

ANALISIS JURISPRUDENCIAL

DERECHOS REALES *VERSUS* DERECHOS PERSONALES

Por: José Carlos Mallma Soto¹

CAS. N° 403-2001 PIURA TERCERIA DE PROPIEDAD

Lima, diecinueve de octubre del dos mil uno

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTITICIA

1. PARTE EXPOSITIVA

- **Materia Del Recurso.-** Es materia del presente recurso de casación la sentencia de vista de fojas ciento treintiuno, su fecha siete de diciembre del dos mil, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Piura, que confirmando la sentencia de primera instancia de fojas noventidós, declara fundada la demanda incoada sobre tercería de propiedad.

- **Fundamentos Del Recurso**
 - *Inc. 2 del artículo 386° del Código Procesal Civil, relativa a la inaplicabilidad de los numerales 2014° y 2016° del Código Civil*
 - Inc. 2 del artículo 386° del Código Procesal Civil; Es causal para interponer recurso de casación; la inaplicación de una norma de derecho material.
 - Artículo 2014°; Principio de buena fe pública registral
 - Artículo 2016°; Principio de prioridad en el tiempo

2. PARTE CONSIDERATIVA

PRIMERO; La parte recurrente fundamenta su recurso, en que cuando sobre un mismo bien, los derechos que se contraponen son de distinta naturaleza, la prioridad en el tiempo de la inscripción es determinante para establecer la preferencia de los derechos, sosteniendo que el embargo inscrito con anterioridad a la transferencia propiedad debe prevalecer.

¹ Estudiante de Derecho y CC.PP de la UNSCH, Miembro Principal de CINDE

SEGUNDO; Por tanto, el recurrente, manifiesta que en concordancia al artículo 2014, es un tercero de buena fe que adquirió un derecho personal de los propietarios que figuraban en los registros públicos, y en consecuencia debe mantenerse su adquisición.

TERCERO; Es punto central de la controversia, la preferencia de un derecho real de propiedad del tercerista frente a un derecho personal del cual emerge el embargo que en forma inscrita se ha trabado sobre el mismo bien.

CUARTA; Máxime, dicho embargo fue inscrito en registros públicos con posterioridad a la fecha de adquisición por parte de la demandante, del bien materia de litis.

QUINTA; La sentencia de vista, que confirma la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda de tercería, funda su decisión en el artículo 2022° de Código Civil, la cual señala que para oponer derechos reales sobre inmuebles de igual naturaleza, es preciso que el derecho se que opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Cuando se trata de derechos de distinta naturaleza se aplican las disposiciones de derecho común, lo cual implica una formula genérica, en cuya razón nos remite al principio registral de prioridad de rango del derecho real sobre el personal, por gozar el primero de la oponibilidad *erga omnes*, que se deduce la relación directa e inmediata que tiene el sujeto con la cosa, hecho que no sucede en los derechos personales.

SEXTA; Que en el presente caso frente al principio de prioridad de rango debe prevalecer los principios registrales de buena fe y prioridad en el tiempo, dado que cuando se inscribió el embargo no aparecía inscrito el título de la tercerista, por lo que el demandado mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho.

Ello en concordancia con los principios del sistema registral; a) La de legalidad, que en el presente caso cuando se trabó el embargo en forma de inscripción en el registro, los demandantes no figuraban como titulares de derechos y acciones sobre el bien; b) El de impenetrabilidad, en el presente caso el embargo no se habría trabado si en el bien hubieran tenido algún derecho los demandantes; c) El de publicidad, por el cual se presume de que persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

SEPTIMA; Todo lo cual lleva a considerar que en la sentencia de vista, materia del presente recurso, se han dejado de aplicar los artículos 2014° y 2016° del Código Civil

3. PARTE RESOLUTIVA:

a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la parte demandada

- b) En consecuencia **CASARON** la sentencia de foja ciento treintiuno, de fecha siete de diciembre del dos mil, la que queda **NULA** y sin efecto.
- c) Actuando como organismo de merito; **REVOCARON** la sentencia apelada de fojas noventidós, de fecha treintiuno de agosto del dos mil, que declara fundada la demanda de tercería de propiedad, **REFORMÁNDOLA** declararon infundada dicha demanda.

CAS. N° 942-99 LIMA

Lima, siete de setiembre de mil novecientos noventinueve

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

1. PARTE EXPOSITIVA

- **Materia Del Recurso.-** Es materia del presente recurso de casación la sentencia de vista de fojas ciento noventicuatro, su fecha veintinueve de diciembre de mil novecientos noventiocho, emitida por la Subsala A la de la Sala Civil de Procesos Abreviados y de Conocimiento de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revocando la apelada de fojas ciento diez, su fecha trece de julio de mil novecientos noventiocho, declara improcedente la demanda de tercería.
- **Fundamentos Del Recurso:**
 - *Inc. 1 y 2 del artículo 386° del Código Procesal Civil, relativa a la inaplicabilidad del artículo 949° de Código Civil y el artículo 85° del Reglamento de Inscripciones.*
 - Inc. 1 y 2 del artículo 386° del Código Procesal Civil; son causales para interponer recurso de casación; a) La aplicación indebida o interpretación errónea de una norma de derecho material, así como de la doctrina jurisprudencial; b) La inaplicación de una norma de derecho material, así como de la doctrina jurisprudencial
 - Artículo 949° Código Civil; “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.
 - Artículo 85° del Reglamento de Inscripciones

2. PARTE CONSIDERATIVA:

PRIMERO; Que la tercerista adquiere el inmueble por escritura pública de fecha veintidós de setiembre de mil novecientos ochenta y ocho, cuya inscripción de dominio se efectúa el tres de febrero de mil novecientos noventa y siete, siendo el embargo inscrito el veintiocho de enero de mil novecientos noventa y siete.

SEGUNDO; Que la controversia versa sobre un derecho real de propiedad que corresponde al tercerista, en virtud del artículo novecientos cuarenta y nueve del Código Civil frente a un derecho personal que corresponde al embargante en razón de una obligación de dar suma de dinero.

TERCERO; El Artículo dos mil veintidós del Código Civil estipula, que tratándose de oponer derechos reales sobre inmuebles de igual naturaleza, se da preferencia a aquél que éste inscrito con anterioridad (principio de prioridad en el tiempo), sin embargo ante derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones de derecho común.

CUARTO; Dado que en el presente caso, se trata de derechos de diferente naturaleza, puesto que hay el derecho real del tercerista frente al derecho personal del embargante, se debe aplicar el derecho común, por lo cual no rigen las disposiciones del derecho registral, por ser un derecho singular.

QUINTO; Que en atención a lo establecido por el artículo novecientos cuarentinueve del Código Civil, el tercerista es propietario del inmueble con anterioridad a la medida de embargo, por la fecha del otorgamiento de la escritura del contrato de compraventa celebrado.

SEXTA; Que la inscripción registral no es constitutiva de derechos en nuestro Código Civil, sino meramente declarativo, puesto que no se requiere dicha inscripción para que la transferencia quede perfeccionada.

SEPTIMA; Que por tanto, resulta aplicado indebidamente el artículo dos mil dieciséis del Código Civil (Principio de prioridad en el tiempo) e inaplicados los artículos novecientos cuarentinueve (Sistema de causa única), mil quinientos veintinueve (Compraventa) y dos mil veintidós (Principio prioridad de rango) del Código Civil.

OCTAVA; Que, en lo que respecta al artículo ochenta y cinco del Reglamento de Inscripciones, resulta inaplicable por ser de derecho singular, puesto que para el presente caso rigen las disposiciones del derecho común.

3. PARTE RESOLUTIVA:

- a) De conformidad con el inciso primero del artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil, declararon **FUNDADO** el recurso de casación
- b) En consecuencia, declara **NULA** la sentencia de vista de fojas ciento noventa y cuatro, de fecha veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y ocho
- c) Y actuando en sede instancia **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia de fojas ciento diez, de fecha trece de julio de mil novecientos noventa y ocho, que declara fundada la demanda de fojas diecisiete a veinte subsanada a fojas veintitrés
- d) Y ordena **LEVANTAR** la medida cautelar de embarguen forma de inscripción recaída en el inmueble de propiedad de los accionantes.

4. ANALISIS:

Es la posición del presente trabajo considerar conforme a derecho y como aspiración al principio de justicia, la casación N° 942-99 LIMA, que se pronuncia a favor de la preferencia del derecho real de propiedad frente al derecho personal del cual surge la medida embargo.

Empero; somos de la opinión de que no hay una oponibilidad erga omnes genérica en los derechos reales, dado que existe la tendencia mayoritaria cuestionar la denominada inmediatez de los derechos reales como principal diferencia con los derechos personales, en ese sentido el grado de oponibilidad no obedece a la naturaleza del derecho, sino, por el contrario a la naturaleza de la relación de cada derecho, independientemente de su pertenencia a las categorías de derechos reales o personales, por la satisfacción directa del derecho, sin requerir el mediar comportamiento alguno de otro sujeto.

Lo cual en el presente caso, se deduce de que al ser el derecho de propiedad un derecho real por excelencia, se establece el supuesto de la inmediatez en la satisfacción directa del derecho, en cuya razón el grado de oponibilidad es *erga omnes*, al tener el titular un poder jurídico pleno sobre el bien o cosa. Sin embargo dicha exclusividad solo se materializa con medios adecuados de reconocibilidad (inscripción registral o posesión) por el cual se hace efectivo el título frente al cual la colectividad debe observar una obligación universal de abstención respecto de la cosa.

Por los siguientes fundamentos:

PRIMERO; Que, la doctrina de la concepción clásica establece para los derechos reales un *ius preferendi*, como consecuencia de la inherencia e inmediatividad del sujeto (titular) con la cosa, dado que existe la satisfacción directa del derecho por parte del titular de bien o cosa. Lo cual no sucede en los derechos personales, en el cual se requiere la prestación del sujeto pasivo para la satisfacción del derecho en favor del sujeto activo. Doble carácter de los derechos reales: a) Carácter inmediato; se entiende que el poder del titular se realiza y se ejercita de una manera directa, sin necesidad de una especial colaboración o intermediación de otras personas. b) Carácter absoluto; se suele entender que el titular del derecho hace eficaz éste y satisface su interés, no sólo frente aun especial sujeto pasivo, concreto y determinado, sino frente a terceros, lo que se define como una efectividad del derecho frente a todos (*erga omnes*) y otros con efectividad frente a cualquiera persona que se pueda encontrar en relación con la cosa objeto del derecho².

PUGLIESE señala el derechos reales implica esa categoría de derechos patrimoniales, que se caracteriza en un poder inmediato del titular sobre una cosa (derechos sobre las cosas). Por el contrario los derechos personales o de crédito son aquellos que le atribuyen a su titular un poder que le permite dirigirse a otra persona y le permite reclamar de ella una acción o una omisión³

A lo cual, la concepción obligacionista del derecho real, señala que es usual clasificar entre los derechos reales figuras en los cuales no existe verdaderamente un poder directo del titular sobre la cosa y, a la inversa que suelen ser clasificados entre los derechos personales situaciones en las cuales se da de algún modo una relación directa del titular con la cosa; por ejemplo: la llamadas servidumbres negativas y los derechos reales de garantía , en el primer caso el titular de una servidumbre negativa no ve realizado su interés con un poder directo e inmediato sobre el fundo del vecino, sino a través de un deber negativo del vecino de abstenerse de realizar aquellas conductas que al titular le perjudicaría (no edificar, no impedir la toma de luz o las vistas, etc.)⁴

Al respecto *AUGUSTO THON*; manifiesta que, no puede decirse que existe una relación jurídica entre una persona y una cosa. Sólo cuando una persona entra en conflicto con otra u otras se pone en juego el ordenamiento jurídico, así el derecho de propiedad no consiste tanto en lo que el propietario puede directamente hacer sobre su bien o cosa,

² VASQUEZ RIOS, Alberto. Los Derechos Reales. Editorial San Marcos. 2da edición. Lima 2003. Pág. 26

³ DIEZ PICAZO, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Editorial Civitas. Vol. I. 5ta edición Madrid 1996. Pág. 58

⁴ DIEZ PICAZO, Luis; citado por Jorge Avendaño V. Derechos Reales. Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú. 2da edición. Lima 1990. Pág. 328.

sino que la pretensión del propietario se dirige a que los demás observen un determinado comportamiento frente al bien o cosa. De tal forma que el propietario no poseedor que reivindica la cosa, no ejercita un poder directo sobre ella, sino que en definitiva trata de exigir un comportamiento del demandado, que es la entrega de la cosa, por lo que existe cierta identidad entre la pretensión del reivindicante y la pretensión del acreedor, pudiéndose incluso decir que el propietario es un acreedor de la restitución.

Es importante distinguir las funciones sociales de cada tipo de las relaciones jurídicas patrimoniales, mientras las relaciones jurídicas reales buscan una estática patrimonial, las obligatorias, persiguen una función dinámica (*concepción tradicional*), e l cual es aun acogido por nuestro Código Civil. Así, en la diferencia en los grados de oponibilidad (“erga omnes” a “inter partes”), las relaciones reales configuran a favor de sus titulares un *status protectivo*, que resulta inalterable, si no es por la propia voluntad de agente económico favorecido. Por el contrario en la relación obligacional se persigue precisamente el cambio de *status*, generando movimiento y dinámica patrimonial. Sin embargo, la realidad económica se fue complejizando, con lo que el sistema patrimonial basada entre la distinción entre derechos reales y obligacionales comenzó ha resultar inútil para explicar el desarrollo de las relaciones sociales. Algunas relaciones consideradas como reales resultan inoponibles y, por el contrario, otras relaciones consideradas obligacionales van ganando oponibilidad⁵.

En ese orden de ideas el Profesor *MARTÍN MEJORADA CHAUCA*, expresa; que en un sistema civilizado no se permitiría que sobre el mismo bien exista dos o más titulares con las mismas prerrogativas. En este sentido una vez que se encuentra identificado el titular de un derecho que recae sobre estos objetos, el sistema debe proporcionar a su titular facultades de persecución y preferencia para asegurar su condición, haciendo que la titularidad sea eficaz respecto de todos y no sólo respecto de quien la transmitió. Estos son lo derechos que tradicionalmente se conocen como derechos reales y la característica anotada se conoce como oponibilidad. *Si esta es la justificación para derechos oponibles, la condición de los objetos de derechos y la titularidad que recae sobre ellos no se agota en la esfera de los llamados derechos reales, sino que se extiende a todo derecho licito creado en el ámbito de la autonomía de la voluntad, que al estar referido a estos objetos de contenido específico igualmente requieren que no se le multipliquen las titularidades inadvertidas.*

⁵ BULLARD GONZALEZ, Alfredo. La Relación Jurídica Patrimonial. Editorial Lluvia. Lima 1990. Pág. 362

Hay necesidad de establecer una vinculación entre el grado de oponibilidad de una relación jurídica y los signos de reconocibilidad para publicar su existencia (registro y posesión) solo así se logrará una máxima seguridad en el tráfico⁶. Es decir, que el estudio de la oponibilidad de los derechos reales no debe estar basado en una generalidad característica de las categorías de derechos patrimoniales, sino en el rigor del examen que sobre toda la relación, enmarca dicho derecho, que permita comprobar la inmediatividad como un efecto determinante para la satisfacción de la pretensión del titular. Así, la oponibilidad es una exigencia de la naturaleza de los objetos involucrados y no del modelo económico, el rigor de la oponibilidad se atribuye a las exigencias de la economía de mercado. De cuyo defecto surgen criterios jurisprudenciales contradictorios como es el caso en el presente trabajo.

SEGUNDO; *Es por ello que creemos necesario mecanismos de reconocibilidad ante tercero, que permita la seguridad en la transferencia inmobiliaria y fomente la dinámica económica del mercado.* Puesto que si la exclusividad es la nota característica en los derechos reales, entonces la publicidad es el mecanismo más importante para su existencia. Cuando el objeto de derecho es único, todos los problemas quedan superados si el mercado está plenamente informado sobre la titularidad de sus derechos y su contenido. Todos sabremos con quien contratar o con quien vincularnos si caer en error. Es por ello necesario una publicidad registral constitutiva del derecho, aquella que hace surgir la titularidad, pues es ella que mejor afronta la tarea de informar al mercado sobre la existencia de una titularidad exclusiva. No es el caso peruano, donde el registro no es requisito para el nacimiento de los derechos sobre el bien. Entre nosotros son las obligaciones las que tienen ese efecto⁷.

Como bien se señala en el último acápite, en nuestro sistema jurídico, la inscripción registral no es constitutiva de derecho, es decir que no se requiere su exigencia para el perfeccionamiento del título, por lo cual, el mero acto jurídico de compraventa tiene tales efectos. Ello en concordancia con lo establecido en el artículo 949° del Código Civil, nos permite deducir que en el caso concreto, la tercerista propietario del bien no tenía la obligación de inscribir su título, para constituirse en un derecho íntegro con todas garantías de oponibilidad que la ley de la materia reconoce.

Para lo cual me fundo en las siguientes jurisprudencias para sostener mi afirmación:

⁶ BULLARD GONZALEZ, Alfredo, Op.cit Pág. 362

⁷ MEJORADA CHAUCA, Martín. Las Relaciones Jurídicas Oponibles A Propósito De La Propiedad “En El Mercado De Valores”, Palestra Editores, Revista CATEDHA Espíritu del Derecho N° 5, Lima 1999 Pág. 5

El Artículo 949° del Código Civil recoge la teoría francesa según la cual el mero consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente, con arreglo a la norma invocada, el solo intercambio de voluntades, o “solo consensos” perfecciona la transferencia de la propiedad inmobiliaria; en tal sentido, el referido acuerdo de voluntades basta para transmitir el dominio de los bienes inmuebles. El sistema de transferencia de propiedad en nuestro ordenamiento jurídico descarta como elemento constitutivo la inscripción de un inmueble en el registro público.
Cas. N° 1617-99-Lima. El Peruano, 01-09-2000, Pág. 6192.

En aplicación del artículo 949° del Código Civil, la demandante es propietaria del inmueble con anterioridad a la materialización de la medida de embargo; no siendo necesaria la inscripción en los registros públicos de la escritura pública de compraventa para que la transferencia quede perfeccionada, desde que dicha inscripción no es constitutiva de derecho dominal.
Cas. N° 1702-99-Ucayali. El Peruano, 07-01-2000, Pág. 4508

En resumen, se debe dar preferencia al derecho real adquirido con anterioridad independientemente de la prioridad en el tiempo de la inscripción, de la medida cautelar que deviene de un derecho personal, puesto que a tenor de lo dispuesto en el numeral 949° CC. Al no ser el registro público constitutivo de derecho, el título que ostenta la propietaria quedo perfeccionado en el acto de enajenación, y toda vez que esto fue antes del derecho personal, debe prevalecer.

TERCERO; Que, el principio de fe pública registral al que se hace referencia en el caso en análisis, tiene dos lados o facetas; la legitimación activa habilita al titular registral a celebrar actos jurídicos respecto del derecho inscrito; la legitimación pasiva protege al tercero que contrata con él que tiene derecho inscrito.

La protección que confiere la fe pública registral exige cuatro requisitos: a) La buena fe del tercero adquirente, que consiste en desconocer la inexactitud de la información que publica el registro. Así, hay dos formas de entender la buena fe; uno objetivo, atiende exclusivamente a la información que consta en el registro; otro subjetivo, para este criterio lo importante no es que el registro omita informar los vicios, sino que el adquirente desconozca en realidad dichos vicios. Este último es acogido por el Código Civil a tenor de lo establecido en el párrafo final del artículo 2014° que consagra una presunción *juris tantum* de exactitud y validez del contenido de la inscripción; b) Que la adquisición sea a título oneroso; c) Que el tercero inscriba su derecho y; d) Que se anule, rescinda o resuelva el derecho del otorgante por causas que no consten en los registros públicos.⁸

⁸ AVENDAÑO ARANA, Francisco. La Fe Registral Propuesta de Modificación del Artículo 2014. artículo publicado en Folio Real Revista de Derecho Registral y Notarial. Año II, N° 4, Marzo 2001.

De lo que se colige, que cuando el recurrente se ampara en el principio de la fe pública registral, lo hace, mediante interpretación objetiva del mencionado principio, es decir, basándose plenamente en el contenido del registro, para hacer prevalecer su adquisición; sin embargo, nuestro sistema registral establece que la buena fe de tercero adquirente deben deducirse subjetivamente, en la dilucidación del conocimiento que sobre los vicios que adolece el título tiene el embargante, lo cual viene a ser en la norma contenida en el artículo 2014° último párrafo, saber sobre la inexactitud del registro, que para efectos del caso concreto, viene a ser que el demandado conocía de la titularidad que sobre el bien tenía la demandante, por lo cual existe una presunción *juris tantum*, salvo prueba en contrario a respecto, para permitir a la demandante probar la mala fe del adquirente y así desestimar su derecho.

CUARTO; Que, lo que en el presente caso se discute es quien tiene preferencia, si el derecho real de propiedad de la tercerista o el derecho personal del embargante, y para ello se hace alusión a dos principios por donde discurre todo el debate forense; a) Principio de prioridad registral, recogido en el artículo 2016° del Código Civil; b) Principio registral de prioridad de rango o preferencia excluyente establecido en el numeral 2022° de dicho Código.

Para lo cual es necesario revisar la jurisprudencia vinculante que sobre el caso se ha establecido:

El principio de prioridad se aplica respecto de los derechos de la misma naturaleza; mas cuando se confronta un derecho real, como es el de propiedad con un derecho personal como es el resultado de un crédito quirografario, ya no es aplicable; pues un establece un relación directa de la persona con la cosa y otra es una relación entre personas de las cuales la denominada acreedor puede exigir de la otra, el deudor, una prestación determinada, apreciable en dinero.

Cas. N° 1892-96 – Lima. El Peruano, 18- 09-1998, Pág. 1604.

El segundo párrafo de artículo 2022° Código sustantivo establece una excepción al principio de prioridad previsto en el artículo 2016° del referido cuerpo de leyes, de modo que ante la concurrencia de un derecho real con otro de distinta naturaleza, prevalece el primero, en concordancia con lo establecido en el artículo 949° del acotado código en su interpretación sistemática

Cas. N° 1974-2000-Cusco. El Peruano, 01-03-2001, Pág. 7009

El artículo 2022° del Código Civil establece en su segunda parte una excepción al principio prior in tempore potior in iure a que se refiere el artículo 2016° del mismo ordenamiento legal en el caso en que concurren un derecho real con otro de distinta naturaleza, como es el caso de los embargos, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 949° del mismo Código.

Cas. N° 627-96-Lima. El Peruano 03-05-1998, Pág. 865.

Conforme la regla del artículo 2022° del Código Civil, en la oposición de derechos reales, prima el que éste inscrito con anterioridad, mas si se trata de derechos distinta naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común, esto es que la preferencia se determina sólo por la certeza y la fecha en que se constituyeron los derechos sin referencia a la fecha de la inscripción registral.

Cas. N° 1649- 97- Lima. El Peruano, 10-12- 1998, Pág. 2206

Se ha interpretado correctamente el artículo 2022° del Código Civil al establecer la prelación del derecho no inscrito pero de fecha cierta anterior frente a un embargo inscrito por provenir de un derecho de crédito personal.

Cas. N° 964-98-Lima. El Peruano, 21-10-1998, Pág. 2022.

Así, en suma como se puede constatar la jurisprudencia es clara al establecer, que el principio de prioridad registral es aplicable en los supuestos en que se confronten derechos de la misma naturaleza, mas cuando se trata de derechos de distinta naturaleza prima la prioridad de rango de los derechos reales, ello basando en la inmediatez de la relación jurídica patrimonial *ius in rem*, y el efecto constitutivo de la obligación de enajenar, de cual surge el título; que para nuestro sistema jurídico tiene preferencia sobre otro derecho de diferente naturaleza, independientemente de su inscripción, dado que ha la comprobación de la fecha cierta que consta en el título de la anterioridad del acto jurídico de compraventa, se aplica la prelación del derecho real.

QUINTO; Que, en el presente caso el embargo en forma de inscripción al ser de naturaleza cautelar constituye una anotación preventiva, es decir tiene un carácter temporal, en virtud de la cual, el reglamento de las inscripciones de los registros públicos, la distingue de la inscripción de carácter permanente, lo que también se deduce del ultimo párrafo del artículo 656° del Código Procesal Civil, que señala "...Este embargo no impide la enajenación del bien, pero el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito...", lo significa que la inscripción del embargo no modifica la naturaleza del derecho, justamente por la temporalidad de la medida.

“La medida cautelar de embargo es la afectación jurídica del bien, que puede ejecutarse inscribiéndose en el registro de la propiedad, lo que no modifica la naturaleza del derecho que busca asegurar”.

Cas. N° 1649- 97- Lima. El Peruano, 10-12-1998. Pág. 2206

La importancia de ello, para efectos de nuestro estudio radica; que el principio de prioridad registral que prescribe el artículo 2016° CC. Es aplicable sólo en el supuesto de inscripciones compatibles de carácter definitivo, por lo cual al ser la medida cautelar de embargo en la modalidad de inscripción, una anotación preventiva no resulta

amparable, por el mencionado principio. Con lo cual se desestima el argumento del recurrente y prevalece el derecho real del tercerista.

Para efecto de sustentar tal afirmación expongo la presente jurisprudencias:

El reglamento de las inscripciones de los registros públicos; distingue la inscripción de la anotación preventiva, la primera tiene un carácter permanente y definitivo, en cambio la segunda tiene carácter temporal; el principio de prioridad registral a que se contrae la norma contenida en el artículo 2016° del Código Civil, se refieren al conflicto que se presentan entre dos inscripciones compatibles con carácter definitivo, no hace referencia al supuesto que la anotación preventiva que tiene vigencia temporal; si bien la norma citada no resulta aplicable en los conflictos entre una anotación de demanda de otorgamiento de escritura pública y una inscripción de carácter definitivo, sin embargo por la naturaleza cautelar y la función de la anotación de la demanda, ella sirve para desvirtuar la buena fe de una persona que adquirieron un bien con fecha posterior al momento en que se práctico el acto de anotación.

Cas. N° 2333-99 – La Libertad. El Peruano. 30-11- 2000, Pág. 6495.

Conforme a la doctrina registral y al recto sentido de la ley, el tercero que adquiere un inmueble a base del registro de propiedad inmueble, pero sin que el derecho del enajenante se encuentre inscrito sino anotado preventivamente, no puede acogerse a los beneficios del registro para exigir que prevalezca el Título en el que apoya sus pretensiones.

Cas. N° 2374-98- San Román- Juliaca. El Peruano 23-04-1999, Pág. 2929.

(A fin de ratificar que la anotación preventiva, no posee las mismas prerrogativas que un registro definitivo; como es el caso, de la prioridad registral que ampara a éste)

La tercería de propiedad es la acción que corresponde al propietario de un bien que resulta afectado por una medida cautelar o de ejecución dictada para hacer efectiva una obligación ajena, y tiene como finalidad la desafectación del bien.

Cas. N° 991-98-Huánuco. El Peruano, 08-01-1999, Pág. 2449.

(A fin de delimitar el supuesto en que procede demandar la tercería de propiedad con implicancia para el presente análisis)

5. CONCLUSIONES:

- La oponibilidad de los derechos se evalúa en razón a la relación que enmarca a cada derecho y no de manera genérica por la naturaleza del mismo.
- La economía de mercado nos impone una nueva recategorización de las relaciones jurídicas patrimoniales, para responder a las nuevas expectativas del sistema, por el cual se logre dinamizar la economía, siendo obsoleto la distinción entre derechos reales y personales en virtud de su relación directa sobre el bien o cosa. Dado que la tendencia actual es el examen de la peculiar exclusividad de cada derecho independientemente de su clásica naturaleza.

- En el sistema registral peruano, la inscripción registral no es constitutiva de derecho, por tanto; el título es perfeccionado en el acto mismo de la enajenación, sin perjuicio de los mecanismos de reconocibilidad que el titular del bien puede acoger, para hacer efectivo esa transferencia ante terceros, en ningún caso la no inscripción implica una disminución del derecho adquirido.
- El embargo en forma de inscripción al constituir una anotación preventiva de carácter temporal y no inscripción registral definitiva, no está beneficiada de los alcances del principio de prioridad registral del artículo 2016° CC.