstas, las reglas que deben ser consideradas para solucionar la discusión; (2) El artículo 949 del Código

Civil establece que el derecho de propiedad inmueble se perfecciona con el consentimiento; ergo, no se puede hacer distingos entre propiedad inscrita y propiedad no inscrita; se es propietario aun, cuando no haya inscrito su derecho; (3) La Constitución protege la propiedad, al declararla inviolable y el Estado, está obligado a garantizarla. Por consiguiente, el propietario debe ser resguardado por mandato constitucional...”. (VII Pleno, 2015)

A lo que se refiere el comentario citado, es que en el ámbito del derecho de propiedad se aplica el 949 donde, con el solo consentimiento se transfiere la propiedad. Además, se infiere que el 949 no hace distinciones si el acto debe o no ser inscrito, no hace distinciones, por ello uno es propietario con el consentimiento.

En este punto se quiere dejar sentada la posición de que la transferencia de propiedad se realiza solo con esa única norma, dejando de lado el artículo 2022 que refiere lo siguiente:

“Artículo 2022º.- 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 “

Vemos que artículo citado pone de manifiesto, en su segundo párrafo que, en caso de conflicto entre derechos de distinta naturaleza, se deben de aplicar las normas del derecho común.

Esto no me resulta suficiente para dar por sentado que se privilegia, con base en las normas del derecho común, a la propiedad. Por el contrario, me resulta vaga la forma de interpretar ello, puesto que no indica o especifica a qué disposiciones se refiere, de qué manera interpretar o cuál privilegiar en caso de conflicto.

Esta posición, con la cual se inclina una gran parte de la doctrina y jurisprudencia, no me parece suficiente, debido a que se pretende abordar un campo tan variado y extenso como la transferencia de propiedad, con un análisis en solitario y autónomo de algunos artículos, sin

incluir la concurrencia de otros sistemas que están inmersos en el mismo problema, los cuales son el derecho real, civil, notarial, inmobiliario y registral.

Para resumir mejor la postura en relación al tema que nos aborda, según Ronquillo en relación al artículo 2022 y en entender de los que defienden la propiedad no inscrita señala:

“Quienes sostienen que, debe prevalecer la propiedad no inscrita, intentan valerse de la confusa remisión, que aparece en el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil , señalando que, el derecho común excluye la aplicación de los principios registrales, que vienen a ser, se dice normas especiales o que el derecho común vendría a estar conformando, por lo que prescribe el artículo 949 del CC, según el cual, el derecho a la propiedad sobre bienes inmuebles se transfiere por con el solo consenso...”  
(Ronquillo,2015:182).

Si nos centramos solo en el 949 CC, no encontraremos una solución para todos los posibles problemas de transferencia de la propiedad u oponibilidad de derechos. Aun así nos apoyaremos en el artículo 2022 para entender mejor los conflictos que se puedan generar en la oponibilidad de derechos reales, pero no queda claro, a que se refiere el legislador con disposiciones del derecho común.

Los problemas no se terminan al entender que el derecho común es remitirnos al artículo 949 del CC, más aun excluyendo al derecho registral. Debo dejar constancia que ese artículo (949 CC), es la base de nuestro sistema de transferencia de propiedad, pero ello no se puede asemejar a los que hoy en día conocemos como transferencia de propiedad; ese artículo nos da parámetros, pero nos podemos dar cuenta que no ayuda a solucionar los problemas que resulten del conflicto de derechos de distinta naturaleza.

Peor aún, el artículo que podría solucionar estos inconvenientes (2022), no facilita nada, puesto que es vago en su redacción normativa. Este artículo se encuentra lejos de la realidad social peruana, la evolución de la transferencia de propiedad en la economía de mercado y el sistema judicial actual, obviando uno de los principales principios del derecho, la seguridad jurídica, en estos casos particulares, que lo brinda el registro.

Un punto importante que no debemos de obviar es el conflicto que pretenden incluir en este caso, el cual es el derecho real no inscrito con el derecho personal crediticio. En este trabajo no abordaremos este punto que es de mucha discusión, sin embargo, sí debemos dejar sentado para el análisis de la sentencia plenaria, que el embargo nace de un derecho de crédito, que como bien lo dije es un derecho personal; postura con la cual mucha de la doctrina y la mayoría de los magistrados está de acuerdo. Debo dejar en claro que no suscribo esta postura, pero en este punto me referiré al embargo como medida ejecutiva que se contrapone al derecho real, derechos de distinta naturaleza.

#### 4.- El embargo (anotación preventiva) y argumentos a su favor

El derecho de propiedad y el derecho de crédito tiene una gran relevancia en el derecho de propiedad, estos recaen sobre el patrimonio de una persona, en el caso en particular, se genera un derecho crediticio lo que con posterioridad y frente al incumplimiento se genera un embargo y este se anota preventivamente en el registro.

Se debe entender que tanto el derecho de propiedad como el derecho de crédito tiene una protección constitucional que recae en el artículo 70. Como lo señala Ríos sobre el particular:

“En realidad, tanto el derecho real de propiedad y el derecho de crédito, tienen fundamento constitucional y, por lo tanto, dentro del punto de vista de la Constitución económica, son los dos pilares de nuestra economía y nacen del derecho fundamental de la autonomía de voluntad” (Ríos, s/f: 132)

Concuerdo con lo establecido por Ríos al señalar que ambos derechos tienen su protección constitucional, sin embargo, debemos entender que el embargo como anotación preventiva o medida de ejecución no solo es entendido como un derecho de crédito. Según Anaya, señala sobre el embargo que:

“Vemos pues que, en alguna parte de la doctrina, señala que, el embargo anotado judicialmente, no solo sería un derecho personal, ya que si nos damos cuenta, concuerda con los artículos 885 numeral 10 y 2019 numeral 7 de nuestro código civil, porque este sería también, un derecho inmobiliario, por las características

de la anotación, lo que directamente, lo convierte en un derecho real, y esta pugna podría resolverse, cuando se aplique el artículo 2022 de nuestro código civil, ya que indica, que este debe prevalecer por derecho al primero, que se anotó, ya que goza de prioridad y no al segundo que se opone, siempre y cuando, este, esté inscrito primero antes que, el segundo” (Anaya, 2017: 249)

Señalo esta cita debido a que en la doctrina y la jurisprudencia no se está especificado si el embargo es un derecho real, personal o inmobiliario. Este no es un tema que pretenda explayar en este trabajo, pero el punto central del asunto es ver cómo se enfrenta el derecho real (propiedad no inscrita) y el embargo (medida preventiva). Lo que debo dejar sentado es que discrepo con parte de la doctrina al señalar que el embargo es un derecho real atípico. Sevilla citando a Lohmann, sostiene sobre el embargo:

“Hay quienes han señalado que, el embargo es un derecho real atípico, a tal efecto, Lohmann enseña que “(...) el artículo 881 del Código Civil, califica como derechos reales los regulados en otras leyes ¿Está legalmente regulado el derecho que deriva de un embargo?: sí. ¿Recae sobre un bien?: sí” (Sevilla, s/f: 132-133).

No estoy de acuerdo con ello, además, si fuere así, no tendría sentido el análisis del artículo 2022, debido que al ser los dos derechos en conflicto reales, estos se solucionarían por el primer párrafo del artículo en mención. Pero como reitero, este tema no entra en debate en este trabajo y nos quedaremos con el punto importante de este caso, que el embargo es un derecho de distinta naturaleza (no es derecho real).

Un punto que considero es importante, es la función económica del derecho, que si bien el tema a tratar es sobre un inmueble, no se debe dejar de reconocer el carácter económico de este, Rubió señala lo siguiente:

“De allí que, la finalidad económica, se evidencia en diversos actos propios de la actividad económica, desde la enajenación hasta el arrendamiento del mismo, puesto que el propietario realizará las acciones necesarias, para obtener un mayor beneficio en su patrimonio, un claro ejemplo que existe

actualmente y que se encuentra de moda, es el derecho urbanístico o inmobiliario, que tiene que ver con la compra y venta de departamento, que si bien, no es materia de la presente investigación, sirve para evidenciar la función económica que la propiedad cumple”(Rubio, 2017:38)

Como apreciamos, Rubio nos trae a colación un paso previo a la transferencia de propiedad, un punto que es muy importante debido a que en los casos de esta índole, en general, están enfrentados embargos que se generaron de una actividad economía y la transferencia de propiedad que se genera por actividad economía en el presente caso. Donde nos deja ver que no solo el derecho de propiedad o de crédito están inmersos en este problema.

Un punto muy valioso es la protección que tiene el embargo anotado preventivamente, esta protección se la da la oponibilidad erga omnes que es consustancial al registro. Según Lohmann, argumentó en el Pleno VII como amicus curiae se debe primar el embargo:

“(1) No hay derechos absolutos. El derecho de propiedad no puede ser “reconocido” si antes no es “conocido”, y por tanto, en la medida que no es oponible erga omnes vía la inscripción registral, no puede merecer esa protección; (2) El embargo inscrito tiene proyección de derecho real, como sucede con la hipoteca; (3) Hay que evaluar también la diligencia del acreedor embargante y la no diligencia del propietario que no inscribe, pues el derecho protege apreciaciones y admite presunciones; (4) Hay que proteger el sistema registral. El registro otorga seguridad jurídica y no puede ser desconocido para proteger a un propietario singular que no inscribe su derecho. Es un tema de oponibilidad y no de propiedad.” (VII Pleno, 2015)

Aquí empezamos con el tema de oponibilidad que es el punto central del problema, debido a que el problema se presenta porque se quiere oponer un derecho sobre otro, pues ello se genera mediante oponibilidad erga omnes o inter partes. Conuerdo con Lohmann al señalar que se tiene que proteger algo que se conoce, para ello nuestro sistema actual tiene un mecanismo de publicidad para conocer las transferencias, transacciones y otras cuestiones sociales, jurídicas y económicas que la gente requiere saber.

Es por ello que me inclino por el sistema registral como un punto fundamental, que es la prevalencia de la oponibilidad que nos da el registro como un sistema del derecho común que genera publicidad. Gonzales señala sobre la publicidad:

“La publicidad se convierte en un medio para dar a conocer determinados hechos, actos, situaciones o eventos de la vida jurídica, por cuya virtud los interesados tendrán acceso a la información, que les permita gozar de una prueba especialmente cualificada y valiosa, así como, para erigirse en un mecanismo de solución de los conflictos, entre títulos contrapuestos, con lo cual, se tutelan derechos y se resguardan adquisiciones” (Gonzales, 2014: 9).

Como lo dice el autor antes citado, el registro que tiene como una de sus principales funciones es el de la publicidad, en síntesis, lo que busca es la cognoscibilidad de la información que a él llega. Con ello se busca una oponibilidad, pero como sabemos existe la oponibilidad erga omnes (oponible a todos) e inter partes (oponible a las partes).

Se pretende dar a entender que, en el caso de transferencia de la propiedad, se generaría una oponibilidad erga omnes, no obstante, ello no es correcto, debido a que se genera una oponibilidad inter partes. Esto porque cuando se realiza una transferencia de propiedad que no está protegida por el registro o peor aún, no tiene fecha cierta, esta es oponible a las partes debido a que no hay forma de que un tercero, fuera del negocio jurídico, logre conocer dicha transacción a menos que las partes se lo informen.

Caso contrario pasa con el registro, debido a que goza con publicidad y oponibilidad erga omnes en la cual, todos los que requieran saber la situación de alguna propiedad, la pueden encontrar en los asientos registrales o títulos archivados.

##### 5.- Línea jurisprudencial y Conclusión

Como ya lo mencioné, la jurisprudencia tiene posturas a favor de la propiedad no inscrita y otras a favor de la anotación del embargo, para ello veremos algunas posturas que tomaron algunas casaciones.

Casación N° 5135 – 2009 Callao emitida el 6 de marzo de 2014, publicada en agosto de 2014-Embargo.

“Por consiguiente, la tesis que el derecho real deba primar sobre el derecho de crédito no se sostiene: (i) desde el artículo 2022 del código civil porque se trata de norma de remisión que no deriva a normal alguna; (ii) desde la clásica distinción entre derechos reales y obligaciones porque ella ha sido superada; y, (iii) desde el propio articulado del código civil porque en algunos casos (artículos 1708 y 2023) el derecho de propiedad cede al derecho de crédito. En estos casos, la norma similar es perfectamente compatible de utilizar ante la ausencia de norma, pues en ambos supuestos hay: i) conflicto de derechos: y ii) tal conflicto es uno entre derecho real y derecho de crédito, precisamente lo que es materia de este debate”(Punto 10.10)

Para visualizar mejor la falta de una línea jurisprudencial clara y poco confusa, pondré otra casación de los mismos años que es totalmente

Casación N° 3671-2014-Lima, emitida el 10 diciembre del 2014 y publicada el 07 de diciembre del 2015 en el diario oficial el peruano.

Las opiniones desarrolladas en nuestra doctrina, pese a discrepar radicalmente en sus soluciones, coincide plenamente en señalar que el problema de fondo de la tercería de propiedad es determinar la preferencia entre un derecho de crédito y un embargo. Un asunto de oponibilidad. Así, una doctrina que ha defendido la postura de la propiedad no inscrita señala que «se reconoce normalmente que los únicos derechos obligacionales (o ‘no reales’, da lo mismo) inscribibles son los que se originan del contrato de arrendamiento, contrato de opción y embargo judicial. Sin embargo, los dos primeros tienen su propia norma de protección frente a terceros (artículos 1708-1 y 2023 del CC). Siendo ello así, el segundo párrafo del artículo 2022 en la práctica se refiere específicamente a la hipótesis de conflicto entre la transferencia de propiedad no inscrita y el embargo

inscrito. Otra doctrina, que ha defendido con fuerza la primacía del embargo, concluye que el problema sustantivo de la tercería de propiedad «se reduce a determinar la interpretación más adecuada para el segundo párrafo del citado artículo 2022» (PP. 16 -17)

Ambas casaciones se llevan por un año y fueron tomadas como base para los argumentos a favor de cada postura, esto refleja que la posición jurisprudencial está dividida.

Después de sustentar confusamente su posición, El Pleno casatorio de la Corte Suprema concluye que el recurso de casación es infundado, debido a que no se puede amparar al embargo como anotación preventiva frente al derecho de propiedad.

Esto como lo veremos en el próximo capítulo, es una amenaza a la seguridad jurídica que se pretende proteger, si bien es cierto que son conscientes de que la propiedad no inscrita atenta con los objetivos y fines de los registros públicos, solo sostiene que no se puede pretender amparar al embargo y la protección que te da los registros públicos con el segundo párrafo del artículo 2022, y requiere un cambio normativo.

#### **IV: La importancia de la inscripción en registros públicos frente al aseguramiento de derechos.**

##### 1.- La publicidad del derecho de propiedad y el embargo

Continuado con el análisis que hace el VII Pleno Casatorio sobre el tema en cuestión, me gustaría dejar en claro la importancia del registro tanto en el derecho de propiedad y en las medidas preventivas que se puedan tomar frente a la vulneración del derecho de crédito por el cual se pretende ejecutar un bien mediante un embargo anotado preventivamente.

Así pues, en palabras de Gonzales Barrón, sobre el registro indica que:

“...La creación del registro como institución jurídica, busca capitalizar la propiedad inmobiliaria, mediante un sistema financiero que promueva y fomente los emprendimientos urbanos, rurales o industriales. La economía

capitalista requiere del crédito, por lo que el registro y los bancos son algunas de las figuras representativas del logro de esa finalidad...”

(González, 2014:9)

Se tiene que tener presente que el registro fue creado con la finalidad de facilitar la economía de mercado, en particular en los costos que se puedan generar de los negocios jurídicos, generando publicidad para los actos inscritos o anotados en el registro.

Se puede entender, para el caso de transferencia de propiedad que, se encuentra protegido por el derecho registral. Este derecho está incluido dentro de nuestro ordenamiento, considerado por algunos, dentro de las disposiciones del derecho común, posición con la que estoy de acuerdo.

Además, tenemos figuras legales que tienen su nacimiento en el registro, como son el embargo y la hipoteca. El embargo al estar incluido en el registro obtiene toda la protección que este le puede dar, lo cual abordaremos más adelante al ver los principios registrales.

Debo dejar en claro que la doctrina y jurisprudencia, continuamente vienen cometiendo un error no menos importante, denominar inscripción a la anotación del embargo, esto resulta de gran importancia debido a que se tiene que tener claro cuál es la naturaleza de las instituciones a las cuales nos referimos, en el caso del embargo es una anotación debido a que es temporal y no es un derecho que se deba inscribir.

Así pues, Cruz se refiere sobre el derecho de propiedad y publicidad lo siguiente:

“...Nosotros creemos que la función esencial de todo sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria, es la de maximizar la circulación de la riqueza. Es más, la publicidad resulta necesaria, en tanto y por tanto, es indispensable para todo sistema traslativo de propiedad amparar la buena fe, como sustento de la «seguridad dinámica» del Derecho, para favorecer, precisamente, la circulación de la riqueza. Oportunamente explicamos en un trabajo nuestro anterior <sup>7</sup> que ya Demogue había sustentado -y creemos, demostrado- que la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario radica en la protección de la buena fe de los adquirentes, pues estos representaban el

«dinamismo» del comercio jurídico: el Derecho es más seguro, cuando la «gran masa colectiva» que clama por ver protegido su derecho de adquisición, tiene la certeza de estar adquiriendo bien, aun cuando se trate de un no propietario real, sino aparente...” (Cruz, 1994:151)

Vemos que Cruz hace un correcto resumen de lo que busca el registro con la propiedad, en el caso en concreto con el tráfico inmobiliario, lo cual apunta a generar una mayor seguridad cuando se refiere al derecho de propiedad y su transferencia.

Aquí se presenta un punto muy relevante para este trabajo, la seguridad jurídica que nos brinda el registro, esto genera una confianza y predictibilidad, lo cual hace que los negocios jurídicos que se celebren, gocen de una protección, publicidad y una oponibilidad propia del registro.

Pero este sistema registral no es del todo correcto y seguro, debido a que el sistema registral que tiene nuestro ordenamiento jurídico es declarativo y no constitutivo. Si bien es cierto que antes se mencionó que la hipoteca como el embargo nace en el registro, estas figuras son una excepción a la regla. El que no sea constitutivo genera mucha confusión debido a que no se requiere, para la transferencia de propiedad, la obligatoriedad de la inscripción.

Debo resaltar en este punto que mi postura no es volver el sistema registral en constitutivo, para ello deberíamos cambiar muchos sistemas que operan en nuestro ordenamiento jurídico peruano, como el notarial. Considero que si bien es cierto que en el caso que nos trae a estudio, se juntan ambos sistemas, se tiene un regla clara, que el sistema registral es declarativo en transferencia de propiedad.

Lo que se espera de este sistema, que tiene como base el mero consenso según el 949 del CC, es que se pretenda proteger más a las transacciones volcando sus principios registrales al aseguramiento del negocio jurídico que al sistema registral llegue. La mejor manera de hacerlo es atendiendo a la evolución del derecho, buscando una actualización de los artículos referentes a la transferencia (949) o especificando en los artículos de oponibilidad (2022).

Otra posibilidad es que se llegue a una línea jurisprudencial que sea unánime con dicha evolución, que busque apoyar a nuevos sistemas van adquiriendo mayor relevancia en nuestro ordenamiento, como es el registral.

Sobre ello, Cruz analiza un problema y refiere sobre el particular que:

“...ante el cuestionamiento anteriormente formulado, es negativa: en el Perú, principalmente por su problema estructural de Estado-Nación (problema de orden sociopolítico), y por su economía aun preponderantemente rural y agraria, se materializa un divorcio entre la función esencial de maximización de la circulación de la riqueza inmobiliaria y la función complementaria de reducción de riesgos a través de un adecuado sistema de publicidad...” (Cruz, 1994:152)

Considero que este punto es de crucial importancia para entender los problemas del registro en nuestro país, Si bien es cierto que nuestro sistema busca una seguridad para las transacciones inmobiliarias, debemos tener en cuenta que nuestro sistema registral, de a pocos, va entrando mas en los negocios jurídicos, pero en algunos lugares todavía es problemática o imposible confiar solo en el registro, peor aún con este tipo de precedentes.

En el Perú existen muchos problemas, dentro de ellos es el centralismo que impide a los lugares más alejados poder acceder a este tipo de seguridad, por lo que muchos podrían concluir que a corto plazo es complicada la inscripción de la propiedad o los negocios que se celebren sobre este. Pero se debe dejar en claro que a largo plazo se puede visualizar muchos beneficios, como los costos de transacción y protección sobre el inmueble.

Algunos refieren que en la modernidad que vivimos, es imposible no poder acceder a un sistema de protección como los registros públicos, pero ello es no conocer al Perú, donde hay una fuerte cantidad de peruanos que no pueden ejercer su protección por diversos motivos; costos, falta de asesoramiento, falta de conocimiento o desconfianza.

El embargo es una medida ejecutiva de aseguramiento que busca proteger el derecho de crédito del acreedor. El bien materia de embargo, actúa como una garantía que busca, en caso de no cumplir con el pago de la deuda, garantizar el pago con la propiedad del deudor, donde

se ejecuta el embargo (mediante un remate) y se concreta el pago al acreedor que vio vulnerado su derecho de crédito.

La anotación preventiva del embargo es importante en este punto, Sigvas refiere que:

“...Por ello la inscripción registral – el asiento de gravamen – no solo es elemento genético del embargo o la hipoteca, sino, además, una vez generado prodiga a ellos la publicidad erga omnes y la llamada reserva de rango...”. (Sigvas 2014, 27)

Concuerdo con Sigvas cuando señala que, la anotación preventiva, genera publicidad y oponibilidad erga omnes, debido a que todo lo que está en registros públicos goza de publicidad y de oponibilidad. Es por ello que se debe inscribir o anotar los actos o negocios relacionados con el inmueble.

Podemos concluir que el embargo se genera en el registro por lo cual este goza de todos los principios que este sistema pueda otorgar, caso contrario pasa con el derecho de propiedad. Este derecho, cuando se refiere a la transferencia, se queda desprotegido

## 2.- Principios registrales aplicables

Como se mencionó a lo largo del presente trabajo, la inscripción o anotación en los registros públicos genera en la sociedad, una seguridad en los negocios o actos, no solo del derecho de propiedad, sino sobre otros derechos. Esto debido a que el sistema registral cuenta con principios los cuales guían su desarrollo, a continuación, mencionaré los que me parecen más relevantes para el caso en concreto.

Uno de los mas importantes principios del derecho registral es la publicidad, este además es la finalidad del registro, debido a que todos los actos que llegan a este, tienen por finalidad la publicidad de dichos negocios o actos que se inscriban, como cité anteriormente a Gonzales, se puede entender que la publicidad, está muy relacionada con la seguridad jurídica porque de la primera depende la cognoscibilidad de los actos que se pretendan inscribir.

El principio de oponibilidad, como lo mencioné con anterioridad, está muy relacionado con la publicidad, en términos más concretos, el registro genera publicidad de todos los actos que

se inscribirán o anotarán en él, esta publicidad genera cognoscibilidad, que es conocer lo que está en el registro. Es ahí donde entra este principio, debido a que cuando algo ya se conoce, lo puedo oponer a todos

Así pues, sobre el particular Pacheco refiere que:

“El aspecto a resaltar, de lo dicho, consiste en absolver el interrogante de si estamos o no ante un derecho real de propiedad, cuando se le confiere una titularidad al sujeto adquirente, mediante un contrato traslativo. Si bien es cierto, se critica a la tesis consensualista indicándose que no existe un derecho real al carecer éste de lo más importante que, es la oponibilidad, debemos indicar que, el carácter excluyente de dicho derecho es un aspecto de índole funcional que, no debe confundirse con la constitución en sí misma del derecho, es como si compramos un automóvil sin gasolina, en tanto que, por el hecho de no tener gasolina y por ende ser funcionalmente inútil, el vehículo adquirido, éste no deja de ser automóvil. Es por ello que, consideramos necesario distinguir entre construcción y eficacia, correspondiendo el segundo plano, al modo de oponibilidad que los sujetos consideren más eficientes” (Pacheco, 2002:122-123)

Concuerdo con Pacheco cuando refiere que no se debe confundir la protección (oponibilidad a terceros) con la constitución del derecho que se genera en el artículo 949 del Código Civil. El primero corresponde la posibilidad de asegurar que todos conocerán los derechos registrados, lo cual no se obtiene con la constitución del derecho como tal, que es el consentimiento de la enajenación para la transferencia de propiedad.

El principio de Seguridad Jurídica, es uno de los principios, creo yo, más importantes del ordenamiento jurídico peruano, pero a la vez es el que más interpretaciones tiene. Se debe tener en cuenta que el registro fue creado con la finalidad de generar una mayor protección a los negocios jurídicos, apoyados en la publicidad apoya a la seguridad jurídica, Así pues, Valdez señala lo siguiente:

“...Se nos presenta así la publicidad como una seguridad jurídica y una; - Seguridad económica. Es lo primero, porque cuando se opera la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles, el adquirente debe disponer de un medio para comprobar la existencia y calidad del derecho que se constituye o transmite. De lo contrario, puede exponerse a sufrir la evicción de la cosa que adquiriera. Y es también seguridad económica porque las operaciones sobre inmuebles exigen en la mayoría de los casos, grandes inversiones de dinero que deben estar respaldadas por la publicidad...” (Valdez, 1960 :19)

El autor antes citado considera que la seguridad jurídica, va de la mano de la seguridad económica, con lo cual estoy de acuerdo, debido a que los negocios jurídicos tienen un ámbito económico y que mejor que la publicidad para garantizar la seguridad jurídica, con lo cual todo el público y se puede obtener información cuando se desee.

En conclusión, los principios registrales tienen su base en la seguridad jurídica que puede brindar el registro, si uno de ellos se ve vulnerado, se estaría afectando la razón de ser del registro público. Pasco señala sobre el particular:

“...De este modo la finalidad esencial de la publicidad registral es el otorgamiento de seguridad jurídica en sus dos facetas, tanto dinámica como estática: la seguridad jurídica estática exige que ninguna modificación ni perjuicio patrimonial de un derecho subjetivo se concrete sin el consentimiento del titular, por lo cual, si este es un propietario legítimo, sólo cabe que sea despojado de su derecho por acto voluntario, cualquier otra cosas es un despojo, en cambio la seguridad dinámica exige que ningún beneficio obtenido en el patrimonio de un sujeto deba frustrarse por hechos o situaciones ajenas que no haya podido conocer...”(Pasco,2018:28)

Concuerdo con Pasco, debido a que la publicidad registral tiene como objetivo dotar de seguridad jurídica a los negocios que lleguen al registro. Por lo cual considero que el principio en mención es el más importante y el cual debemos proteger.

La finalidad de este trabajo tampoco es analizar todos los principios y cuales son aplicables al caso en concreto, lo que busco es dar un panorama de los principios que son más relevantes y cuál es su relación con la seguridad jurídica no solo en sede registral, sino en todo nuestro ordenamiento.

En conclusión, el derecho registral en nuestro país es declarativo para el caso de transferencia de propiedad, pero esto no desmerece la posibilidad de utilizarlo, de manera casi obligatoria (si quieres protegerte frente a terceros) para resguardar los derechos que pretendas tutelar. Es por ello que, tanto en el embargo anotado preventivamente, que se genera en el registro mediante la anotación, y en la transferencia de propiedad, se deba utilizar el registro necesariamente para poder utilizarlo como un mecanismo de publicidad donde se generará la oponibilidad tan buscada en nuestro ordenamiento, la oponibilidad erga omnes (oponible para todos).

#### **V.- Posición personal y conclusiones**

El presente trabajo nos da a conocer la nefasta decisión del Pleno VII, el cual sustenta de una base errónea la interpretación del artículo 2022 en su segundo párrafo con lo cual nos lleva por la tangente y no deja enfocarnos en lo que en realidad importa, la preferencia del registro.

Este tema es super preocupante debido a que este Pleno tiene carácter vinculante, lo cual genera un peligro más grande, que es, dejar de lado el sistema registral y quedarnos estancados en el tiempo y permitiendo los documentos simples, minutas, escrituras públicas, etc., le ganen en oponibilidad al registro.

Lo anterior mencionado es inaudito, no solo porque esto es impedir que se desarrolle el sistema registral, sino es quitarle todo el terreno ganado, dejando que, las posibles malas conductas o fraudulentas, puedan superar al acreedor diligente que siguió el proceso de cobro y se dio un trabajo arduo para anotar su embargo en registros públicos.

Entonces, solo le quita la posibilidad de seguir ayudando a la sociedad a sistematizarnos, sino que nos deja desprotegidos cuando se refiere al cobro de deudas, porque ahora o mas tarde, cualquier persona podría, de mala fe, utilizar el mecanismo de no inscripción de la propiedad para superar un derecho inscrito o anotado preventivamente como es el caso del embargo.

Como ultima conclusión, considero que se debe modificar el VII Pleno Casatorio, para poder dejar de lado la inseguridad que presenta la preferencia del derecho no inscrito frente a uno que si está inscrito. Además, considero que se debe profundizar mas en la normativa de oponibilidad para esclarecer mejor los casos que se puedan presentar en caso de derechos de distinta naturaleza y por último armonizar mas los sistemas mas utilizados en el derecho como son el civil, mercantil, penal; integrándolos y apoyando al desarrollo del sistema registral porque es la única forma de garantizar una publicidad unificada de los derechos en nuestro ordenamiento.



## BIBLIOGRAFÍA:

ALTAMIRANO, G., IVÁN, R. (2016). El advenimiento de la primacía del embargo inscrito: Lima, Lege Ferenda a propósito del VII pleno casatorio civil.

<http://200.37.16.212/handle/usmp/2139>

ARATA SOLÍS, MOISÉS (2011) "Principio de oponibilidad" En Código Civil comentado., Lima, Tomo X, tercera edición, Gaceta jurídica

ARIANA DEHO, EUGENIA. (2006) "Embargo de bien enajenado fraudulentamente y dies a quo en la tercería de propiedad", Lima. En: Diálogo con la Jurisprudencia. N° 65 Gaceta Jurídica

ARIANO EUGENIA DEHO. (2009) Embargo, tercerías y remate judicial en la jurisprudencia procesal civil, Lima, revista Gaceta Jurídica,

AVENDAÑO JORGE (2004), Los derechos reales en la católica. Lima, revista Themis N° 48,

AVENDAÑO. JUAN LUIS(2015), Entre dos derechos de diferente naturaleza: embargo vs. Propiedad ¡Prevalece el derecho de propiedad! En: Gaceta Civil & Procesal Civil. N° 26. Lima: Gaceta Jurídica, agosto de 2015, p. 21.

BARBOZA DE LAS CASAS, GERSON (s/f), CABE APLICAR ANALÓGICAMENTE LOS ARTÍCULOS 1708° Y 2023° DEL CC AL CONFLICTO ENTRE EMBARGO INSCRITO Y PROPIEDAD NO INSCRITA? Los nuevos lineamientos jurisprudenciales sobre un viejo conflicto, Lima, Revista Jurídica. PP. 1-12.

BIGGIO CHREM, JACK. (1984) La compraventa y la transmisión de propiedad. En autores varios, Para leer el Código Civil. Lima: Fondo Editorial PUCP.

CASTILLO FREYRE, MARIO (2002). Comentarios al contrato de compraventa. Lima, Gaceta Jurídica.

CASTILLO JAVIER ANAYA (2017). El conflicto entre la propiedad no inscrita y el crédito con anotación de embargo. Lima Primera edición. Instituto Pacífico.

CASTILLO M. (2012) "Transferencia de propiedad, concurrencia de acreedores y Registros Públicos", pp. 97-123. En: Calderón, C. y Agurto, C. (coordinadores). Derechos Reales. Lima: Motivensa.

CHUQUIRUNA VALDERRAMA, J. R., & REMUZGO GAGLIUFFI, I. S. A. (2019). Efectos del embargo en la copropiedad de los bienes inmuebles no inscritos en los Registros Públicos-Lima.

CÓRDOVA, F. N. (2015). La supremacía constitucional del crédito inscrito sobre la propiedad no inscrita. Lima,

<http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/4148>

CORTE SUPREMA casación N° 3312-2013 Lambayeque , Casación N° 403-2001 Lima , Casación N°333-2003, Casación N° 2429-2000 Lima

CORTE SUPREMA Y PODER JUDICIAL, Séptimo pleno casatorio civil. Fondo editorial del poder judicial, 2016

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL PERMANENTE CASACION N° 1589-2016 LIMA NORTE

<http://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/ar-web/Cas.1589-2016-LIMA-NORTE.pdf>

CRUZ, G. F. (1994). La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. Lima, Themis: revista de derecho, (30), PP. 152.

ESCOBAR FREDDY, (2015) "La muerte de la buena fe registral"., Lima, Themis Revista de Derecho 67, Pp. 321-332.

FERNANDEZ CRUZ, GASTÓN (1994). La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. Lima, Themis. Revista de Derecho, 30, 149-173.

FIGUEROA GUTARRA, EDWIN (2011) Precedentes Vinculantes: ¿Consolidación normativa o restricciones a las facultades interpretativas de los jueces? Lima, Gaceta Constitucional, N° 45. PP. 281-307

FORNO FLOREZ, HUGO. (1993), El Contrato con Efectos Reales, Lima, En: Ius Et Veritas, revista editada por estudiantes de la facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, N° 7.

GONZALES BARRON GUNTHER. (2017) Contratación inmobiliaria y protección registral. Primera edición, Lima, Gaceta jurídica.

GONZALES BARRON GUNTHER. (1999) "En defensa de la clásica distinción entre derechos reales y derechos obligacionales", Lima, Estudios jurídicos en homenaje al doctor Manrique. Gráfica Horizonte.

GONZALES BARRON GUNTHER. (2007) "Principio de prioridad Registral", Lima 2007, En: Jurisprudencia doctrina y práctica. Grijley, N°9.

GONZALES BARRON GUNTHER. (2008) "Propiedad no inscrita vs embargo inscrito. El legislador procesal acaba de ratificar la solución dada por el Código Civil. Algunas notas en respuesta a cierta clase de teóricos" Lima En: Actualidad Jurídica. Tomo 179,

GONZALES BARRON GUNTHER. (2018) El principio de la buena fe pública registral, Lima, Gaceta Jurídica.

GONZALEZ GUNTHER Y ALVAREZ JOSÉ. (2014) "Embargo, tercería de propiedad y remate judicial de inmuebles" Lima, Primera edición. Juristas editores.

HUANCA QUISPE, GERBERT AGUSTO (2013), Oponibilidad de Derechos Reales Idoneidad para probar el mejor derecho de propiedad, Lima, revista jurídica Derecho y Cambio Social. pp 1-25.

HUERTA AYALA OSCAR, (2013) La problemática de la buena fe del tercero registral Lima, Primera edición Gaceta Jurídica,

LASARTE CARLOS (2010) Propiedad y derechos reales de goce, principios de derecho civil, Tomo Cuarto 10. a edición, Madrid, Marcial Pons.

<https://www.marcialpons.es/media/pdf/9788497688192.pdf>

LICAS YARASCA, E. R. (2017). Oponibilidad de la propiedad frente al embargo inscrita en la tercería de dominio. Casación N° 3671-2014-Lima.

<http://repositorio.ucp.edu.pe/handle/UCP/234>

LOHMANN JUAN GUILLERMO, (2015) "El derecho inscrito del embargante". En: Jurídica N° 561, Lima: Suplemento de Análisis Legal de El Peruano, Pp. 4-5.

MEJÍA, J. A. C. (2018). Análisis jurisprudencial de la corte suprema respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de oponibilidad. SS/AS, 1-8.

MEJORADA CHAUCA MARTÍN (2012) "Fundamentos de la tutela de los terceros adquirentes de buena fe" Lima, en: Estudios sobre la propiedad. Fondo editorial de la PUPC,

MENDOZA DEL MASTRO GILBERTO, (2016.) "Corte suprema, 1 agosto de 2016 sala civil transitoria de la corte suprema de Lima, Casación 3464-2013 Lima Norte. Lima, Revista de la facultad de derecho N° 77. Pp. 415-420.

MOISSET DE ESPANÉS LUIS (2004). La Publicidad Registral, Lima, Cuarta edición, Palestra Editores.

MONTERO Juan (2021) ¿Adiós a los plenos casatorios civiles? Lima. Ius 360

<https://ius360.com/adios-a-los-plenos-casatorios-civiles-carlos-moreno/>

MUÑOZ, L. P. R. (2017) EL «Embargo ejecutivo» en el derecho comparado. intento de una definición aplicable al ordenamiento jurídico chileno. Lima. Vox Juris (P. 40-44)

[www.academia.edu/35612864/EL EMBARGO EJECUTIVO EN EL DERECHO COMPARADO. INTENTO DE UNA DEFINICION APLICABLE AL ORDENAMIENTO JURIDICO CHILENO://https](http://www.academia.edu/35612864/EL_EMBARGO_EJECUTIVO_EN_EL_DERECHO_COMPARADO_INTENTO_DE_UNA_DEFINICION_APLICABLE_AL_ORDENAMIENTO_JURIDICO_CHILENO://https)

NINAMANCO, FORT, (2013) Embargo inscrito y tercería de propiedad. Su oponibilidad en la jurisprudencia. Lima: Gaceta Jurídica.

OLAYA, N., & LAURA, M. (2016). La tercería de propiedad: análisis de la jurisprudencia nacional sobre el derecho de propiedad y el embargo inscrito “a miras del precedente vinculante”.

PACHECO, J. B. (2002). Verdades y ambigüedades del Registro inmobiliario en el Perú: ¿ Obligatorio o potestativo? Un misterio por resolver, Lima, Derecho & Sociedad, (18), pp 120-123

PASCO ARAUCO, ALAN (2016) “¿La ley del embudo en el VII pleno casatorio? ancho para el propietario y angosto para el acreedor”.

Recuperado de: <http://enfoquederecho.com/civil/la-ley-del-embudo-en-elvii-pleno-casatorio-ancho-para-el-propietario-y-angosto-para-el-acreedor/>

PASCO ARAUCO, ALAN (2015) “VII Pleno Casatorio: La norma que los defensores del crédito han ignorado”. Recuperado de:

<http://www.ius360.com/privado/civil/vii-pleno-casatorio-la-norma-que-los-defensores-del-credito-han-ignorado/>

PASCO ARAUCO ALAN, (S/F) “¿Es posible invocar la norma de concurrencia de acreedores para solucionar un caso de mejor derecho de propiedad? La corte suprema se equivoca”. Lima, Advocatus, Derecho inmobiliario N° 33.

PASCO ARAUCO ALAN, (2018) Análisis para una correcta defensa de la propiedad legal, Lima, Primera edición, Gaceta Jurídica.

PASCO ARAUCO, ALAN (2016) “Sentencia del VII Pleno Casatorio Civil: Y ahora, ¿quién podrá defendernos?” Lima, Revista Jurídica.

<http://laley.pe/not/3033/sentencia-del-vii-pleno-casatorio-civil-y-ahoraquien-podra-defendernos>

PASCUAL, J. J. R. ¿La cobertura de la hipoteca y del embargo puede sobrepasar el monto del gravamen inscrito en el registro? Lima, Revista Jurídica.

RAMÍREZ JIMÉNEZ NELSON (2009) ¿Cuál debe ser tutelado: el embargo inscrito o la propiedad no inscrita? Lima, En: Diálogo con la Jurisprudencia. N° 124, Gaceta Jurídica.

[https://www.academia.edu/3614494/Qu%C3%A9\\_derecho\\_prima\\_La\\_Propiedad\\_no\\_inscrita\\_o\\_el\\_embargo\\_inscrito](https://www.academia.edu/3614494/Qu%C3%A9_derecho_prima_La_Propiedad_no_inscrita_o_el_embargo_inscrito)

RAMÍREZ JIMÉNEZ, N. (2015). Crónica del séptimo pleno casatorio civil: En debate propiedad no registrada y el embargo inscrito. Jurídica. Simplemente de Análisis Legal, 2-3.

RIOJA Alexander (2017) ¿En qué supuestos es posible inaplicar el precedente vinculante? Lima, Lp derecho.

[https://lpderecho.pe/supuestos-posible-inaplicar-precedente-vinculante/#\\_ftnref2](https://lpderecho.pe/supuestos-posible-inaplicar-precedente-vinculante/#_ftnref2)

RONQUILLO PASCUAL, JIMMY (2015) , Tercería de propiedad contra embargo e hipoteca. Lima: Gaceta Jurídica.

RONQUILLO PASCUAL, JIMMY (2015) Tercería de propiedad contra embargo e hipoteca. Lima, Gaceta jurídica.

RUBIO BACA, E. I., & HONORIO LIRION, H. (2017). La primacía del embargo inscrito a favor del acreedor frente al derecho de propiedad no inscrito en el Perú, Lima, Revista jurídica.

SALDAÑA, F. G. V. (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 fé pública registral. Lima, Revista Oficial del Poder Judicial: Año, 3(5).

<https://www.academia.edu/20065903/> ENTRE LA PROPIEDAD Y EL EMBARGO En búsqueda de una solución que sea consecuente con la seguridad jurídica y la justicia

SEVILLANO AGURTO PERCY HOWELL (2015), ¡ENTRE LA PROPIEDAD Y EL EMBARGO! En búsqueda de una solución que sea consecuente con la seguridad jurídica y la justicia, lima, Diálogo con la Jurisprudencia N° 206, Gaceta Jurídica, (p132-144)

SIGUAS RIVAS, M. J. (2014). La caducidad registral de las medidas cautelares de embargo en forma de inscripción y de las hipotecas. *Vox Juris*, 27, 227.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, EXP. N.º 0008-2003-AI/TC. sentencia 11 de noviembre de 2003. consulta 1 de diciembre.

VALDERRAMA, J. R., & REMUZGO GAGLIUFFI, I. S. A. (2019). Efectos del embargo en la copropiedad de los bienes inmuebles no inscritos en los Registros Públicos-Lima, Revista Jurídica.

Valdez, J. A. (1960). Apuntes de Derecho Registral, Lima, Derecho PUCP, 19, pp 102.104.

VALDEZ, J. A. (1956). La Publicidad del Registro Inmobiliario Lima, Derecho PUCP, página 1.

VALDEZ, J. A., SCHEELJE, Á. D., DE SÁENZ, E. G., ARANGUREN, L. P., & NORIEGA, M. Á. C. (2006). La Ley de la Garantía Mobiliaria: a propósito del nuevo régimen de garantías y sus implicancias en el ordenamiento jurídico peruano. Lima, *Ius Et Veritas*, (32), pp 314-327

VALDEZ, J. A., & DEL RISCO SOTIL, L. F. (2012). Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral. Lima, *IUS ET VERITAS*, (45), pp(190-197).

VALDEZ, J. A. (2005). La propiedad: ¿está protegida? Lima, Revista Jurídica *IUS ET VERITAS*, (30), página 120.

VELÁSQUEZ MELÉNDEZ, RAFFO (2015), VII Pleno Casatorio: ¿embargo vs. tercería?, Lima, *GACETA CIVIL & PROCESAL CIVIL*, (p 98-105.)

<https://www.academia.edu/15872003/> VII Pleno Casatorio embargo vs tercería Enfoque desde la teoría de la oponibilidad de los derechos

VIDAL RAMOS, ROGER (2018) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano, Lima, Revista Jurídica Vol. 4, p. 1-10.

VIGO SALDAÑA FLAMINIO (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”.Lima, En: Revista Oficial del Poder Judicial N°5.

VIVAR MORALES ELENA MARIA (1994) Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano página, Lima p 117-130

