

La oponibilidad en el libro IX del Código civil peruano de 1984

The effects against third parties in the IX book of the Peruvian Civil Code of 1984

por

MAX ADOLFO PANAY CUYA

Abogado Pontificia Universidad Católica del Perú

Magister en Derecho civil y comercial

por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos

RESUMEN: El presente trabajo versa sobre el efecto de oponibilidad registral de los derechos prevista en el Libro IX denominado “Registros Públicos” que pertenece al Código Civil peruano de 1984. En primer lugar, se denota el carácter humanista del mencionado código para comprender la importancia de los derechos subjetivos como parte del patrimonio del ser humano coexistencial para el desarrollo de su proyecto de vida. En segundo lugar, se procede a la revisión de la oponibilidad en el Código civil peruano de 1984 y, concretamente, en el Libro IX correspondiente a los Registros Públicos. En tercer lugar, se realiza la descripción de la regla de oponibilidad en los ámbitos del derecho subjetivo, del contrato y del registro para establecer las consecuencias de la oponibilidad registral. En cuarto lugar, se describen las características que debe tener el tercero registral para que surta efecto la oponibilidad registral de su derecho. Finalmente, se redactan las conclusiones que resultan de las materias desarrolladas.

ABSTRACT: *This paper discusses the effect of the registrability of rights outlined in Book IX titled “Public Registries” which belongs to the Peruvian Civil Code of 1984. Firstly, the humanistic nature of the aforementioned code is highlighted to understand the importance of subjective rights as part of the coexisting human being’s heritage for the development of their life project. Secondly, the opposability in*

the Peruvian Civil Code of 1984 is reviewed, specifically in Book IX corresponding to Public Registries. Thirdly, the description of the rule of opposability is made in the fields of subjective law, contract, and registry to establish the consequences of registrable opposability. Fourthly, the characteristics that the registrable third party must have for the registrable opposability of their right to unfold are described. Finally, the conclusions resulting from the discussed topics are drafted.

PALABRAS CLAVE: Publicidad registral, seguridad jurídica, registro de derechos, fe pública, oponibilidad, derechos subjetivos, tercero registral.

KEYWORDS: *Registration publicity, legal security, registration of rights, public credibility, effects against third parties, opposability, subjective rights, registered third party.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. SER HUMANO COEXISTENCIAL Y SU PATRIMONIO EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984.—III. EL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SINARP) EN LA LEY 26366.—IV. EL TÉRMINO Oponibilidad EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984.—V. EL ARTÍCULO 2022 DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984. 1. SOBRE EL PRIMER ENUNCIADO NORMATIVO CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 2022. 2. SOBRE EL SEGUNDO ENUNCIADO NORMATIVO CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 2022.—VI. Oponibilidad DEL DERECHO SUBJETIVO, Oponibilidad DEL CONTRATO Y Oponibilidad DEL REGISTRO.—VII. SUJETO GARANTIZADO CON LA Oponibilidad DE SU DERECHO INSCRITO CONFORME AL LEGISLADOR DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984; EL TERCERO REGISTRAL.—VIII. LA Oponibilidad REGISTRAL DEL DERECHO SUBJETIVO Y LA CONSECUENCIA DE INEFICACIA DEL ACTO CUYO DERECHO SUBJETIVO NO SE INSCRIBIÓ. CONCLUSIONES.

I. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo es una ponencia presentada y expuesta en la III Jornada Preparatoria hacia el XXIII CADER-2025, aborda el tema de la oponibilidad desde la regulación que el Código civil peruano de 1984 realiza sobre los Registros Públicos, así como de la concepción humanista del mencionado código. Por ello, la orientación está determinada por los derechos subjetivos de las personas y la manera en que el ordenamiento jurídico garantiza el ejercicio de la libertad de cada persona en la sociedad a través del ejercicio de sus derechos. Para la consecución de esta propuesta, se tiene presente la concepción unitaria de las tres

dimensiones del Derecho del profesor Carlos Fernández Sessarego (2001, págs. 76-77): vida humana en la sociedad, valor, norma.

¿Por qué usar el concepto de derecho subjetivo y no sobre la situación jurídica subjetiva? Más aún, cuando se ha manifestado que el concepto de situación jurídica subjetiva es elaborado sobre la base de la dimensión coexistencial del ser humano, pues en todo derecho subjetivo se incluye un deber y, viceversa, en todo deber se inserta un derecho; incluso concretándose esa idea en el artículo 19 del Código civil peruano al momento de prescribir que “toda persona tiene el derecho y el deber de llevar un nombre” (FERNANDEZ SESSAREGO, 1996, pág. 183).

A diferencia de lo expresado en el párrafo precedente, en el presente trabajo se opta por evitar el empleo del supraconcepto de situación jurídica subjetiva para describir la regulación de la convivencia pacífica de los sujetos (FERNANDEZ CRUZ, 1994, pág. 42), con la finalidad de prevenir que, en el afán de buscar un correctivo para el individualismo moderno, se construya geoméricamente a partir de la idea de sociedad o del espíritu del mundo, disponiendo el devenir de las sociedades y hasta del Estado, en donde, el interés social predomine y arrastre todo (VILLEY, 1980, pág. 29); tensión que aún se mantiene vigente en el presente siglo.

En el siglo pasado, la manera en que el nacionalsocialismo posicionó al individuo en el ámbito del ordenamiento jurídico constituye una experiencia extrema no deseada y descrita por Massimo LA TORRE en la obra “La lucha contra el derecho subjetivo. Karl Larenz y la teoría nacionalsocialista del derecho” con el siguiente ejemplo: el campesino que es propietario de una finca tiene los poderes de poseer, administrar, pretender que los terceros no interfieran, empero ninguno de esos poderes determina un verdadero y propio derecho subjetivo ni pueden ser ejercidos a voluntad, porque un campesino que no extraiga regularmente los frutos, que por descuido deteriore la recogida en el campo, “... actúa contra sus propios deberes; no podría justificarse alegando que puede ejercitar a voluntad su derecho de propiedad” (2008, pág. 192).

Otro ejemplo del pasado está en la antigua República Democrática Alemana (DDR), en donde, mediante un “truco metodológico” constaba el siguiente texto en el artículo 24, párrafo 2, de su Constitución: “El derecho al trabajo y la obligación de trabajar constituyen una unidad” (RÜTHERS, 2018, pág. 40).

Por ello, aunque Paolo GROSSI (2006) se refiera a la situación jurídica subjetiva, una mirada más acorde con el presente trabajo la encontramos con la siguiente mención de dicho autor italiano: “Por consiguiente, compartimos plenamente la apuesta por los derechos [refiriéndose a la Carta Europea de Niza], pero siempre que se haga bajo la enseña de una ética de la responsabilidad” (pág. 97).

En defensa de los derechos es correcto señalar que, actualmente, los derechos subjetivos deberían resistir conforme a la incorporación de constituciones

rígidas, el control de constitucionalidad y el paso hacia el Estado constitucional de derecho, en donde, aparece un poder democrático vinculado al respeto del principio de legalidad: formal (seguir los procedimientos para que la regla jurídica sea legítimamente promulgada) y sustancial (el respeto y la intangibilidad de algunas situaciones determinadas de antemano) (RODOTÀ, 2010, pág. 50).

II. SER HUMANO COEXISTENCIAL Y SU PATRIMONIO EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984

La contribución del Código civil peruano de 1984 consistió en tener una concepción humanista-personalista del Derecho, que reemplaza aquella idea individualista-patrimonialista proveniente del *Code civil* francés de 1804, que estaba recogida en el abrogado Código Civil peruano de 1936. Como resultado, el ser humano es un fin en sí mismo y la relación que tiene con su patrimonio consiste en que este último es el instrumento del ser humano que coadyuva para su propia realización. Por tanto, en la actualidad, corresponde invertir el orden del pensamiento del Siglo XVIII que pretendía anteponer al patrimonio como el centro del Derecho (FERNÁNDEZ SESSAREGO C. , 2014, pág. 45).

El patrimonio del ser humano está conformado por sus derechos subjetivos y, al respecto, Jürgen HABERMAS (2010, págs. 147-148) explica este último concepto de derecho subjetivo en sentido lato mediante la noción de libertad subjetiva de acción, porque a través del reconocimiento de los derechos subjetivos es posible establecer los límites o delimitar a los seres humanos en los ámbitos en que están legitimados para afirmar libremente su voluntad.

Asimismo, el mencionado filósofo y sociólogo alemán menciona que los derechos subjetivos definen iguales libertades de acción para todos los individuos, enlazándolo con el artículo 4 de la “Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano” de 1789: “La libertad consiste en poder hacer todo lo que no cause perjuicio a otro. Así, el ejercicio de los derechos naturales de un hombre no tiene otros límites que los que aseguran a los demás miembros de la sociedad el disfrute de los mismos derechos. Esos límites sólo pueden establecerse por ley”.

La concepción humanista-personalista plasmada en el Código civil peruano de 1984 es acorde con la idea de que el ser humano es coexistencial, porque el ser humano es una parte de la estructura social. El análisis que comprende el presente trabajo versa sobre la oponibilidad que el registro otorga a los derechos subjetivos patrimoniales del ser humano, esto es, aquellos que forman parte del patrimonio del ser humano y tienen acceso a los registros administrados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante SUNARP).

En la obra “Facticidad y validez” se ha mencionado que la integración del ser humano en la sociedad moderna (reunión con otros seres humanos) puede efectuarse de manera sistemática (esto es, no sólo socialmente) a través de los mercados (por ejemplo, la idea de la mano invisible del mercado entendido como un tipo de regulación o control) y del poder administrativo del Estado. Justamente, a través del poder administrativo del Estado, a través de la SUNARP, es posible advertir que el ser humano coexistencial, en el ejercicio de sus derechos subjetivos que acceden a los Registros Públicos, se integra sistemáticamente en la sociedad moderna.

Las instituciones del derecho público y privado posibilitan, por otro lado, el establecimiento de mercados y la organización del poder estatal; pues las operaciones del sistema económico y del sistema administrativo, diferenciadas de los componentes sociales del mundo de la vida, se efectúan en las formas que presta el derecho.

Y como de esta forma el derecho forma engranaje tanto con el dinero y con el poder administrativo, como con la solidaridad, en sus operaciones relativas a integración de la sociedad ha de elaborar y dar forma a imperativos de muy diversa procedencia. Las normas jurídicas no llevan ciertamente escrito en la frente a qué tipo de equilibrio se ha llegado entre esos imperativos. (HABERMAS, 2010, pág. 102)

En consecuencia, una manera de integración del ser humano en la sociedad (reunión con otros seres humanos) se puede materializar de forma sistemática mediante la inscripción de sus derechos en los registros públicos que están a cargo de uno de los poderes administrativos del Estado: la SUNARP.

Las inscripciones de diversos derechos subjetivos en los registros públicos permiten su publicidad con la presunción legal absoluta de que: “... toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones” (art. 2012 del CC peruano). No obstante, la doctrina ha señalado que, en el aspecto sustantivo de su eficacia o efectos jurídicos, la publicidad registral puede distinguirse entre la publicidad como oponibilidad a terceros y la publicidad con efectos constitutivos (MOISSET DE ESPANES, 2005, pág. 60).

Claro está, la oponibilidad frente a terceros no es el único efecto sustantivo de la inscripción en los registros públicos, empero el ámbito o tema del presente trabajo se circunscribe al efecto de oponibilidad frente a terceros que surge con la inscripción en los Registros Públicos, esto es, la publicidad registral de los derechos como parte del patrimonio del ser humano para el ejercicio de su libertad en coexistencia con los demás seres humanos de la sociedad.

Al contrario, nótese la omisión a la referencia de los derechos realizado bajo el enfoque del positivismo normativista, cuando se indica sobre la publicidad registral lo siguiente:

La construcción, pues, de la publicidad en torno a la situación jurídica-registral conduce a afirmar que el objeto de la inscripción sería tanto los hechos como sus consecuencias jurídicas, mientras que los efectos de las normas registrales actúan normalmente sobre las consecuencias jurídicas.

Se inscriben hechos o actos y se publican sus consecuencias. Los primeros, sean declaraciones de ciencia o declaraciones de voluntad, constituirán el antecedente de la consecuencia jurídica que sería el verdadero objeto de la publicidad registral y sobre la que se anudarían los efectos de la misma. (SEQUEIRA MARTIN, 1988, págs. 1895-1896)

III. EL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SINARP) EN LA LEY 26366

En la Ley 26366, de 16 de octubre de 1994, crean el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos (en adelante Ley 26366/1994) y consta que el Sistema Nacional de los Registros Públicos (en adelante SINARP) tiene la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral, encaminado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que integran el sistema (art. 1). Por su parte, en la Ley 29158, de 20 de diciembre de 2007, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo (en adelante Ley Orgánica 29158/2007) contiene la definición legal de sistema como los conjuntos de principios, normas, procedimientos, técnicas e instrumentos, por los cuales se establecen las actividades de la administración pública que requieren ser realizadas por las entidades, precisando que los sistemas pueden ser funcionales o administrativos (art. 43).

Siendo el caso que la Ley 26366/1994 es anterior a la Ley Orgánica 29158/2007, no podía establecer qué tipo de sistema comprende; frente a esa ausencia de indicación expresa podía interpretarse de la revisión de la regulación contenida en la ley que, en general, el SINARP tiene las características de un sistema funcional descrito en el artículo 45 de la Ley Orgánica 29158/2007, pero con la siguiente particularidad: para asegurar las políticas públicas solamente se requiere de la SUNARP como ente rector de la SINARP y del sector justicia al que se encuentra adscrito (art. 10 de la Ley 26366/1994).

En efecto, la intervención o participación de otras entidades quedó excluido del SINARP en el momento que su ley de creación dispuso que los registros señalados en el artículo 2 y bajo el ámbito de otros ministerios deben ser transferidos a la SUNARP con la finalidad de ser incorporados en el sistema (cuarta disp. trans. de la Ley 26366/1994). Recientemente, esta particularidad ha resultado determinante para que el SINARP no sea considerado dentro de los sistemas

funcionales del Poder Ejecutivo previsto en el anexo del Decreto Supremo 097-2022-PCM, de 05 de agosto de 2022, Decreto Supremo que aprueba la relación y calificación de los Sistemas Funcionales (en adelante DS 097-2022-PCM).

Conforme a la primera disposición complementaria final del DS 097-2022-PCM, los sistemas no comprendidos en el citado anexo, se rigen según lo dispuesto en su ley de creación y las normas que le resulte aplicable; además, en la exposición de motivos se explica que los sistemas creados por ley y no incluidos en la relación de sistemas funcionales, como es el caso del SINARP, no limita las atribuciones de sus entes rectores, ni los alcances de sus disposiciones normativas, manteniendo sus respectivas rectorías, recursos y atribuciones.

De otra parte, la noción filosófica de sistema es la siguiente: “conjunto de elementos relacionados entre sí y armónicamente conjugados” (FERRATER MORA, 2007, pág. 335). A esa noción de sistema debe agregarse que es de tipo abierto, con el propósito de ser susceptible de atender dificultades nuevas y de ser modificado perennemente. José FERRATER (2007) puntualiza que pueden admitirse ciertas estructuras teóricas amplias e intentar albergar los nuevos hechos que se revelen. Así, los nuevos hechos varían el sistema, pero no lo cambian completamente en cada momento (337).

En un sistema cerrado, los elementos básicos son *principia* en sentido aristotélico, que permiten obtener, de manera deductiva, las conclusiones o criterios pragmáticos (*topoi*) de la justicia material. A diferencia, en un sistema abierto, los fines fijados por la política legislativa renuncian a una conexión deductiva para resolver el problema, “... partiendo libremente de los dictados generalmente reconocidos de la razón, del *common sense*, como puntos de ataque ‘retóricos’ (en el sentido antiguo) de la argumentación” (ESSER, 1961, pág. 57).

En este orden de ideas, si tenemos una mirada dirigida a un sistema (abierto) para ser utilizado o implementado en el SINARP es posible entender el perenne ajuste de los principios y reglas jurídicas a los sucesos, acaecimientos y, en general, a la complejidad del siglo XXI.

Los datos normativos antes descritos permiten apreciar que, en nuestro país, existe la política legislativa que determinó la creación del sistema registral, al cual debemos interpretar aquél como abierto. Esta política legislativa no está presente en todos los países, porque no todos los ordenamientos jurídicos positivos consideran la creación de sistemas registrales.

En el ordenamiento jurídico positivo peruano se coloca la publicidad registral y la seguridad jurídica como elementos que deben ser garantizados en el SINARP, en el momento que preceptúa como garantía “la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro” (art. 3, inc. c de la Ley 26366/1994), es decir, el sistema debe estar estructurado de tal manera que reafirme la seguridad jurídica: a) de los derechos que los contratantes obtienen usando

como medio de consulta los datos que el registro publica, y b) de los derechos de las personas que están inscritos en el registro (titulares registrales).

Esa función de garantía que tiene el SINARP se concreta a través de los siguientes componentes:

Primero, la SUNARP como órgano rector del sistema (abierto) para orientar la función pública en materia registral. Este organismo desarrolla las actuaciones administrativas conducentes a la defensa de la seguridad jurídica en los procedimientos de inscripción y publicidad de los actos y contratos en los registros públicos (art. 10 de la Ley 26366/ 1994).

Segundo, las reglas jurídicas (comprende las normas con rango de ley o rango menor) destinadas a garantizar o defender la seguridad jurídica. Como muestra de lo antes manifestado, en el ordenamiento jurídico positivo tenemos varias disposiciones normativas tales como la presunción legal —que no admite prueba en contrario— de conocimiento del contenido de los asientos registrales, la presunción legal —que admite prueba en contrario— de legitimación del contenido de los asientos registrales, la oponibilidad de los derechos contenidos en los asientos registrales frente a los derechos no registrados. Dichas disposiciones normativas pueden estar tanto en el Código civil peruano como en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Tercero, los distintos registros públicos creados para incorporar determinados datos, ordenarlos en asientos registrales (previa calificación) que conforman la partida registral y, de esa manera, permitir su publicidad (registral). Los registros tienen la siguiente agrupación: el Registro de Personas Naturales (conformado por el Registro de Sucesiones Intestadas, el Registro de Testamentos, entre otros), el Registro de Personas Jurídicas (conformado por el Registro de Asociaciones, el Registro de Fundaciones, el Registro de Comités, el Registro de Rondas Campesinas, el Registro de Comunidades Nativas, entre otros), el Registro de Propiedad Inmueble (conformado por el Registro de Predios, el Registro de Derechos Mineros, entre otros) y el Registro de Bienes Muebles (conformado por el Registro de Aeronaves, el Registro de Propiedad Vehicular); sin perjuicio de los demás registros jurídicos creados o por crearse (art. 2 de la Ley 26366/1994).

En el artículo 3 inciso c de la Ley 26366/1994 consta el enunciado normativo que menciona expresamente a la fe del Registro, el cual puede concebirse dentro de la fe pública, es decir, la creencia o confianza que establece el Estado a través de la ley para que los ciudadanos crean o confíen (ALTERINI, 2012, pág. 683). Concretamente, ese confiar es la fe en la publicidad registral que ha sido impuesta por el Estado; razón por la cual, se comparte la noción de fe del Registro como “la fiabilidad o confianza objetiva en el registro, pues todos pueden confiar (*fides publica*) en lo publicado” (GORDILLO CAÑAS, 2010, pág. 6).

En la nación alemana, NUSSBAUM (1929, págs. 40-41) en la primera mitad del siglo XX consideraba como disposiciones de la fe pública del Registro tanto a la presunción de verdad de las inscripciones (parágrafo 891 del BGB) como al principio de la fe pública (parágrafo 892 del BGB) o, mejor dicho, al “desconocimiento de la inexactitud registral, para que el tercero merezca protección con independencia del origen del error” (MIQUEL GONZÁLEZ, 1989, pág. 503). Posteriormente, la doctrina más cercana a la actualidad ha manifestado que “... el fundamento de la protección de la buena fe del adquirente está construido únicamente a través de la apariencia creada por el registro” (WESTERMANN et al., 2005, 1064-1065).

Mientras la referencia a la confianza se entiende en el sentido que la persona, por mandato normativo, debe confiar en el registro (como dato objetivo); la referencia a la apariencia está en el ámbito de los signos de exteriorización de la realidad creada por el registro y apreciada por la persona. Por lo tanto, la confianza en el registro o la apariencia del registro constituyen fundamentos enfocados desde perspectivas diferentes hacia el registro, pero no son contradictorias.

Desde la teoría general de la norma jurídica, la fe del Registro forma parte del enunciado normativo de la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparen en la fe del Registro (art. 3, inc. c de la Ley 26366/1994) y, dentro del ordenamiento jurídico, corresponde la siguiente interpretación:

- a) Se trata de una norma jurídica que tiene la configuración de un principio implícito en los términos de COMANDUCCI (2010, págs. 115-117), si es relacionado con las siguientes normas (reglas) compatibles: la presunción de cognoscibilidad, la legitimación registral, la oponibilidad, la fe pública registral (arts. 2012, 2013, 2022 y 2014 del Código Civil peruano);
- b) La relación entre dicho enunciado normativo y las reglas contenidas en los artículos del Código Civil peruano antes mencionadas es considerada como si la “fe del registro” tuviera una jerarquía axiológica (valorativa) sobre las restantes;
- c) Esta jerarquía axiológica es explicada por la doctrina en el sentido que la norma más importante guía e influencia la aplicación de las normas subordinadas (GUASTINI, 2014, pág. 180);
- d) El precepto normativo más relevante, en nuestra estimación, debe ser el comprendido en la Ley 26366/1994 para que sirva de norte y dominio frente a las normas subordinadas, ¿cuáles son esas normas subordinadas? en nuestra estimación, son aquellas comprendidas en los artículos del Código Civil peruano.

Dejando de lado el orden cronológico, la fe del Registro (art. 3, inc. c de la Ley 26366/1994) es la justificación o cimiento de las normas contenidas en los

artículos del Código Civil peruano. Por ejemplo, la fe del Registro es el fundamento de la ficción legal por el que todos tienen conocimiento del contenido de las inscripciones, sin admitir prueba en contrario (art. 2012 del CC peruano), o fundamento de la regla: “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone está inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común” (art. 2022 del CC peruano).

Coloquialmente, registros públicos es un término conocido por los ciudadanos y lo vinculan ordinariamente al Registro de Propiedad Inmueble; además, dicho término consta en los artículos 2008 y 2009 del Código Civil peruano para determinar cuáles son los registros objeto de regulación en las disposiciones contenidas en el Libro IX del citado cuerpo legal. Posteriormente, el SINARP se establece en la Ley 26366/1994. En la dogmática jurídica, se alude a los registros públicos como “el mecanismo de publicidad legal, o instrumento publicitario específico, que se contrapone a la denominada publicidad de hecho mencionada por la doctrina” (BIGLIAZZI GERI et al., 1995, 1126). En consecuencia, los registros públicos son los “medios técnicos perfectos para lograr la publicidad legal y con ello alcanzar la deseada seguridad” (CHICO Y ORTIZ, 1994a, págs. 249-251).

Si bien es cierto que, en común, la publicidad de hecho y la publicidad legal (esto es, la publicidad registral) tienen la función general “de dar noticia a terceros (en sentido lato)”, esto es, permitir el conocimiento de un acontecimiento como puede ser un hecho, acto o negocio a quien se encuentre interesado en conocer (BIGLIAZZI GERI et. al, 1995, 1128); también es cierto que, la publicidad registral regulada en el ordenamiento jurídico positivo tiene determinadas funciones específicas o esenciales, esto es, las consecuencias jurídicas establecidas en el Código Civil peruano: la legitimación registral (art. 2013), la oponibilidad (art. 2022), la prioridad de rango (art. 2016) y la fe pública registral (art. 2014).

Finalmente, a pesar de que Antonio PAU (2001, 9) valora al registro como institución y no incluye la *fides publica* como fundamento, su postura ha sido de utilidad para el siguiente planteamiento: La confianza en el registro es el fundamento de la publicidad registral y, este último, desencadena diversas reglas tales como la oponibilidad a terceros y la fe pública registral. En fin, la fe del registro (fundamento), la publicidad registral (medio), la oponibilidad y la fe pública registral —entre otras— (eficacia registral) son los elementos para conseguir la seguridad jurídica (finalidad).

IV. EL TÉRMINO Oponibilidad EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984

La realidad vista desde el prisma de la semántica puede colaborar en el entendimiento de la dificultad sobre los alcances del significado que tiene la palabra oponibilidad. En el Diccionario de la Lengua Española se señala como oponible aquello que se puede oponer¹. A su vez, la palabra (verbo) oponer significa: “Poner algo contra otra cosa para entorpecer o impedir su efecto” (Real Academia Española, 2025). Si bien la palabra oponible es la forma de adjetivar el verbo oponer, el sustantivo de ese verbo es la palabra oposición: “Acción y efecto de oponer u oponerse” (Real Academia Española, 2025). Con dicho itinerario seguido, se estima que el sustantivo oposición no describe adecuadamente lo que se busca denotar o tener como significado objetivo en el ámbito del derecho patrimonial.

Cuando se acude al Diccionario panhispánico del español jurídico consta la palabra oponibilidad como un sustantivo que tiene varios significados: “Condición jurídica, atributo inherente a un derecho, documento o defensa, según el cual estos pueden hacerse valer frente a un tercero” (Real Academia Española, 2025). Esta última definición es similar a la acepción legal contenida en el Diccionario de la Academia Francesa para *opposabilité*: “Naturaleza de un derecho que puede prevalecer, de un acto que puede invocarse contra un tercero y, especialmente, en el marco de un procedimiento, de cualquier argumento que pueda presentarse contra la parte contraria o la acusación. La oponibilidad de un contrato, de una sentencia”² (Dictionnaire de L’Académie Française, 2025).

A pesar de la pluralidad de significados que tiene la palabra oponibilidad, esa dificultad no impide trazar el camino que empezó con el significado del verbo oponer, para transitar del sustantivo oposición, dirigiéndose hacia oponibilidad, esto es, un camino que puede explicarse con los orígenes del registro [*publicité foncière*]: “... nace de la simple idea que la adquisición de un derecho real sobre el inmueble es eficaz cuando se hace pública y hacerlo público era antiguamente el rol de la posesión, porque permite al propietario defender su derecho ante cualquier demandante ejerciéndolo públicamente, esto es, en términos jurídicos, oponer su derecho [*opposer son droit*]”³ (Commission de réforme de la publicité foncière, 2018, pág. 5).

En Italia, en la Enciclopedia Treccani consta la definición de oponibilidad vinculado con las normas legales que establecen reglas o conductas que sirven a la solución del conflicto de derechos:

El término oponibilidad se refiere al conjunto de normas jurídicas previstas por un ordenamiento jurídico específico para resolver los conflictos entre dos o más sujetos que presentan pretensiones contrapuestas sobre el mismo bien o derecho, derivadas de diferentes títulos. (...). Los conflictos se resuelven sobre

la base del cumplimiento de ciertas formalidades, o la posesión material del bien objeto del derecho. Estas normas..., tienden a implementar uno de los principios cardinales de los ordenamientos jurídicos modernos: la certeza del derecho. (...).⁴ (BRUZZONE, 2015)

En el ámbito del Código civil peruano existen varias disposiciones normativas referidas a la oponibilidad, pero con significados diferentes. Al respecto, se propone agruparlos en dos (02) campos:

a) Las disposiciones normativas que tienen carácter adjetivo, es decir, aquellas relacionadas con el ejercicio de la facultad de contradicción de la persona en defensa de sus intereses. Por ejemplo, en la regulación del contrato de fianza aparecen los siguientes enunciados: quien está en la posición de fiador puede oponer al acreedor el beneficio de excusión (art. 1880), así como todas las excepciones que corresponden al deudor (art. 1885); quien está en la posición de deudor puede oponer al fiador —que pagó la obligación sin comunicarle— todas las excepciones que cabrían contra el acreedor (art. 1894); y finalmente, quien está en la posición de cofiador puede oponer, a quien pagó la obligación, las mismas excepciones que habrían correspondido al deudor contra el acreedor y que no sean inherentes al deudor (art. 1895).

b) Las disposiciones normativas que tienen carácter sustantivo, es decir, aquellas que la ley concede a una persona la preeminencia de su derecho que nace de un acto respecto de las demás personas que no intervinieron en dicho acto. Por ejemplo: en la regulación del contrato de compraventa con pacto de reserva de propiedad, se indica que dicho pacto es oponible a los acreedores del comprador cuando consta por escrito de fecha cierta anterior al embargo (primer pfo., art. 1584); en la regulación de la reserva de propiedad o retroventa que involucran bienes inscritos se establece la oponibilidad a terceros cuando dichos pactos hayan sido previamente inscritos (segundo pfo., art. 1584 y art. 1591).

Cabe precisar que, en el Código civil peruano el término oponible es utilizado de manera incorrecta para regular el derecho de retracto: El artículo 1597 señala que la presunción de publicidad solamente es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia, sin embargo, lo adecuado es entender que el lapso de un año contado de la inscripción de la transferencia se trata de un plazo legal para no aplicar dicha presunción de publicidad (en lugar de entender como un supuesto de oponibilidad). De otra parte, el término preferente es empleado en el Código civil peruano en el derecho de opción (art. 2023) para establecer el efecto de oponibilidad registral de dicho derecho de carácter personal, incluso sobre otro que tenga carácter real conforme lo explica la exposición de motivos (BIGIO CHREM, 1998, págs. 226-228).

De la revisión del texto del Código civil peruano conforme ha sido descrito en los párrafos precedentes, se verifica que la regla de oponibilidad del derecho

inscrito (art. 2022) participa del carácter sustantivo al que se aludió en los párrafos precedentes.

Otro dato necesario por considerar es que la regla de oponibilidad está en el Libro IX, denominado Registros Públicos, específicamente, en el lugar correspondiente al Registro de Propiedad Inmueble. Dicho precepto normativo conserva la misma ubicación dentro del Registro de Propiedad Inmueble, tal como aparecía en el artículo 1050 en la estructura del abrogado Código civil peruano de 1936. La doctrina, a través de la interpretación integral y funcional, ha permitido precisar que la oponibilidad contenida en el artículo 2022 se extiende a otros registros, porque concierne “a los efectos de cualquier inscripción en los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos, con los matices especiales que puedan surgir de las disposiciones particulares que rijan para cada tipo de bien o persona de la que se trate” (ARATA SOLÍS, 2003, págs. 481-482).

¿De qué manera es posible entender la visión del legislador que en su momento redactó el artículo 2022 del Código civil? Si bien el primer párrafo mantiene el íntegro del texto del código anterior abrogado, la posición asumida por la comisión revisora del Código civil peruano puede tener explicación: asocia a la oponibilidad como una consecuencia del principio registral de prioridad que está regulado dentro de las disposiciones generales de los Registros Públicos.

Para entender esa explicación, se debe acudir a uno de los integrantes de la mencionada Comisión, quien señaló lo siguiente: “No hay duda de que, si se enfrentan dos titulares de derechos reales, quien tendrá preferencia en virtud del principio de prioridad será aquel que inscribió primero; ...” (BIGIO, 1998, 224). Al momento de considerar la oponibilidad como una consecuencia del principio de prioridad registral, el legislador prefirió conservar su regulación dentro del registro de propiedad inmueble, quedando el referido principio dentro de las disposiciones generales aplicables a todos los registros.

Otra particularidad por denotar consiste en la verificación de que la norma contenida en el artículo 2022 también fue explicada indirectamente por la comisión revisora del Código civil peruano al momento de desarrollar la exposición de motivos del principio de fe pública registral (artículo 2014) con el concepto de “tercero registral”. Transcribimos el siguiente comentario contenido en la exposición de motivos:

Es tercero registral aquel que adquirió 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. (BIGIO, 1998, 196)

Además, en la mencionada exposición de motivos se señala que el tercero registral, en la defensa de su derecho, usará “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” (BIGIO, 1998, 197).

Siendo el caso que la comisión revisora del Código Civil peruano reconoce la influencia del país ibérico en la redacción de los Registros Públicos, esta visión debió estar influenciada de la situación parecida que habría ocurrido al comentar la Ley Hipotecaria española. Por ejemplo, Ramón María ROCA SASTRE (1954, pág. 402) comentó sobre la Ley Hipotecaria española de 1946 lo siguiente: el artículo 34 y el artículo 32, combinados con los demás preceptos, son la expresión legal del principio de fe pública registral, como emanado del principio superior de presunción de exactitud del Registro, manifestado en el párrafo primero del artículo 38 y el artículo 97, cuya presunción es aquí *iuris et de iure*, mientras que solo es una presunción *iuris tantum* en cuanto al principio de legitimación registral. Con posterioridad al Código civil peruano, también existe reciente doctrina en España que comenta en similar sentido los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria española de 1946:

A tenor del Art. 32 LH ‘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’. Y es tercero el adquirente de buena fe y a título oneroso de un titular registral y que inscribe (Art. 34 LH). (ÁLVAREZ, 2010, 574-575).

Esa postura de la comisión revisora del Código civil peruano coincide con la concepción mantenida en la doctrina española cuando sustenta que el principio de prioridad se justifica por ser un medio para solucionar el conflicto o colisión, por ejemplo, de derechos incompatibles: el que primero alcanza la extensión del asiento de presentación cierra el registro en forma excluyente para el rezagado (CHICO Y ORTIZ, 1994, 111-112). Incluso, se ha comentado de manera similar que el legislador de la abrogada Ley Hipotecaria de 1861 contemplaba como una manifestación de la oponibilidad aquello que la doctrina posterior lo denominaría prioridad (PAU, 2004, 42-43).

En Italia, también se encuentra doctrina que explica su sistema registral de transcripción considerando la relación entre la prioridad y la oponibilidad. Se reconoce que el régimen de oponibilidad se caracteriza, entre otros, por el principio fundamental de la prioridad señalada en el artículo 2644 del *Codice Civile*: el acto que primero se registra prevalece sobre los actos inscritos posteriormente, aun si estos tienen una fecha anterior (BIANCA, 2007, pág. 599). Por otro lado, sin sustentarlo en la prioridad, cabe explicar los efectos de la transcripción contenido en el mencionado artículo del *Codice Civile* usando el binomio inoponibilidad y oponibilidad: es inoponible el efecto del acto jurídico que no fue objeto de publicidad frente al tercero (registral), quien —a diferencia— si procuró la publicidad del acto jurídico en donde es parte, generando el efecto

de incompatibilidad a su favor y, simétricamente, la oponibilidad de los efectos de dicho acto jurídico publicado que lo convierte en beneficiario a pesar de la incompatibilidad con el otro acto que, aunque anterior, ha permanecido oculto (GABRIELLI, 2012, pág. 69).

Claro está, en el registro de dicho país no existe el cierre registral para evitar la inscripción de derechos incompatibles y es factible que consten transcritos actos jurídicos contradictorios, pero la oponibilidad de un acto jurídico estará determinada por su ingreso al registro antes que otro acto, siguiendo la regla de la “continuidad de las transcripciones” prevista en el artículo 2650 del *Codice Civile*; más aún, el funcionario del registro (el conservador) no puede negar la recepción y transcripción, salvo por temas formales (art. 2674 del *Codice Civile*). Además, cuando surgieran dudas fundadas sobre la registrabilidad, entonces el conservador, a petición del solicitante, igualmente realizará el trámite, pero con reserva. Es la parte en cuyo beneficio se haya realizado el trámite con reserva, quien deberá acudir ante la autoridad judicial (art. 2674-bis del *Codice Civile*).

En general, dentro del sistema de circulación de la riqueza, la prevalencia atribuida a un acto jurídico es el resultado de la oponibilidad por la publicación a través de la transcripción o inscripción en el registro. La oponibilidad se limita a dictar los criterios para la prevalencia de un título frente a otro (PERLINGIERI, 2010, pág. 17).

Sin embargo, esta relación entre prioridad y oponibilidad ha sido separada en España por Antonio PAU PEDRÓN (2004) cuando precisa que el vigente artículo 17 de la Ley Hipotecaria española —igual que en la originaria Ley de 1861—, diferencia la prioridad registral de la regla de oponibilidad:

Una vez practicada la inscripción no puede hablarse ya, a mi juicio, de prioridad. Un derecho inscrito no goza de prioridad respecto de otro, se haya inscrito o no ese otro, y se haya constituido ese derecho antes o después del inscrito. Lo que ese derecho inscrito produce respecto de cualquier otro derecho es oponibilidad. Una vez que el derecho ha accedido a la publicidad registral, el momento de la aportación del título ha perdido relevancia, y lo decisivo es que producirá efectos frente a otros, sin excepción. (58)

En nuestro país, muchos años después de la obra de Antonio PAU PEDRÓN, se indica que el principio de prioridad tiene una concepción no técnica cuando es entendido como un mecanismo para la protección de los derechos (como lo es la oponibilidad o la fe pública registral), pues con ese criterio amplio todo efecto que produce el registro es prioridad (GONZÁLES BARRÓN, 2011, págs. 326-327).

Por consiguiente, si bien es cierto que la comisión revisora del Código civil peruano consideró la oponibilidad como un efecto del principio de prioridad, también lo es que la doctrina distingue entre la prioridad y la oponibilidad. Nóte-

se que en la exposición de motivos no oficial del abrogado Código Civil peruano de 1936 se indicaba, con acierto, que la oponibilidad “traduce la esencia del sistema aceptado y fija la verdadera inteligencia del tercero titular del derecho que ampara el Registro” (GUZMAN FERRER, 1977, pág. 685).

En definitiva, la comisión revisora del Código civil peruano explica la fe pública registral del artículo 2014 y la regla de oponibilidad dentro del concepto de tercero registral. El tercero registral, en cuanto a la oponibilidad, es quien no ha intervenido en la celebración de un acto o contrato no inscrito y tiene a su favor el cierre registral en caso de incompatibilidad.

Todas estas consideraciones permiten concluir que la comisión revisora del Código Civil explica la oponibilidad a través de la exposición de motivos de dos artículos: a) la prioridad registral (art. 2016), en el cual, la oponibilidad es un efecto; b) la fe pública registral (art. 2014), en el cual, la oponibilidad es comentada dentro de la figura del “tercero registral” y, en contraposición con lo manifestado en el inciso a) que antecede, alude a las normas del artículo 2022 como un supuesto distinto al principio de prioridad.

Esta posición errática no difiere de lo ocurrido en España sobre el abandono de la doctrina a la oponibilidad, por los siguientes errores expuestos por Tirso CARRETERO GARCÍA: a) exceso de comparatismo exclusivo con Alemania que conduce al principio de fe pública como la base del sistema registral, b) abuso de conceptualismo para exagerar las diferencias entre los sistemas germánicos y latinos, hasta el punto que la exposición de motivos de la Ley de 1944, ley de reforma hipotecaria, silencia el principio de oponibilidad, a pesar de estar consagrado en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, c) considerar intercambiables los principio de oponibilidad y fe pública, pensando que el primero era el principio único de las legislaciones latinas y el segundo de las germánicas, pero en realidad contemplan problemas jurídicos distintos (MANZANO et al., 2008, 576-577).

V. EL ARTÍCULO 2022 DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984

El texto del artículo 2022 del Código civil peruano tiene el siguiente tenor:

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.

1. SOBRE EL PRIMER ENUNCIADO NORMATIVO CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 2022

En virtud de la regla contenida en el primer enunciado, el titular del derecho inscrito tiene en la publicidad registral de ese derecho el medio legal idóneo para confrontar a los terceros con pretensiones que entran en conflicto con el ejercicio del derecho inscrito, esto es, la publicidad registral es el medio idóneo para que el derecho inscrito sea oponible a los terceros que tengan un conflicto con el ejercicio del derecho inscrito.

En España, la doctrina denomina la oponibilidad registral como absoluta o *erga omnes* (FERNANDEZ DEL POZO, 2013, pág. 63). La oponibilidad significa la eficacia de lo inscrito en el registro frente a terceros, constituye el efecto principal de la publicidad registral y es el motivo del surgimiento de los registros públicos en la historia. Además, la publicidad es el instrumento técnico más adecuado para desencadenar esa eficacia contra los terceros (PAU PEDRON, 2003, págs. 51-52).

Empero, si la oponibilidad en el ámbito registral es el camino idóneo para hacer valer el derecho inscrito frente a terceros, existiría una confusión entre el derecho subjetivo cuya inscripción en el registro no es constitutiva del derecho y, por ejemplo, la oponibilidad *erga omnes* de los derechos reales que no acceden al registro. Entonces, para la distinción resulta necesario precisar que la oponibilidad mediante la publicidad registral entendida como eficacia de lo inscrito frente a los terceros, en sentido estricto, es el medio que el ordenamiento jurídico establece para resolver el conflicto entre quien sostiene también tener derechos cuyo ejercicio entran en conflicto con el derecho inscrito (materia de la publicidad registral). A diferencia, la oponibilidad *erga omnes* de los derechos reales es considerada incluso cuando no exista conflicto con los derechos de los terceros.

Otro entorno de la oponibilidad surge cuando los derechos son adquiridos mediante actos jurídicos y, concretamente, el contrato también es relacionado con la oponibilidad en el sentido de que un efecto indirecto del contrato es su oponibilidad. Para separar el contrato y la oponibilidad, se debe destacar que la formación del contrato concluye en el momento de consentimiento de las partes y se convierte en la fuente de la relación jurídica patrimonial creada.

Así, por un lado, la conclusión del contrato mediante el consentimiento permite la circulación y, por otro lado, la oponibilidad regula los conflictos que surgen de dicha circulación (FRANZONI, 2013, pág. 196). De esa manera, se verifica que tiene una función diferente a la oponibilidad registral prevista para resolver los conflictos entre derechos derivados de varios títulos contractuales.

Incluso, los alcances de la oponibilidad como efecto del registro frente a los conflictos de derechos que se adquieren en virtud de los contratos también tienen matices según las características del registro, esto es, la regla de oponibilidad registral conforme se trate de un registro de documentos o de un registro de derechos.

De un lado, encontramos que en un registro de documentos se depositan las escrituras públicas que permitirá a los tribunales usar esos documentos como medios de prueba para dar solución a las pretensiones de derechos, esto es, verificar y asignar derechos dentro del proceso judicial, por lo que la oponibilidad del derecho estará determinada por el órgano jurisdiccional sobre la base de los documentos depositados en el registro. De otro lado, en el registro de derechos no se proporciona información para las pretensiones de derechos, sino se define los propios derechos mediante una depuración obligatoria de los títulos antes de inscribir los derechos: “(...) el registro de derechos trata de producir información perfecta y, por tanto, proteger tanto al propietario como al ulterior” (ARRUÑADA, 2013, págs. 98, 102-103).

Íñigo MATEO Y VILLA (2013) explica el funcionamiento del registro de derechos de la siguiente manera: el documento que contiene el derecho se presenta para ser inscrito, el registrador cumple la función de calificación registral sobre el documento y analiza los derechos inscritos en la partida. Si el derecho es inscribible y no se opone a derechos ya inscritos, extenderá el asiento registral y purgará —mediante la cancelación u otra operación registral— el derecho inscrito preexistente. Una vez inscrito el derecho y realizada la purga, el titular del derecho inscrito tiene las siguientes características:

(i) la posición del nuevo titular es inatacable por terceros que basen su posición en pretensiones que no consten en el registro o que, constanding, no sean preferentes de acuerdo con las reglas del Derecho; y, por último, (ii) la posición del titular sólo será atacable por la persona de la que trae causa (es decir, el titular anterior), en virtud de las reglas de los contratos (por nulidad, anulabilidad, etc.). (pág. 5)

En ese sentido, se puede comprender la afirmación de que, en el registro de derechos, si bien es cierto acceden los actos o títulos, también lo es que el registro publica derechos o, con mayor precisión, publica titularidades: “Por tanto, hemos de distinguir entre lo que es objeto de la inscripción —los actos— y lo que es objeto de la publicidad registral —los derechos—” (GÓMEZ GALLIGO et al., 2006, 38).

Las consideraciones antes desarrolladas, así como las precisiones para la distinción entre la oponibilidad del derecho, del contrato y del registro, delimitan los alcances de lo que la doctrina española denomina: oponibilidad registral *erga omnes*.

Con la mirada al país ibérico es posible reconocer su influencia hacia nuestro país (como ha sido afirmado en la exposición de motivos del Código civil peruano). Los registros *públicos*, cuyos aspectos sustantivos están regulados en el Código civil peruano, tienen las características de un registro de derechos y el efecto de oponibilidad registral requiere del cumplimiento del principio de titula-

ción auténtica, así como el ejercicio de la función de la calificación registral para verificar la legalidad y la adecuación con los antecedentes registrales.

¿Cómo opera la oponibilidad registral en el ámbito del registro? Cuando hay personas que también tienen derechos sobre el mismo bien, entonces el comportamiento del registro en el momento de la calificación, por parte del registrador, tendrá los siguientes alcances ante la presentación del título en la solicitud de inscripción:

- a) La prevalencia o preferencia del derecho inscrito impidiendo inscripciones posteriores legalmente incompatibles con dicho derecho, esto es, produce el cierre registral de la partida del bien inmueble o mueble (art. 2017 del CC). Por ejemplo, el conflicto entre dos personas que dicen ostentar el derecho de propiedad sobre el mismo bien o el conflicto entre dos personas que dicen ostentar el derecho de usufructo (derecho real limitado) sobre el mismo bien. El Tribunal Constitucional en el Expediente N° 00018-2015-PI/TC, considerando 30, reitera lo que manifestó en el año 2002 sobre la inscripción del derecho de propiedad en el registro (y otorgar seguridad jurídica): “(...), para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución reconoce, se requiere poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y con ello tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que le son consustanciales (Sentencia 0016-2002-AI/TC, fundamento 5)”.
- b) La prevalencia o preferencia del derecho anotado en la partida registral a pesar de inscripciones posteriores de otros derechos que pudieran resultar incompatibles con dicho derecho anotado, pero sin producirse el cierre registral. Por ejemplo, el caso de la anotación preventiva del derecho de opción (art. 2023 del CC) o la medida cautelar de anotación de demanda sobre derechos inscritos (art. 673 del TUO del Código procesal civil).

En ambos ejemplos, las inscripciones incompatibles realizadas con posterioridad a las respectivas anotaciones resultan registralmente canceladas con la inscripción del ejercicio del derecho de opción o con la inscripción de la sentencia. Es decir, las inscripciones posteriores que son incompatibles frente a la anotación que tiene prevalencia o preferencia, están supeditadas a la no inscripción del ejercicio del derecho de opción o de la sentencia a favor de la pretensión demandada, según el caso.

Se trata de regulaciones expresas sobre el derecho de opción o a la medida cautelar de anotación de demanda y, por lo general, la prevalencia o preferencia está delimitada por el aspecto de la duración de la vigencia de la anotación en el registro. En estos casos la prevalencia o preferencia

del derecho inscrito no versa sobre derechos reales, sino derechos personales o la medida cautelar de anotación de demanda para salvaguardar la decisión final que resuelve el conflicto dentro de los procesos judiciales.

- c) La prevalencia o preferencia del derecho inscrito en la partida registral, sin perjuicio de inscripciones posteriores de otros derechos que son legalmente compatibles con dicho derecho inscrito (no hay cierre registral). Por ejemplo, el ordenamiento jurídico permite la inscripción tanto del derecho de propiedad como de los derechos reales limitados de esa propiedad, o el derecho del arrendatario (art. 1708 del CC) siempre que el arrendador sea el propietario con derecho inscrito.

Lo manifestado concuerda con el legislador en la exposición de motivos del Código civil peruano cuando precisa que el derecho común puede dar la solución en donde prevalece el derecho personal: el derecho personal inscrito predomina sobre el derecho real inscrito, pues "... el artículo 1708 que establece que el propietario, titular de un derecho real, debe respetar el derecho del arrendatario, titular de un derecho personal" (BIOGIO CHREM, 1998, pág. 225).

- d) En caso de varios derechos de garantías hipotecarias inscritas sobre el bien, son inscripciones legalmente compatibles y tendrá prioridad el derecho real de garantía que en primer lugar accedió al registro (no hay cierre registral). Incluso el orden de prioridad puede ser objeto de un contrato mediante la cesión de rango de la garantía hipotecaria.

Respecto al cierre registral de la partida indicado en el inciso a) que antecede, es necesario señalar que está regulado de la siguiente manera: "No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior" (art. 2017 del CC peruano). Este enunciado normativo sintetiza aquel contenido en el artículo 1047 del abrogado Código civil de 1936.

En ambos casos, han sido adoptados bajo la influencia española del artículo 17 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (así como del artículo 17 de la abrogada Ley Hipotecaria española de 1909), el mismo que indica: "(...), no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. (...)".

Se comenta que dicho texto no está enfocado en determinar cuál de los dos derechos incompatibles contenidos en los respectivos títulos presentados deberá prevalecer en definitiva en el orden civil o sustantivo, por ejemplo, cuando lo inscrito es una donación de la finca y el título rezagado se trata de la compraventa del mismo bien, también otorgada por el mismo propietario (donante), pero con anterioridad a la donación; si no sólo establece el resultado de no dejar entrar

el título o acto al Registro, porque la norma está dictada para que el registrador impida que tengan acceso el título incompatible en los libros de inscripciones, es decir, que no se inscriba —lo que comprende tanto el asiento de inscripción como el asiento de anotación preventiva, de cancelación o de nota marginal— (ROCA SASTRE et al., 2008, 369-370).

Debe quedar claro que el cierre registral se refiere a la partida registral (libro de inscripciones) y no al Diario, porque “... sólo una vez presentado el título podrá oficialmente conocerse y declararse su incompatibilidad” (LACRUZ BERDEJO, 2011, pág. 197).

Resta recordar que, Antonio PAU PEDRÓN (2003, pág. 47) precisa que suele considerarse como una regla de prioridad el primer párrafo del artículo 17 de la Ley Hipotecaria de 1946 cuando expresa que “... inscrito o anotado preventivamente en el Registro un título, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real”. Sin embargo, el citado autor explica que no se trata de prioridad, porque cuando existe un derecho inscrito o anotado será oponible y actúa sobre todos los terceros; la oponibilidad confiere eficacia *erga omnes* a lo publicado por el registro resultando indiferente la fecha del título incompatible —posterior o anterior—.

2. SOBRE EL SEGUNDO ENUNCIADO NORMATIVO CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 2022

En virtud de la regla contenida en el segundo enunciado, cuando se trate de inscripciones de derechos de diferente naturaleza, entonces se aplican las disposiciones del derecho común.

En la exposición de motivos del Código civil se indica que es una novedad normativa extraída de la doctrina de Bernardo Pardo Márquez, quien había señalado lo siguiente: la regla del registro que ampara al primero que inscribe el derecho real, no es aplicable con derechos de diferente naturaleza y categoría, sino las disposiciones del derecho común. Incluso, señala el ejemplo del embargo sobre un inmueble en donde el derecho de crédito (derecho personal), cuyo incumplimiento de la obligación de pago ha provocado el proceso judicial, no se convierte en derecho real por la inscripción (BIGIO CHREM, 1998, págs. 225-226).

Esta regla fue materia de diversos pronunciamientos de la doctrina nacional y la jurisprudencia, los cuales pueden ser apreciados en la sentencia dictada por el pleno casatorio civil realizado por las salas civiles permanente y transitoria de la Corte Suprema de Justicia, resolución de 05 de noviembre de 2015, VII Pleno Casatorio Civil (Casación 3671-2014-LIMA, publicada en separata especial el 07 de diciembre de 2015). En todo caso, en el VII Pleno Casatorio Civil se ha

efectuado la interpretación del segundo párrafo del artículo 2022 respecto a la oponibilidad de los derechos de diferente naturaleza y la aplicación de las disposiciones del derecho común:

(...), nos hallamos ante un asunto de oponibilidad de derechos de naturaleza diversa. Así es, mientras que, por un lado, se tiene al acreedor garantizado con embargo inscrito, de otro lado, se tiene al propietario no inscrito. Se trata, entonces, de verificar solamente cuál derecho subjetivo debe prevalecer o resultar oponible frente al otro, según nuestro ordenamiento jurídico. (...). (Corte Suprema de Justicia de la República, 2015, 7339)

Se sostiene que tanto la terminología como la política legislativa contenidas en otras disposiciones normativas de Código civil sobre conflictos de derechos es útil para entender el sentido de los términos derecho común. Esto es, no se aplica la integración jurídica, sino la interpretación sistemática; porque si en otros casos, el legislador estableció la primacía del registro, ciertamente en este caso expresa haber tomado una posición diferente. Entonces, se agrega que los términos derecho común tiene un sentido que, a través de una interpretación sistemática, revela que el legislador optó por no aplicar el criterio registral en la solución al conflicto de derechos previsto en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil. (Corte Suprema de Justicia de la República, 2015, 7353)

Sobre la base de los argumentos antes resumidos, la Corte Suprema en el VII Pleno Casatorio Civil determina como precedente judicial vinculante las siguientes reglas (Corte Suprema de Justicia de la República, 2015, 7356):

Primero. Para los procesos judiciales de tercera de propiedad en donde intervengan bienes inscritos, corresponde estimar que el derecho de propiedad del tercerista tiene oponibilidad en detrimento al derecho del embargante (acreedor), siempre que el derecho de propiedad (derecho real) esté acreditado con documento de fecha cierta con mayor antigüedad que el momento de la inscripción del embargo.

Segundo. Después de la admisión de la demanda, el juez de primera de instancia, de oficio, tiene la obligación de custodiar la legalidad de la certificación que otorga fecha cierta al instrumento presentado por el tercerista.

Tercero. Si la certificación del instrumento aportado al proceso por el tercerista carece de autenticidad, entonces la demanda deberá ser declarada infundada y el juez debe expedir las copias certificadas al Ministerio Público para la realización de las actuaciones acorde con las atribuciones dictadas por ley.

En términos generales y bajo los requisitos ahí establecidos, el criterio del precedente es acorde con lo manifestado por el legislador en la exposición de motivos cuando explica los alcances del segundo párrafo del artículo 2022: “(...), la última parte del artículo indica que cuando se produce un enfrentamiento entre un derecho real y otro personal, la preferencia será otorgada a quien la tenga con-

forme a las disposiciones del derecho común, como si el derecho registral para estos efectos no existiera” (BIGIO CHREM, 1998, pág. 224). Además, como se ha indicado con anterioridad, el ejemplo señalado en la mencionada exposición de motivos consiste en el embargo sobre un inmueble.

No obstante, tanto la voluntad del legislador histórico como la interpretación sistemática propuesta por la Corte Suprema en el VII Pleno Casatorio Civil no están exentas de crítica. Diversas disposiciones legales del Código civil peruano no se encuentran en el Libro IX, Registros Públicos, y establecen de manera clara la superioridad de la regla del derecho registral para las situaciones en donde existan conflictos de derechos o la determinación legal del derecho que será preferido: concurrencia de acreedores en las obligaciones de dar (art. 1135) o en las obligaciones creadas en el contrato de arrendamiento que sí reconoce el legislador histórico (art. 1708); la preferencia del registro frente a la posesión (arts. 912 y 914).

Asimismo, la doctrina de Bernardo Pardo Márquez que probablemente asoció la idea de derecho común como derecho romano aceptado (TARELLO, 1995, pág. 58) o derecho romano tardío (LARENZ, 2001, pág. 33), para excluir las reglas del derecho registral y entender que se aplica la distinción entre el derecho real (*erga omnes*) y el derecho personal (*inter partes*), no es exacta.

Franz WIEACKER (1957, págs. 49-51) explica que los *consiliatores* o postglosadores del *Corpus iuris* son los arquitectos de la Edad Moderna que realizaron una actividad dictaminadora consultiva y práctica, convirtiendo el Derecho justinianeo en un derecho común de la baja Edad Media en Italia y, en general, en Europa (*ius comune*), a la par de dar cientificidad a los Derechos particulares europeos no romanos. A manera de ejemplo, con frecuencia, aconsejaban tanto a las partes como a las cortes sobre problemas y casos específicos (*consilia*) (VAN CAENGEM, 2011, pág. 62). Por lo tanto, el trabajo de los *consiliatores* o postglosadores sobrepasó al *Corpus iuris*, dando una interpretación distinta a la realizada por los glosadores y llevó a modernizar a las fuentes romanas con artificios dialécticos.

Conocidos ejemplos de ello son el desarrollo del Derecho nobiliario y el de las firmas comerciales, partiendo de la teoría de la posesión; el del dominio directo y del útil, partiendo de las categorías divergentes de la propiedad en el Derecho romano; el del Derecho de retracto troncal o familiar, o de la comunidad de bienes gananciales, partiendo del Derecho dotal de las fuentes justinianas. Esta práctica se condensó en una literatura cuyo programa y ámbito supera ampliamente la de los glosadores, y que sobrevive hasta dentro de la actual literatura jurídica. (WIEACKER, 1957, págs. 51-52)

En ese sentido, el contenido del “derecho común” es un derecho que, visto en la actualidad, está dedicado al derecho civil y al derecho comercial, es decir, al derecho privado (ALPA & GAGGERO, 2006, pág. 28).

Conforme con los antecedentes antes descritos, si el derecho común es el resultado de la modernización (para su época) que efectuaron los postglosadores a las fuentes romanas, entonces ¿por qué no realizar una relectura (interpretación correctora) de la regla jurídica contenida en el segundo párrafo del artículo 2022 que permita la interpretación coherente con las reglas del derecho registral? Máxime, si las reglas registrales están presentes en los distintos Libros del Código Civil peruano de 1984.

Fernando DE TRAZEGNIES (2003) explica que el intérprete no está sometido a la hipotética voluntad de un hipotético legislador, como si fuera un portavoz; “... el intérprete es, en realidad, un coinventor del Derecho, tiene la libertad de agregarle a la norma nuevos sentidos ajenos a la intención del legislador” (543).

El sentido no es único. No es objetivo. La norma es cocreada por el intérprete. La palabra está en el atril. Sin embargo, el sentido de la palabra no está escrito, el sentido de la palabra es mudo; o ha sido verbalizado, pero con palabras cuyo sentido está aún por definirse totalmente. (SACCO, 2016, págs. 79-80)

Hace tiempo se ha denunciado que, sobre la base del axioma tradicional del derecho romano germánico por el que el derecho real es oponible *erga omnes* mientras que el derecho personal lo es *inter partes*, se han deducido diversos teoremas y, uno de ellos, establece que en caso de conflicto entre usufructo no inscrito y arrendamiento inscrito ha de prevalecer el usufructo; “a los juristas no les llama la atención que la diferencia entre usufructo y arrendamiento sea irrelevante para efectos de establecer una solución razonable ante un supuesto de colisión. El axioma decide la suerte del arrendatario con prescindencia de todo criterio económico o moral. No importa si el arrendatario adquirió e inscribió antes su derecho” (ESCOBAR ROZAS, 2015, págs. 120-121).

En definitiva, ¿qué valor es privilegiado para que en la interpretación resulte que el embargo inscrito ceda ante el derecho real? ¿Cuál es el impacto en la sociedad? La diferencia del objeto del derecho real y el objeto del derecho personal no es suficiente para justificar la intención del legislador y la posición de la Corte Suprema.

VI. OPONIBILIDAD DEL DERECHO SUBJETIVO, OPONIBILIDAD DEL CONTRATO Y OPONIBILIDAD DEL REGISTRO

Como ha sido manifestado en el numeral V.1. del presente trabajo, en el ámbito jurídico, la oponibilidad se relaciona con el derecho subjetivo, en los efectos

del contrato, así como en la esfera de los registros públicos. A continuación, se busca proporcionar alcances adicionales para su distinción.

En materia del contrato, conforme lo explica Leysser LEON (2004, págs. 129, 150) el legislador peruano prefirió mantener la parte de los contratos en general siguiendo el esquema del *Codice civile* y el tratamiento también fue por ese mismo cauce. Así, la similitud de la noción de contrato (art. 1321 del CC italiano) y la definición de contrato (art. 1351 CC peruano) como el acuerdo de dos o más partes para crear (*costituire*), regular, modificar (particularidad en el texto peruano) o extinguir una relación jurídica patrimonial. También puede apreciarse la adopción del *more geométrico* común en todas las codificaciones del siglo XIX utilizando los conceptos de relación jurídica y patrimonialidad.

Al respecto, Francesco MESSINEO (2024, págs. 72-73) sobre la noción italiana de contrato explica que este es diferente al efecto del contrato, es decir, el contrato es diferente a la relación jurídica que nace de dicho contrato. Siguiendo a dicho autor italiano, Manuel DE LA PUENTE (2001, págs. 36-37) señala que el contrato, como acto jurídico, es una manifestación de voluntad que crea la relación jurídica: “Una vez cumplido este cometido, que se alcanza plenamente con la sola manifestación de voluntad (al menos en los contratos consensuales), el contrato deja de existir, porque ha terminado su rol”.

Además, el autor italiano sostiene que la indicación a la “relación jurídica patrimonial” y no a la “relación jurídica obligatoria” presenta una redacción que comprende también a la figura del contrato que produce efectos reales (MESSINEO, 2024, pág. 74). Posteriormente, Francesco GALGANO (2012, pág. 34) acota que la noción de contrato del Código civil italiano no tiene una síntesis muy feliz: ¿Dónde está el efecto traslativo del derecho real o del derecho de crédito? Explica que el efecto traslativo del derecho preexistente de un sujeto hacia otro no puede estar incluido en la “constitución” de una relación jurídica.

Sobre los efectos reales del contrato consensual, sin perjuicio de las distintas posiciones en la doctrina nacional, se entiende que el contrato tiene efectos traslativos del derecho de propiedad conforme lo sostienen Freddy Escobar, Hugo Forno, Alfredo Bullard, Gastón Fernández (ESCOBAR ROZAS, 2002, págs. 58-60).

No menos importante es considerar que, existen presupuestos necesarios para que el contrato tenga los efectos reales: el bien exista o sea identificado, el transferente tenga las facultades de disposición, las partes no hayan excluido que el contrato produzca el inmediato efecto real, el consentimiento no sea viciado y, de ser el caso, la forma prescrita por ley, bajo sanción de nulidad (MESSINEO, 2024, págs. 575-576).

En este orden de ideas, conforme con el artículo 1352 del Código civil peruano, con el consentimiento concluye la formación del contrato y puede producir

efectos traslativos (también constituir, regular, extinguir) de derechos subjetivos (relaciones jurídicas reales o personales patrimoniales).

Asimismo, en Italia se indica que es necesario tener en consideración que los efectos del contrato pueden ser oponibles a un tercero cuando algún efecto es susceptible de tener alguna relevancia jurídica frente a dicho tercero (ROPPO, 2009, pág. 530). Lo que se busca destacar de lo manifestado por el autor italiano está en la indicación de que es oponible el efecto del contrato y no el contrato.

En Francia, se manifiesta que la oponibilidad del contrato abarca una realidad distinta a la oponibilidad *erga omnes* inherente al derecho de propiedad, aunque esta oponibilidad *erga omnes* del derecho de propiedad se haya confundido erróneamente con la del contrato:

En efecto, la oponibilidad del contrato no implica en modo alguno que este tenga efectos jurídicos directos frente a terceros. El contrato, por sí mismo, no produce efectos jurídicos frente a terceros, y, por lo tanto, su oponibilidad no puede tener tal significado a menos que se ignore el principio del efecto relativo de los acuerdos. Precisamente, la doctrina y la jurisprudencia admiten que el contrato puede tener repercusiones frente a terceros; justifican su oponibilidad frente a terceros, en la medida en que constituye un hecho frente a ellos⁵. (DANOS, 2007, pág. 200)

Una mirada al Código civil francés permite advertir que la mención a la oponibilidad sobre el efecto del contrato está prevista en su artículo 1200 (modificado por la Ordenanza N° 2016-131, del 10 de febrero de 2016): “Los terceros deben respetar la situación jurídica creada por el contrato. Pueden invocarlo, en particular, para aportar la prueba de un hecho”.

Sobre dicho enunciado normativo, se ha manifestado que la oponibilidad es un efecto indirecto del contrato, así como la vaguedad del término “respetar” que es utilizado en la norma. Frente a esa imprecisión, se acude a la definición de “efecto indirecto” propuesta por José DUCLOS para que la oponibilidad tenga un alcance concreto: “el deber de toda persona de tener en cuenta lo que existe fuera de sí y de abstenerse de potencialmente dañarlo”; dicha definición es más precisa y presenta dos deberes: primero, tener en cuenta lo que existe y, segundo, abstenerse de potencialmente dañarlo (MASSON, 2021, pág. 776).

Además, Florent MASSON (2021) desglosa el deber jurídico de “respeto” impuesto a los terceros conforme al Código civil francés, para identificar tres niveles, priorizados según el grado de restricción ejercido:

El primer nivel, simplemente exige que los terceros reconozcan la existencia del acto y los efectos que este haya podido producir como hechos (este primer nivel de oponibilidad puede denominarse “oponibilidad simple”).

En segundo nivel, más restrictivo para los terceros, se exige no solo reconocer la existencia de un elemento, adicionalmente no interferir en el ejercicio del

derecho con sus conductas. El efecto indirecto que crea la oponibilidad en este caso es una restricción a la libertad de los terceros (esto se denomina “oponibilidad absoluta”, término ampliamente utilizado).

En el tercer nivel, consiste en que el derecho oponible puede restringir o anular un derecho concurrente invocado por un tercero; la oponibilidad se considera aquí como un medio para resolver conflictos entre compradores sucesivos y, de forma más general, conflictos entre titulares de derechos reales. Por lo tanto, la oponibilidad es aplicable en los conflictos de derechos (utilizando un término acuñado por José DUCLOS, se denomina “oponibilidad de orden”) (pág. 777).

Por su parte, Frédéric DANOS (2007, 195, 197) explica la diferencia entre la oponibilidad simple (o indirecta) y la oponibilidad sustancial. En la primera, usa los elementos hipótesis y efecto jurídico que contiene la norma jurídica, para explicar que la oponibilidad de los actos jurídicos significa que un acto jurídico también es un hecho en las otras personas y no pretenden producir directamente un efecto jurídico, además dicho hecho sirve en la aplicación de una norma jurídica externa con efectos jurídicos sobre las personas que no son directamente destinatarias ni afectadas por ese acto jurídico. En la segunda, la oponibilidad se define sobre la base al objeto, esto es, se refiere a las cosas externas a la persona, que existen en número limitado y es probable que se ejerzan goces contrapuestos; “... solo la oponibilidad inherente al derecho de propiedad produce un efecto jurídico directo, ya que impone por sí misma un deber jurídico —de abstención respecto de una cosa— respecto a terceros. Esta oponibilidad es sustancial porque se identifica con este efecto jurídico” (pág. 195).

En materia del derecho subjetivo, corresponde hacer la referencia con el concepto de relación jurídica, pues es utilizada para la definición legal del contrato como un efecto (art. 1352 del CC peruano). Así, en el ámbito nacional, se ha explicado que la teoría de la complejidad de la relación jurídica, elaborada por el jurista argentino Fernando López de Zavalía, intentó superar la crisis que produjo la demostración de la oponibilidad *erga omnes* de todos los derechos subjetivos, porque se admite la obligación “... a cualquier tercero a no frustrar la satisfacción del interés presupuesto en cada uno de los derechos reconocidos en el ordenamiento (...)” (ESCOBAR ROZAS, 2002, pág. 188).

(...) La relación jurídica es un conjunto de conexiones jurídicas unificadas, cuyo núcleo fundamental consiste en una conexión jurídica mirada como fin, y un ente del mundo exterior a ella, considerado como medio.

El ente del mundo exterior considerado como medio, puede ser tanto una persona como una cosa y según encontremos una u otra, diremos del conjunto que es una relación jurídica personal o una relación jurídica real. (LOPEZ DE ZAVALÍA, 1989, págs. 15-16)

Por su parte, Freddy ESCOBAR (2002, pág. 191) manifiesta que en la doctrina se concibe que las relaciones jurídicas, en sentido amplio, pueden vincular: una persona con otra; una persona con una cosa; una persona con lugar, etc. Sin embargo, no tiene aceptación general por la influencia kantiana, pues en los extremos de la relación sólo pueden estar personas.

(...), las relaciones que contienen a los derechos en cuestión (o sea, a los que se encuentran al margen de las relaciones de carácter intersubjetivo) le otorgan a dicho sujeto la posibilidad de obrar directamente sobre el referido bien, viniendo así a constituir “relaciones de satisfacción”; es decir, relaciones que procuran el goce de algo y, por eso, devienen en primarias respecto de cierto tipo de relaciones intersubjetivas (las “abstractas”). (ESCOBAR ROZAS, 2002, pág. 203)

Jean DABIN (2006, págs. 95-98), sobre la base de las críticas a las teorías de la voluntad (Windscheid), el interés protegido (Ihering) y mixtas (Jellinek, Michoud, Ferrara, Saleilles), propone que el derecho subjetivo se presenta como una relación de pertenencia directa del sujeto sobre un bien o un valor (inherente a la persona) o de pertenencia indirecta del sujeto sobre la prestación debida (deuda exigible). “El derecho subjetivo, que se inicia con la pertenencia, se termina en el dominio, inseparable, por lo demás, de la pertenencia: así es al menos en el orden lógico, porque cronológicamente el dominio es contemporáneo de la pertenencia” (102). El dominio es el poder de libre disposición de la cosa, objeto del derecho; este dominio-disposición es diferente al concepto de ejercicio o goce: “Disponer de la cosa: en la acepción que se toma aquí, como sinónima de dominio, la disposición se opone radicalmente al ejercicio” (104). Hasta aquí, la visión interna del derecho subjetivo.

El derecho subjetivo, desde el punto de vista externo (frente a otros), la intersubjetividad introduce el elemento de la oponibilidad del derecho subjetivo (pertenencia-dominio) a otro sujeto, explicitado mediante la inviolabilidad (deber de respeto del derecho) y exigibilidad, es decir, el titular tiene la facultad de exigir cuando el derecho no es respetado. Dicha exigibilidad se materializa mediante la coacción privada del titular (por ejemplo, la legítima defensa, la retención) (111-113).

Para DE PÁRAMO (2000, pág. 378), en la cultura anglosajona, las teorías elaboradas sobre el concepto de derecho subjetivo, bajo la idea general de la conexión correlativa derecho/deber, se pueden agrupar en la teoría del beneficiario o del interés y la teoría de la elección protegida. Además, la dogmática de Europa continental había formulado en el siglo pasado dos teorías similares con sentidos y alcances diferentes: la teoría de la voluntad (Windscheid) y la teoría del interés (Ihering), las cuales —a pesar de las críticas— colocan en el punto de atención los elementos para tener en cuenta sobre el derecho: la discrecionalidad o poder

del titular, que puede ser manifestado de múltiples formas, y la idea de que existe interés valioso en esa pretensión.

Dentro de las teorías de la voluntad, particular atención merece el planteamiento que no identifica los derechos como puntos de referencia y como resultados de la aplicación de determinadas reglas institucionales, sino que los derechos subjetivos se pueden identificar por su función en el razonamiento práctico como razones últimas para la acción o la abstención:

Tal sería en gran medida el sentido de los conceptos de Rawls, Dworkin o Nozick, quienes, aunque con diferente justificación y dentro del marco de teorías normativas diferentes, hablan de los derechos como algo que no está sujeto a regateo político ni al cálculo de intereses sociales (Rawls), o para quienes tomarse los derechos en serio supone preservarlos en todo caso frente a cualquier objetivo colectivo de la mayoría (Dworkin), o para quienes los derechos son restricciones laterales que se imponen en la persecución de objetivos colectivos y que no forman parte de esos objetivos (Nozick). (DE PARAMO, 2000, pág. 386)

En cuanto a esa dimensión valorativa de los derechos subjetivos, se concluye que un análisis de los derechos subjetivos apartado de la teoría moral y política que desarrolla valoraciones prioritarias es un estropicio. Los derechos subjetivos "... entendidos como conceptos normativos que dibujan los límites de la deliberación práctica son, en definitiva, las condiciones y presupuestos de una teoría normativa de la justicia" (DE PARAMO, 2000, pág. 387).

En Francia, respecto al derecho real de propiedad, la doctrina señala que el poder completo sobre la cosa, la exclusividad y la exclusión de los terceros son las características o las tres dimensiones que definen la propiedad como una relación jurídica compleja. Es respecto a la exclusión de los terceros que engarza con la oponibilidad *erga omnes* del derecho a través de un deber de abstención, inacción o no interferencia (DANOS, 2007, págs. 138-139).

Christian LARROUMET (2008, pág. 367) explica que todos los derechos subjetivos (reales, personales, de propiedad intelectual) son oponibles frente a terceros, permitiendo que el titular del derecho pueda forzar a los terceros para que tengan en cuenta la existencia (no desconozcan) de dicho derecho; sin perjuicio de que sea posible que la oponibilidad necesite del cumplimiento de una medida de publicidad. De otro lado, el mencionado autor indica que el efecto de un derecho responde a otra dinámica:

Ahora, cuando la doctrina clásica compara la oponibilidad absoluta del derecho real con la oponibilidad relativa del derecho personal, confunde la oponibilidad del primero con el efecto del segundo. Las bases de ese razonamiento, y, por lo tanto, de la diferenciación, son falsas. La doctrina compara algo que no tiene nada de comparable. (LARROUMET, 2008, pág. 368)

En España, Antonio PAU PEDRÓN (2001) no vincula la oponibilidad con el derecho subjetivo, sino que prefiere vincularla con la situación jurídica subjetiva y diferencia esta última frente a la ineficacia del negocio jurídico (contrato): “Además, la inoponibilidad —y la correlativa oponibilidad— han de predicarse de las situaciones jurídicas, como luego veremos; el título generador de esas situaciones es una de sus bases de legalidad, pero no es, en sí mismo, el objeto de la oponibilidad” (pág. 290). Además, se señala que la atribución de la oponibilidad al título formal (y no al derecho) tiene algún arraigo en la doctrina española: “La idea de oponibilidad del documento conduce, a quienes la sostienen, a otras dos que derivan de ella: que la publicidad tiene por objeto documentos y no derechos, y que la publicidad supone una extensión de la eficacia propia del documento” (pág. 310).

En materia del registro, el legislador del Código civil peruano señala que el sistema elegido fue de inscripción, porque se extraen los elementos esenciales del título para incorporarlos en el asiento registral. Se optó por la inscripción declarativa como regla general y la excepción será la inscripción constitutiva (por ejemplo, el derecho real de garantía hipotecaria). Dichas decisiones de política legislativa están basadas en el registro de propiedad inmueble (BIGIO CHREM, 1998, 181, 183-184):

- a) La ausencia de un catastro nacional eficiente. Desde la vigencia del Código civil se han promulgado diversas normas para mejorar el catastro, siendo la más resaltante la Ley 28294, de 21 de julio de 2004, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, pero no se ha obtenido resultado esperado; incluso —apartándose del sistema— se promulgó el Decreto Legislativo 1557, de 19 de mayo de 2023, Decreto Legislativo que establece medidas en materia de Catastro Fiscal y dicta otras disposiciones, como evidencia de las falencias del sistema creado en el año 2004.
- b) La dificultad y los costos para obtener títulos auténticos que perjudicarían la celeridad contractual y del tráfico (estimando el legislador que muchas veces las partes ahorran o por lo menos postergan dichos gastos). Desde la vigencia del Código civil se puede advertir en el tiempo la existencia de tres (03) propuestas para facilitar y reducir los costos para la consecución de títulos públicos en las operaciones entre privados: primera, la Ley 27755, de 15 de junio de 2002, Ley que crea el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, al establecer que todas las inscripciones se sustentan en escritura pública o en formulario registral con firmas certificadas por notario, si en el último caso el valor del inmueble no es mayor a veinte Unidades Impositivas Tributarias (UIT) (art. 7); segunda, la Ley 28698, de 22 de

marzo de 2006, Ley que facilita la constitución y ejecución extrajudicial de garantías hipotecarias para programas de viviendas, que aún no ha sido implementada y establece que la hipoteca sobre la vivienda que se adquiere, construye o mejora, es constituida mediante la inscripción del formulario registral respectivo. El formulario registral es título suficiente para la inscripción (art. 3); tercera, el Decreto Legislativo 1177, de 18 de julio de 2015, Decreto Legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda, al establecer el formulario único de arrendamiento (FUA), el formulario único de arrendamiento con opción de compra (FUAO), y el formulario único de arrendamiento financiero (leasing) (FUAL), todos sobre inmueble destinado a vivienda (art. 4).

En resumen, la primera propuesta fue materia de una acción de inconstitucionalidad y, sin perjuicio de las precisiones interpretativas realizadas por el Tribunal, en la práctica, no se utiliza el formulario; en la segunda propuesta, el formulario no ha sido implementado y; solamente la tercera propuesta tiene aplicación, pero sus alcances son reducidos.

- c) La necesidad de la inscripción puede lograrse en el sistema declarativo, pues va acompañado de principios de prioridad, tracto sucesivo y, sobre todo, fe pública registral.
- d) Cuando se preparó el libro de registros públicos, la comisión revisora ya había decidido establecer la transmisión consensual.

Asimismo, el legislador del Código Civil peruano omite vincular los efectos de la inscripción declarativa de los derechos con la oponibilidad registral y limita la explicación de la inscripción con la publicidad efecto utilizando los siguientes términos:

(...), cuando se acude a un registro jurídico, se busca lo que llamamos ‘Publicidad Efecto’, expresado en el hecho de que la inscripción o la falta de inscripción produce consecuencias jurídicas distintas en cuanto a los derechos, las obligaciones y los actos de las partes y los terceros. (BIGIO CHREM, 1998, 173)

El legislador indica que sobre los derechos y los actos recaen consecuencias jurídicas distintas, pero omite describir cuáles son esas consecuencias y coloca en el mismo nivel a los derechos y a los actos, por lo que no tiene claridad si nos encontramos ante un registro de documentos o un registro de derechos. Sin embargo, se trata de un registro de derechos por las características que tiene el procedimiento para el registro: rogación, prioridad, titulación auténtica, calificación registral (legalidad y adecuación con los antecedentes registrales), tracto sucesivo; así como por los efectos que tiene la inscripción: publicidad, legitimación, oponibilidad, fe pública registral.

La institución del registro es una respuesta a la realidad en donde, al resultar insuficiente la publicidad posesoria, mediante una decisión de política legislativa se incorpora la institución del registro para defender los derechos subjetivos (seguridad estática) frente a las turbaciones o ataques de terceros y, sobre la base dicha defensa también proteger el tráfico de esos derechos subjetivos inscritos (seguridad dinámica) a los terceros involucrados en la circulación de la riqueza (MOISSET DE ESPANES, 2005, pág. 50).

En este estado de las cosas, después del desarrollo de la materia contractual, del derecho subjetivo y del registro, corresponde resaltar las siguientes precisiones vinculadas con la oponibilidad:

Primero, entre la oponibilidad del derecho subjetivo y la oponibilidad del contrato. La oponibilidad es *erga omnes* del derecho subjetivo, excluyendo a los terceros a través de un deber de abstención, inacción o no interferencia. Este derecho subjetivo está involucrado en la relación jurídica patrimonial cuya fuente es el contrato, el cual permite a las partes enajenar o adquirir determinados derechos subjetivos. Por lo tanto, la celebración del contrato es el título de la adquisición o constitución del derecho subjetivo, según sea el caso.

Así, la vinculación reside en que la adquisición o constitución del derecho subjetivo nace del contrato, por lo que es la fuente de ese derecho. Entonces, cuando se menciona sobre la oponibilidad del contrato, ésta debe ser entendida como la oponibilidad *erga omnes* de los derechos subjetivos que están vinculadas a las relaciones jurídicas nacidas del contrato. El contrato es la prueba de la titularidad del derecho subjetivo por adquisición o por constitución.

Segundo, los derechos subjetivos (por ejemplo, reales o personales) tienen la protección aquiliana por la lesión que causen los terceros, siempre que se cumplan los requisitos de la cláusula general de responsabilidad extracontractual (art. 1969 del CC peruano).

Lo afirmado no entraña novedad en el ámbito comparado, porque —por ejemplo— Máximo PÉREZ (2005, págs. 39-121) desarrolla que la doctrina así lo interpreta en los ordenamientos jurídicos de Francia, Italia, España.

Tercero, entre la oponibilidad del derecho subjetivo y la oponibilidad del registro. Se reitera, la oponibilidad es *erga omnes* del derecho subjetivo, excluyendo a los terceros a través de un deber de abstención, inacción o no interferencia. En el registro de derechos, se publicita las titularidades de los derechos que se adquieren o nacen del título (contrato) con la particularidad que el ámbito de oponibilidad del registro se requiere del siguiente presupuesto: la existencia de conflicto entre derechos subjetivos sobre el mismo objeto.

Así, no estamos ante el respeto por parte del tercero sobre un derecho subjetivo ajeno (oponibilidad *erga omnes*) que puede ser conocido mediante la publicidad posesoria (por ejemplo, el caso de derechos reales), sino ante el tercero

que también es titular de un derecho subjetivo que: a) se encuentra en conflicto, es decir, cuya convivencia de ambos derechos es incompatible (art. 2017 para el cierre registral y el art. 2022, ambos del CC peruano); o b) son compatibles y la fecha del registro determinará la prioridad o preferencia de cada uno de esos derechos subjetivos (art. 2016 del CC peruano).

Cuarto, el registro como medio de publicidad de la titularidad del derecho subjetivo que ha nacido separado del momento de la inscripción (declarativa) tiene como consecuencia que el derecho subjetivo tenga dos (02) niveles de oponibilidad: la *erga omnes* del mismo derecho subjetivo, y en caso de derechos subjetivos sobre el mismo objeto, la oponibilidad del registro del derecho subjetivo con la modalidad de cierre registral en caso de incompatibilidad.

En España, la propuesta de José GARCÍA engloba la oponibilidad en el principio de inscripción. “Para el citado autor, el principio de inscripción supone, cuando la inscripción es declarativa, que ‘ésta es conformadora o configuradora de la plena eficacia del derecho real’” (PAU PEDRON, 2001, pág. 333). En Francia, se trataría de la oponibilidad sustantiva o absoluta del derecho subjetivo y la oponibilidad de orden para resolver los conflictos de derechos (conforme a lo señalado por José DUCLOS).

VII. SUJETO GARANTIZADO CON LA OponIBILIDAD REGISTRAL DE SU DERECHO CONFORME AL LEGISLADOR DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984: EL TERCERO REGISTRAL

El titular del derecho cuando consigue la inscripción en el registro se produce la oponibilidad a terceros o eficacia frente a los interesados que también manifiestan tener algún derecho (compatible o incompatible, según excluya o no la inscripción del título posterior) sobre el mismo bien, esto es, la oponibilidad registral.

El enfoque antes desarrollado mantiene el planteamiento contenido en la exposición de motivos oficial el Código civil peruano de 1984, en donde, se utiliza el concepto de tercero registral destinado al titular que tiene su derecho inscrito y para oponerlo a quien no lo inscribió o lo inscribió con posterioridad deberá cumplir los siguientes requisitos: adquiera el derecho a título oneroso de quien aparece en el registro con derecho inscrito, tuviera buena fe y hubiera procedido a inscribir su adquisición (BIGIO CHREM, 1998, pág. 196).

En resumen, el titular del derecho inscrito denominado tercero registral debe:

Primero: Adquirir del titular registral. El transferente del derecho tiene que aparecer como titular registral al momento de la adquisición del tercero (que se convertirá en tercero registral), porque de esa manera se aprecia la buena fe de

ese tercero (PAU PEDRON, 2003, pág. 41). Sin embargo, José Antonio ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ (2010) denuncia la pretensión de extender la protección registral “no solo al adquirente según del registro sino también al inmatriculante” (pág. 586). En efecto, en el país ibérico existe jurisprudencia del Pleno del Tribunal Supremo que establece que no es necesaria la previa inscripción del transferente para configurarse la inoponibilidad de lo no inscrito frente a lo inscrito (STS 928/2007, Sala Civil, Sección 1, 2007).

Segundo: A título oneroso. El legislador del Código civil peruano de 1984 identifica la adquisición a título oneroso como aquel acto jurídico bilateral con prestaciones recíprocas (BIGIO CHREM, 1998, pág. 205).

Sobre el particular, se ha señalado que en el sistema peruano la reciprocidad está articulado en dos ejes: la existencia de obligaciones recíprocas y la exigibilidad de las prestaciones recíprocas. No obstante, Manuel DE LA PUENTE Y LAVALLE (2001) —a diferencia del legislador— precisa que es en el ámbito de la exigibilidad de las prestaciones recíprocas en donde se confunden o identifican los efectos del contrato recíproco y del contrato oneroso, “en el sentido que ambos dan lugar a una reciprocidad de las prestaciones a cargo de las partes y de las correspondientes atribuciones patrimoniales a que la ejecución de las prestaciones dan lugar” (pág. 297).

Asimismo, resulta interesante saber que si bien el legislador del Código civil peruano de 1984 ni incorpora en el artículo 2022 ni en el artículo 2014 la disposición legal contenida en el último párrafo del artículo 34 de la Ley Hipotecaria española: “Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente”, sí lo menciona en la exposición de motivos de la siguiente manera: “De este modo, se excluyen expresamente las transferencias a título gratuito por estimarse que el adquirente de ellas debe tener la misma protección registral que su transferente” (BIGIO CHREM, 1998, pág. 205).

Sobre la noción de transferencia a título gratuito, se entiende a aquella regulación contractual que crea una prestación sin conferir al beneficiario alguna contraprestación, por lo que dicho beneficiario obtiene una ventaja sin sacrificio y el deudor de la prestación se sacrifica sin ventaja (ROPPO, 2009, pág. 407).

En nuestro país, a nivel reglamentario, en el artículo 98 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se indica de manera general que: “Las transferencias a favor de tercero efectuada por el causante antes de su fallecimiento, podrán inscribirse aun cuando en la partida registral del predio se hubiera inscrito la sucesión a título universal, siempre que su inscripción no perjudique a terceros” (esto es, a otro que tuviere su derecho inscrito).

Tercero: De buena fe. El legislador del Código civil peruano de 1984 entiende por la buena fe, el desconocimiento de la inexactitud de lo publicado en

el Registro, esto es, la discordancia entre la realidad registral y la extrarregistral. Asimismo, la buena fe se presume y, por tanto, procesalmente no hay la obligación de probar dicho desconocimiento de la inexactitud del Registro.

En cuanto al momento de la buena fe, ésta debe existir en la celebración del contrato y hasta el momento de la inscripción (BIGIO CHREM, 1998, págs. 201-204). Esa posición es contraria a la doctrina mayoritaria en España, así como su jurisprudencia, conforme lo explica Carmen JEREZ DELGADO (2005, págs. 123-130).

¿Qué sucede si la inexactitud se conoce por una noticia verbal o escrita? No destruye la buena fe, aunque dicha noticia sea verdadera: un instrumento privado o manifestación verbal no puede hacer decaer un manifiesto público (como lo es el título inscrito). Empero, no se gozará de buena fe si conoce directamente o ha participado en los actos dirigidos a despojar el verdadero propietario o a imponer falsos representantes a la persona jurídica. Esta última apreciación del legislador del Código Civil peruano de 1984 coincide con lo manifestado en el sentido de que:

(...) no puede haber más restricción que el acto ilícito calificado del tercero. Como se observa, muy distinto es el acto ilícito calificado del tercero, que no puede generar derechos, de investigar la buena fe del tercero, para determinar si conocía o no la inexactitud del Registro. (OLAECHEA, 1993)

En contra de lo desarrollado en los párrafos precedentes, la doctrina ha señalado que la buena fe no consiste en haber confiado en el registro o haber desconocido su inexactitud:

“Es una buena fe extrarregistral, (...), como confianza del adquirente en su propio negocio adquisitivo y, por tanto, como creencia de que quien a él le transmitió era propietario y podía enajenar o disponer, si se trata del adquirente de un derecho real” (DIEZ-PICAZO & GULLÓN, 2012, pág. 291).

El Tribunal Constitucional, en el fundamento 52 del Expediente N° 00018-2015-PI/TC, señala lo siguiente:

“(…), para la configuración de la buena fe del tercero, será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de la observancia, claro está, de los propios requisitos exigidos por el artículo 2014 del Código civil peruano, en los términos en los que ha sido modificado por la Ley 30313, como por ejemplo, la escrupulosa revisión de los asientos registrales y de los títulos archivados”.

A su vez, en el fundamento 58, el Tribunal Constitucional, siguiendo el pronunciamiento de la Corte Suprema, hace referencia que, de manera adicional, corresponde cumplir el deber de verificar la posesión sobre el bien.

En todo caso, este requisito no resulta de aplicación en el ámbito del procedimiento de inscripción registral, por cuanto, la función de calificación registral se

circunscribe al título formal (título público o auténtico) y su adecuación con los antecedentes registrales, según corresponda (art. 2011 del CC peruano); además, como indica la doctrina en España: “Sin olvidar que la inscripción o no en el Registro es una actividad legalmente tasada” (DE LA IGLESIA MONJE, 2010, pág. 251) y el titular tiene el derecho de naturaleza procedimental a que se inscriban sus derechos en los registros públicos; dicha facultad también está atribuida a quien lo transmite y a las personas que tienen interés en asegurar el derecho que se pretenda inscribir (PRADA ALVAREZ-BUYLLA, 2005, pág. 92).

En los sistemas de transcripción, como en Italia, a pesar que se haya comentado que la buena fe ha tenido entrada en la reforma del artículo 2652 del *Codice Civile* (1942) sobre la transcripción de la demanda de nulidad del acto (PAU PEDRON, 2001, págs. 213-214), la doctrina ha señalado que la relevancia de la buena fe en sí misma debe excluirse, incluso con referencia a los casos previstos en el artículo 2652 en donde la menciona, pues no consiste en ignorancia del acto previo, sino en la ignorancia del vicio que incide sobre ella. La buena fe y el registro [*trascrizione*] en este caso se suman, porque operan en planos completamente distintos entre sí (TRIOLA, 2012, págs. 24-25).

Cuarto: Inscribir su adquisición. Requisito cronológicamente posterior a los anteriores. El tercero registral recibirá la protección de su derecho cuando se hayan cumplido los cuatro requisitos, es decir, la protección será la oponibilidad registral de su derecho.

VIII. LA OponIBILIDAD REGISTRAL DEL DERECHO SUBJETIVO Y LA CONSECUENCIA DE INEFICACIA DEL ACTO CUYO DERECHO SUBJETIVO NO SE INSCRIBIÓ

Sobre la base de lo desarrollado en los puntos anteriores y desde la perspectiva de quien todavía no acude al registro de derechos para inscribir su derecho subjetivo, se desprende que la oponibilidad registral del derecho que sí accedió al registro tiene como consecuencia: en caso de presentación de un derecho incompatible al inscrito, el cierre de registro para que acceda y, en caso de presentación de un derecho compatible al inscrito, la preferencia del derecho inscrito con anterioridad.

Por ejemplo: a) Caso de una doble venta: Si un propietario vende el bien a dos compradores diferentes, el conflicto se resuelve haciendo prevalecer a quien ha registrado en primer lugar. Esto significa que la primera venta, pero que no accedió al registro de manera oportuna, no es oponible al siguiente comprador, si este último tiene inscrito su compra (TRIMARCHI, 1998, págs. 618-619). b) Caso de una doble venta y falta de tracto sucesivo: Si *Primus* vende el predio a

Secundus y, luego, a *Tertius*. *Secundus* vende el mismo predio a *Quartus*, quien presenta su título para inscribir y, posteriormente, también presenta —por este orden— *Tertius*. En este caso, el registrador cuando verifique que el predio tiene como titular a *Primus*, entonces formulará la observación por falta de la titularidad registral en su transmitente *Secundus*. El registrador no entrará en la calificación del título de *Tertius* hasta que haya caducado el asiento de presentación de *Quartus* y la oportunidad de conseguir la inscripción del derecho de *Secundus* (LACRUZ BERDEJO, 2011, págs. 198-199).

De otra parte, ¿qué sucede con el título contractual que es la fuente de la adquisición de un derecho incompatible con otro derecho inscrito? El resultado es la ineficacia del acto (título contractual) que es fuente del derecho subjetivo sobre el mismo objeto y que no acceden al registro frente a quien es titular del derecho subjetivo que sí lo inscribió.

Dicho en otro giro, si luego de la adquisición del derecho subjetivo, el titular no lo hubiera inscrito en el registro, entonces podría estar afectado por otro acto que es fuente de un derecho subjetivo sobre el mismo objeto que sí accedió al registro. Esta ineficacia es descrita por Roberto TRIOLA (2012, pág. 15) para el sistema de *trascrizione* italiano, pero resulta también de aplicación para un registro de derechos como el peruano.

Adicionalmente, la doctrina de BIGLIAZI GERI et al. (1992, pág. 1132) manifiesta que dicha ineficacia debe ser matizada, porque la falta de adopción de la publicidad prevista es relativa: existe la posibilidad de probar que se buscó tener ventaja con el registro, pues estaba perfectamente al corriente del cambio sobrevenido, aunque no se hubiera hecho público, pues tuvo la noticia por otro medio (*aliunde*).

En Perú, la sede digital del Poder Judicial contiene el pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil (2020), por el cual los jueces de las cortes superiores de justicia adoptaron por mayoría que, en el caso de doble venta sobre un inmueble, el segundo contrato celebrado por el mismo vendedor, pero con distinto comprador, es nulo por cualquiera de las siguientes causales: finalidad ilícita; objeto jurídicamente imposible; o contravenir normas de orden público o buenas costumbres.

El desafío consistirá en verificar en cada caso concreto si, efectivamente, se ha incurrido en alguna de las causales antes señaladas, para considerar la nulidad de la segunda venta. Un ejemplo de la manera incorrecta de evaluar los hechos para aplicar los supuestos de nulidad del acto jurídico está en la Casación 5407-2019-LIMA de la sala civil permanente de la Corte Suprema de Justicia, mediante la cual, se resuelve por la nulidad de la segunda venta sosteniendo que se ha presentado en los hechos el supuesto normativo de causa ilícita. En otras palabras, se verifica si el comprador cumple las siguientes medidas mínima de

diligencia ordinaria: a) el estado del inmueble que adquiere, b) quién o quiénes detentan la posesión de este y c) cuál es el título que lo sustenta; sin embargo, dichas medidas no conllevan a concluir que la causa es ilícita.

De igual manera, en la sede digital del Poder Judicial, consta el pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil (2022), por el cual los jueces de las cortes superiores de justicia adoptaron por mayoría que, en el caso de mejor de propiedad debe preferirse al que compró primero con documento de fecha cierta y tiene la posesión, a pesar de que no haya inscrito su derecho en los registros públicos.

De esta manera, el registro de derechos y su oponibilidad, en el ámbito jurisprudencial, viene cediendo ante la presencia de la posesión, por lo que la diligencia en la contratación está involucrando la verificación de quién tiene la posesión sobre el bien, a pesar de las reglas del Código civil peruano que establecen la preferencia del registro frente a la posesión (arts. 912 y 914).

CONCLUSIONES

I. En el Libro IX, Registros Públicos, del Código civil peruano no se consideró la oponibilidad del registro dentro de las disposiciones generales, sino dentro del registro de la propiedad inmueble; pues lo asumió como un efecto o consecuencia de la prioridad registral que sí se encuentra en las mencionadas disposiciones generales. Adicionalmente, para la explicación de la oponibilidad del registro (art. 2022), se acudió a la noción de tercero registral contenida en la exposición de motivos del artículo 2014 sobre la fe pública registral.

II. La oponibilidad del registro como un efecto de la publicidad registral de los derechos subjetivos se encuentra en un ámbito distinto a la oponibilidad de los derechos subjetivos no inscritos, porque su ámbito de aplicación presupone la existencia de otro derecho subjetivo sobre el mismo objeto. Por el contrario, la oponibilidad *erga omnes* de los derechos subjetivos consiste en el deber de los terceros de no interferir frente a quien ejercita su derecho.

III. La oponibilidad del derecho inscrito, esto es, oponibilidad registral, es el efecto de la publicidad registral que, en el ámbito normativo, resuelve el conflicto de derechos de diferentes personas por el mismo bien haciendo prevalecer al titular que tiene su derecho inscrito.

IV. Sin perjuicio de la distinción entre derechos reales y derechos personales, la oponibilidad del derecho inscrito (oponibilidad registral) no debe tener excepciones, razón por la cual, en el ámbito normativo, las reglas deben ser las siguientes en el registro de derechos previsto en el Libro IX del Código civil:

Primero, en el ámbito administrativo, el titular del derecho inscrito prevalece sobre la pretensión de otra persona que sostenga tener derechos que están en

conflicto con el derecho inscrito (incompatibilidad) y se materializa mediante el cierre registral en el procedimiento de inscripción registral. En caso derechos inscritos compatibles, el titular del derecho inscrito en primer lugar prevalece sobre la inscripción posterior legalmente compatible.

Segundo, en el ámbito jurisdiccional, el titular del derecho inscrito que está en conflicto prevalece sobre otros derechos y se ejercita mediante la acción o contradicción en el proceso judicial.

V. La oponibilidad del derecho inscrito (oponibilidad registral) tiene como consecuencia la ineficacia del acto (título contractual) que es fuente del derecho subjetivo sobre el mismo objeto y no accedió al registro.

VI. Es necesaria una relectura interpretativa del artículo 2022, especialmente en el conflicto de derechos de diferente naturaleza, para corregir la incongruencia jurisprudencial manifestada en el VII Pleno Casatorio Civil. Se confunde la oponibilidad erga omnes inherente a los derechos subjetivos (sean reales o personales) con la oponibilidad registral. Resulta jurídicamente incongruente que un derecho real no inscrito (como la propiedad) prevalezca en sede judicial sobre un derecho de crédito (personal) que sí fue publicitado mediante su inscripción o anotación preventiva en el registro.

VII. La tercería de propiedad regulada en el TUO del Código Procesal Civil debe estar delimitada solamente para aquellos bienes que no tienen un registro de titularidad.

BIBLIOGRAFÍA

- ALPA, G., & GAGGERO, P. (2006). *Profili istituzionali del diritto privato*. Padova: Cedam.
- ALTERINI, J. H. (2012). La buena fe y la titulación como desmitificadoras de las llamadas legitimación y fe pública registral. En J. H. ALTERINI, *Derecho notarial, registral e inmobiliario* (Primera ed., Vol. IV, págs. 679-691). Buenos Aires: La Ley.
- ALVAREZ CAPEROCHIPI, J. A. (2010). *Derecho inmobiliario registral* (Tercera en España, primera en Perú ed.). Lima: Jurista Editores.
- ARATA SOLÍS, M. (2003). Comentarios al artículo 2022 del Código Civil. En *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas* (Vol. X). Lima: Gaceta Jurídica.
- ARRUÑADA, B. (2013). *Instituciones del intercambio impersonal*. Navarra: Civitas Thomson Reuters.
- BIANCA, C. M. (2007). *Derecho civil 3. El contrato*. (F. Hinestrosa, & E. Cortés, Trans.) Colombia: Universidad Externado de Colombia.
- BIGIO CHREM, J. (1998). *Exposición de Motivos Oficial del Código Civil. Hipoteca, Pago, Derecho de Retracto, Registros Públicos*. Lima: Cultural Cuzco S.A.

- BIGLIAZZI GERI, L., BRECCIA, U., BUSNELLI, F. D., & NATOLI, U. (1992). *Derecho civil. Hechos y actos jurídicos* (Vols. 2, Tomo I). (F. Hinestrosa, Trad.) s/c, Colombia: Universidad Externado de Colombia.
- BRUZZONE, C. (2015). *Istituto della enciclopedia italiana fondata da Giovanni Treccani S.P.A.* Recuperado el 29 de Junio de 2025, de Treccani: https://www.treccani.it/enciclopedia/opponibilita-dir-civ_%28Diritto-on-line%29/
- CHICO Y ORTIZ, J. M. (1994). *Estudio sobre derecho hipotecario* (Tercera ed.). Madrid: Marcial Pons.
- COMANDUCCI, P. (2010). *Democracia, derechos e interpretación jurídica. Ensayos de teoría analítica del derecho*. Lima: Ara Editores.
- Commission de réforme de la publicité foncière. (12 de Novembre de 2018). Recuperado el 01 de Junio de 2025, de justice.gouv.fr/sites/default/files/migrations/portail/art_pix/rapportpublicitefonciere.pdf
- DABIN, J. (2006). *El derecho subjetivo*. Granada: Comares.
- DANOS, F. (2007). *Propriété, possession et opposabilité*. Paris: Economica.
- DE LA IGLESIA MONJE, M. I. (2010). *El principio de rogación y el procedimiento registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- DE LA PUENTE Y LAVALLE, M. (2001). *El contrato en general. Comentarios a la sección primera del libro VII del código civil* (Segunda actualizada ed., Vol. II). Lima: Palestra editores.
- DE PARAMO, J. R. (2000). Derecho subjetivo. En E. GARZON VALDÉS, & F. J. LA-PORTA, *El derecho y la justicia* (págs. 367-394). Madrid: Trotta.
- DE TRAZEGNIES GRANDA, F. (2003). La muerte del legislador. En *Doctrina contemporánea* (págs. 331-354). Trujillo: Normas Legales.
- Dictionnaire de L'Académie Française. (2025). *Dictionnaire de L'Académie Française, 9 édition (actuelle)*. Recuperado el 29 de Junio de 2025, de Dictionnaire de L'Académie Française: <https://www.dictionnaire-academie.fr/article/A9O0573>
- DIEZ-PICAZO, L., & GULLÓN, A. (2012). *Sistema de derecho civil* (Vols. III, Tomo 1). Madrid: Tecnos.
- ESCOBAR ROZAS, F. (2002). El contrato y los efectos reales. Análisis del sistema de transferencia de propiedad adoptado por el Código civil peruano. *IUS ET VERITAS*, 46-60.
- ESCOBAR ROZAS, F. (2002). *Teoría general del derecho civil. 5 ensayos*. Lima : Ara Editores.
- ESCOBAR ROZAS, F. (2015). Leibniz, la ciencia y el código civil. *IUS ET VERITAS*, 104-124.
- ESSER, J. (1961). *Principio y norma en la elaboración jurisprudencial del derecho privado*. Barcelona: Bosh.
- FERNANDEZ CRUZ, G. (1994). La obligación: apuntes para una dogmática jurídica del concepto. *Themis. Revista de Derecho*, 41-56.
- FERNANDEZ DEL POZO, L. (2013). *Publicidad material y fe publica en el registro mercantil. Tercero mercantil-registral y tercero hipotecario*. Madrid: Marcial Pons.
- FERNANDEZ SESSAREGO, C. (1996). Precisiones preliminares sobre el daño a la persona. *THEMIS: Revista de Derecho*(34), 177-209.

- FERNANDEZ SESSAREGO, C. (2001). *Derecho y persona. Introducción a la teoría del derecho*. Lima: Grijley.
- FERNÁNDEZ SESSAREGO, C. (2014). El Código civil peruano de 1984: Su elaboración, sus aportes, sus enmiendas que reclama. *Themis. Revista de Derecho*(66), 39-58.
- FERRATER MORA, J. (2007). *Diccionario de filosofía abreviado* (Vigésimo octava ed.). Buenos Aires: Debolsillo.
- FRANZONI, M. (2013). *Degli effetti del contratto. Efficacia del contratto e recesso unilaterale*. Milano: Giuffrè Editore.
- GABRIELLI, G. (2012). *La pubblicità immobiliare*. Torino: UTET Giuridica.
- GALGANO, F. (2012). *Diritti. Diritti reali. Obbligazione*. Bologna: Zanichelli.
- GARCÍA GARCÍA, J. M. (2011). *Legislación hipotecaria y del registro mercantil* (Trigésima segunda ed.). Madrid: Civitas-Thomson Reuters.
- GOMEZ GALLIGO, F. J., & DEL POZO CARRASCOSA, P. (2006). *Lecciones de derecho hipotecario*. Madrid: Marcial Pons.
- GONZÁLES BARRÓN, G. (2011). *Código civil y reforma. Libros V (Derechos Reales) y IX (Registros Públicos)*. Lima: Jurista Editores.
- GORDILLO CAÑAS, A. (2010). *El principio de fe pública registral*. Lima: Jurista editores.
- GROSSI, P. (2006). *La primera lección de derecho*. Madrid: Marcial Pons.
- GUASTINI, R. (2014). *Interpretar y argumentar* (Segunda ed.). (S. Alvarez Medina, Trad.) Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales.
- GUZMAN FERRER, F. (1977). *Código civil. Antecedentes. Concordancias. Exposición de Motivos. Comentarios, doctrina. Jurisprudencia* (Tercera no oficial ed.). Lima: s/e.
- HABERMAS, J. (2010). *Facticidad y validez* (Sexta ed.). (M. JIMENEZ REDONDO, Trad.) Madrid: Trotta.
- JEREZ DELGADO, C. (2005). *La buena fe registral. Cuadernos de derecho registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España.
- LA TORRE, M. (2008). *La lucha contra el derecho subjetivo. Karl Larenz y la teoría nacionalsocialista del Derecho*. (C. García Pascual, Trad.) Madrid: Dickinson.
- LACRUZ BERDEJO, J. L. (2011). *Lecciones de derecho inmobiliario registral*. Navarra: Civitas-Thomson Reuters.
- LARENZ, K. (2001). *Metodología de la ciencia del derecho* (Segunda ed.). Barcelona: Ariel.
- LARROUMET, C. (2008). *Derecho civil. Introducción al estudio del derecho privado* (Primera en español ed.). (V. Diaz Perilla, Trad.) s/c, Colombia: Legis.
- LEÓN, L. L. (2004). *El sentido de la codificación civil*. Lima: Palestra.
- LOPEZ DE ZAVALÍA, F. (1989). *Derechos reales* (Vol. I). Buenos Aires: Zavalía Editor.
- MANZANO SOLANO, A., & MANZANO FERNANDEZ, M. d. (2008). *Instituciones de derecho registral inmobiliario*. Madrid: Centro de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

- MASSON, F. (2021). L'opposabilité: unité ou pluralité? *Revue trimestrielle de droit civil*(04), 775-796.
- MATEO Y VILLA, Í. (2013). *El sistema inmobiliario suizo. Estudio comparado de los sistemas suizo y español*. Granada: Comares.
- MESSINEO, F. (2024). *La doctrina general del contrato*. Lima: Ara Editores.
- MIQUEL GONZÁLEZ, J. M. (1989). Observaciones en torno a la buena fe. En U. d. Murcia, *Homenaje al profesor Juan Roca Juan* (págs. 497-508). España: Servicio de publicaciones de la Universidad de Murcia.
- MOISSET DE ESPANES, L. (2005). *La publicidad registral*. Lima: Palestra.
- NUSSBAUM, A. (1929). *Tratado de derecho hipotecario alemán*. (W. Rocco, Trad.) Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.
- OLACHEA, M. P. (1993). *Hacia un nuevo Código Civil. La Constitución de 1993 y la deficiencia del Código Civil de 1984 lo exigen*. Lima: Manuel P. Olachea.
- PAU PEDRON, A. (2001). *La publicidad registral*. Madrid: Centro de Estudios Registrales.
- PAU PEDRON, A. (2003). *Elementos de derecho hipotecario* (Segunda ed.). Madrid: Universidad Pontificia Comillas.
- PAU, A. (2004). *La prioridad registral: un nuevo enfoque*. Madrid: Centro de Estudios Registrales.
- PÉREZ GARCÍA, M. J. (2005). *La protección aquiliana del derecho de crédito*. Madrid: Centro de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España.
- PERLINGIERI, G. (2010). *Codice Civile. Annotato con la dottrina e la giurisprudenza. Libro Sesto. Della tutela dei diritti*. Napoli: Edizioni Scientifiche Italiane.
- Pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil. (24 y 25 de Noviembre de 2020). Obtenido de Poder Judicial del Perú: https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cortesuprema/s_cortes_suprema_home/as_inicio/
- Pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil. (29 de Abril de 2022). Obtenido de Poder Judicial del Perú: <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/2ff9d20047465cb1b659b7ac3a3d691d/Acta+final%5BF%5D.pdf?MOD=AJPERES>
- PRADA ALVAREZ-BUYLLA, P. (2005). Principios procesales del procedimiento registral. El principio de oficialidad. *Procedimiento ante el Registro de la Propiedad y el Registro Mercantil*. Madrid: Centro de Estudios.
- Real Academia Española. (2024). *Diccionario de la lengua española*. Recuperado el 29 de Junio de 2025, de Real Academia Española: <https://dle.rae.es/oposici%C3%B3n?m=form>
- Real Academia Española. (2024). *Diccionario de la Lengua Española*. Recuperado el 29 de Junio de 2025, de Real Academia Española: <https://dle.rae.es/oponer?m=form>

Real Academia Española. (2025). *Diccionario panhispánico del español jurídico*. Recuperado el 29 de Junio de 2025, de Real Academia Española: <https://dpej.rae.es/lema/aponibilidad>

ROCA SASTRE, R. M. (1954). *Derecho Hipotecario. Registro de la Propiedad* (Vol. I). Barcelona: Bosch.

ROCA SASTRE, R. M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., & BERNÀ i XIRGO, J. (2008). *Derecho Hipotecario* (Novena ed., Vols. I, Tomo II). Barcelona: Bosch.

RODOTÀ, S. (2010). *La vida y las reglas. Entre el derecho y el no derecho*. Madrid: Trotta.

ROPPO, V. (2009). *El contrato* (Primera ed.). (N. C. Deho, Trad.) Lima: Gaceta Jurídica.

RÜTHERS, B. (2018). *Teoría general del derecho*. Bogotá: Temis.

SACCO, R. (2016). *El derecho mudo. Neurociencias, conocimiento tácito y valores compartidos*. Lima: Communitas.

Sentencia, 928/2007 (El Tribunal Supremo de España 7 de Setiembre de 2007). Recuperado el 28 de Julio de 2014, de http://www.unirioja.es/dptos/dd/civil/STS_7_9_2007_venta_cosa_ajena.pdf

SEQUEIRA MARTIN, A. J. (1988). Aproximación al concepto de publicidad registral y su eficacia. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*(589), 1863-1896.

TARELLO, G. (1995). *Cultura jurídica y política del derecho*. Mexico: Fondo de Cultura Económica.

TRIMARCHI, P. (1998). *Istituzioni di diritto privato* (Dodicesima ed.). Milano: Giuffrè Editore.

TRIOLA, R. (2012). *Della tutela dei diritti. La trascrizione* (Terza ed.). Torino: G. Giappichelli Editore.

VAN CAENGEM, R. (2011). *Jueces, legisladores y profesores. Fases de la historia jurídica europea*. Lima: Palestra.

VILLEY, M. (1980). *En torno al contrato, la propiedad y la obligación*. Buenos Aires: GHersi – Editor.

WESTERMANN, H., WESTERMANN, H. P., GURSKY, K. H., & EICKMANN, D. (2005). *Derechos reales* (Séptima ed., Vol. II). (A. Cañizares Lazo, J. M. Miquel González, J. M. Rodríguez Tapia, & B. Rodríguez-Rosado, Trans.) Madrid: Fundación Cultural del Notariado.

WIEACKER, F. (1957). *Historia del derecho privado de la Edad Moderna*. (F. FERNÁNDEZ JARDÓN, Trad.) Madrid: Aguilar.

NOTAS

¹ <https://dle.rae.es/oponible>.

² Traducción libre.

³ Traducción libre.

⁴ Traducción libre.

⁵ Traducción libre.