

# LA OPONIBILIDAD DE LAS OBLIGACIONES

## Su importancia en los derechos reales

*Alcides Mendoza Coba \**  
(DALHY)

SUMARIO. 1. Introducción: conceptos generales 1.1. Obligaciones. 1.2. Oponibilidad 2. Oponibilidad de un acto jurídico. 3. Oponibilidad de la compensación por el garante. 4. Oponibilidad en los derechos reales. 1.3. Oponibilidad registral versus publicidad registral. 1.4. Oponibilidad versus inoponibilidad en derechos reales. 5. Importancia jurídica de la oponibilidad. 6. Conclusiones

### 1. INTRODUCCIÓN: CONCEPTOS GENERALES

Hablar de oponibilidad de obligaciones, implica conocer las definiciones básicas de cada uno de los términos que involucra.

#### 1.1. OBLIGACIONES.

En primer lugar el término obligación, “es usado con frecuencia, como sinónimo de deber (...) en otros casos se usa el término obligación como uno de los rasgos fundamentales del deber. En efecto supone que el deber obliga, es decir que traba lo que indica precisamente el sentido etimológico de obligación, en su raíz latina (ob-ligatio). Se estima en suma, que los deberes son obligatorios; esto es, que atan o traban a la persona en el sentido de que ésta está forzada (obligada) a cumplirlos”<sup>(1)</sup>. A esto se puede complementar con un punto de vista del Derecho al considerar que se “entiende por obligación a aquella que es exigible civilmente, es decir, lo que da derecho ante la ley civil para compeler, para forzar al obligado el cumplimiento, determinación que resulta muy delicada, pues es imposible que un Código

---

\* Abogado y docente en Ciencias, Asesor de trabajos de investigación, investigador registrado en CONCYTEC

(1) FERRATER MORA, José. Diccionario de Filosofía II. Edit. Sudamericana. Buenos Aires-Argentina, 1969. p.314

Civil contenga un catálogo o una regla general que precise y limite los supuestos”<sup>(2)</sup>.

De lo anterior, considerando al Derecho, se puede indicar que una obligación implica una prestación que puede ser civilmente exigible.

## 1.2. OPONIBILIDAD

Hablar de oponibilidad, al recurrir al Diccionario de la Lengua Española, se puede encontrar el término oponible, que en resumen indica “que se puede oponer; es decir, poner una cosa en contra otra, para estorbarle o impedirle su efecto”<sup>(3)</sup>. Desde el punto del Derecho la oponibilidad toma una conceptualización especial, o mejor dicho una conceptualización que hace referencia a la seguridad jurídica, de protección de bienes frente a terceros, por eso es que la oponibilidad está muy ligada a los derechos reales e incluso a los derechos de crédito, pero también aparece o esta ligada a la compensación; por lo que en síntesis “la oponibilidad supone el influjo que la actuación jurídica ajena ejerce sobre los legítimos intereses de los terceros, que deberán contar en el futuro con ella, aunque no estén obligados al cumplimiento de lo pactado. La oponibilidad se proyecta hacia el exterior, como una consecuencia de la dinámica jurídica”<sup>4</sup>. Esto significa que la oponibilidad no solo involucra los que establecen la relación jurídica obligacional, sino que sin hacer partícipe de la celebración de un contrato por ejemplo, resulta involucrado uno o más terceros, dependiendo de cuál sea la obligación y qué apunte como finalidad cada uno de ellos.

Pero a esto es inevitable agregar que “la oponibilidad no consiste en que los actos jurídicos puedan producir derechos y obligaciones para quienes no han intervenido en la celebración de estos, ni directamente ni por procuración, porque tales efectos están descartados por el principio de la relatividad, sino en el deber general que pesa a cargo de los terceros de respetar la eficacia,

---

(2) OSTERLING PARODI, Felipe y Mario Castillo Freyre. Compendio de Derecho de las Obligaciones. Palestra Editores. Lima, 2011. P. 73

3 Real Academia española. Diccionario de la lengua Española. Vigésima Primera Edición. Edit. Espasa Calpe. Madrid-España. 1992. p. 1480

4 PÉREZ GALLARDO, Leonardo B. En Código Civil Comentado T VII. Gaceta Jurídica. Lima Perú 2007. P. 154

aun transitoria, que tales actos por ley están llamados a producir entre las partes”<sup>(5)</sup>.

## 2. OPONIBILIDAD DE UN ACTO JURÍDICO

Con la finalidad de entender la oponibilidad de un acto jurídico, indicando de antemano que a partir de un acto jurídico, como los contratos por ejemplo, se pueden generar obligaciones, es necesario tomar en cuenta, sin dejar de lado el artículo 140 del Código Civil, el mismo que versa que: el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular modificar o extinguir relaciones jurídicas. Entonces, con una visión obligacional se puede decir que “el acto jurídico como la manifestación de voluntad dirigida a producir efectos jurídicos que el ordenamiento reconoce y tutela”<sup>6</sup>; es decir, si de un acto jurídico nace una obligación, ésta puede ser regulada o tutelada por el órgano judicial. Entonces hablar de oponibilidad de un acto jurídico es teniendo en cuenta que dicho acto genera obligaciones; por eso, “se habla de oponibilidad de un acto jurídico cuando los terceros deben contar con él en lo venidero, tendrán que actuar conforme a esa realidad, sin posibilidad de eludirla jurídicamente (...). En rigor, la oponibilidad se caracteriza por imponerse al tercero la realidad del acto jurídico. El tercero debe soportar esa realidad, contar con ella necesariamente a la hora de ejercitar sus derechos. Es decir, cuando las partes contratantes oponen el contrato al tercero no pretenden vincularlo sin su voluntad extendiendo a él las deudas y los compromisos adquiridos, sino hacerle respetar los efectos que dicho contrato ha producido entre ellos”<sup>7</sup>. Es decir que la oponibilidad implica la presencia del principio erga omnes; aún más si se trata en materias de Derecho Registral.

Considerando lo anteriormente dicho se puede afirmar con certeza que: “la eficacia indirecta de los actos jurídicos consiste en el influjo que la actuación jurídica ajena ejerce sobre los legítimos intereses de terceros, quienes en el futuro deberán contar con esa realidad sin posibilidad de eludirla jurídicamente. Ese influjo es lo que se conoce como oponibilidad de los actos jurídicos (...) es decir que el fenómeno de la

---

5 TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. Estudio Aníbal Torres en <http://www.ettorresvasquez.com.pe/> (recuperado 01 de marzo de 2013)

6 TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. Acto Jurídico. Editorial Idemsa. Cuarta Edición. Lima-Perú 2012. p.72

7 RAGEL SÁNCHEZ, Luis Felipe. Lima-Perú 2007 en Estudios sobre invalidez e Ineficacia Nulidad de los actos jurídicos [www.codigo-civil.info/nulidad/lodel/document.php?id=401](http://www.codigo-civil.info/nulidad/lodel/document.php?id=401) (recuperado el 20 de marzo de 2013)

oponibilidad, sin embargo, no se limita a la enajenación de bienes, sino que está presente en todos los actos jurídicos: los terceros deben tomar en cuenta las transformaciones operadas en la realidad jurídica a raíz de los actos celebrados”<sup>8</sup>.

### 3. OPONIBILIDAD DE LA COMPENSACIÓN POR EL GARANTE

En el artículo 1291 del Código Civil indica: “el garante puede oponer la compensación de lo que el acreedor deba al deudor”. Para Osterling y Castillo se trata de una excepción a la regla general que establece que la compensación es un derecho personalísimo y, por ende, nadie más que el propio deudor puede oponerla entre su obligación y el crédito que coincidentemente tenga contra el mismo acreedor. Los autores precisan que las excepciones a las reglas generales o específicas obedecen en muchos casos a criterios de índole práctica, pero en la mayor parte de las veces, son decisiones legislativas basadas en principios éticos o de justicia, los cuales se colocan por encima de los principios estrictamente jurídicos y, bajo este supuesto, el principio del carácter personalísimo de la compensación se subordina al más elevado principio de la equidad<sup>9</sup>.

### 4. OPONIBILIDAD EN LOS DERECHOS REALES

Para comprender la oponibilidad en los derechos reales, es preciso plantear la siguiente interrogante: ¿Qué sucedería si un bien inmueble enajenado a varios acreedores no es inscrito por el que adquirió supuestamente antes? Frente a esta interrogante y para adentrarse en el tema de la oponibilidad en los derechos reales, es necesario indicar que en el caso de la inscripción declarativa, consentimiento o entrega, el primer comprador llegará a ser propietario si es que cumple la ley de la circulación de los bienes inmuebles, pero sin embargo, por el mismo hecho de no estar inscrito en Registros, “NO ES OPONIBLE frente a todos; entonces, se encontrará en el peligro de un tercero llegue a inscribir antes que él, y lo prive de dominio. Si ello ocurre, el segundo comprador – con inscripción- será el preferido y, en consecuencia, habrá adquirido la propiedad”<sup>10</sup>. Es decir, es relevante

---

8 Artículo publicado en Revista de Derecho Comercial, tercera época, número I, Ed. FCU, Montevideo, 2008. Pdf On line. (recuperado el 25 de marzo de [http://www.dhargain.com.uy/Derecho\\_Comercial/Actuacion\\_de\\_administradores\\_societarios\\_no\\_inscriptos.pdf](http://www.dhargain.com.uy/Derecho_Comercial/Actuacion_de_administradores_societarios_no_inscriptos.pdf)).

09 OSTERLING PARODI, Felipe y Mario Castillo Freyre. Ob cit. P. 739

10 GONZALES BARRÓN, Gunther. Derechos Reales. Jurista Editores. Primer Edición. Lima Perú 2005. p.753

profundizar la idea, señalando que “el derecho a la propiedad no solo tiene implicancias dentro de los derechos reales sino dentro de un espectro más amplio de derechos, por lo que la **OPONIBILIDAD ERGA OMNES Y LA OPONIBILIDAD REGISTRAL** constituyen mecanismos de protección y de seguridad jurídica a los propietarios o a terceros, frente a la concurrencia de acreedores en relación a un mismo bien inmueble”<sup>11</sup>. Pero también es preciso indicar que debido a tales mecanismos, la persona involucrada no tiene mejor derecho de propiedad, sino sobre todo la prevalencia y prioridad. En ese sentido, todo Registro de Seguridad Jurídica se distingue por su publicidad y eficacia sustantiva, es decir, por la oponibilidad de las situaciones jurídica que publicita, la legitimación de sus datos y la tutela del tercero registral. Asimismo, esta exteriorización no se agota en un solo acto sino que permanece en el tiempo y sirve de sustento a aquellos que pretenden acceder al Registro, siendo que, en tanto se encuentre vigente el asiento registral surte plenos efectos legales”<sup>12</sup>.

Para comprender la oponibilidad den los derechos reales, “el concepto de oponibilidad debe ser entendido en forma matizada, no como una condición de eficacia del acto traslativo, sino como una garantía contra eventuales contradictores amparados por las normas legales de adquisición”<sup>13</sup>. Si analizamos por ejemplo el artículo 926 del Código Civil, el mismo que menciona “las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros, deben inscribirse en el registro respectivo”, en este caso no haría mención a cualquier tercero, sino más bien a terceros cualificados, por lo que atendiendo el pronunciamiento de la Corte Suprema “Los títulos de propiedad aún no registrados en los Registros Públicos tienen valor frente a terceros en general: cosa distinta es que el tercero tenga derecho inscrito que se oponga al efecto jurídico de esos títulos”<sup>14</sup>. En el caso de esta sentencia, muestra en forma clara que al referirse a terceros, es respecto a los terceros protegidos o calificados, mas no a los terceros cualquiera. Pero para complementar esto, es necesario indicar que los derechos reales no nacen siendo oponibles, porque “los derechos reales nacen desde luego fuera del Registro, (...) Pero el tercero (...) si se inscribe, queda a salvo de toda eficacia real, de acción o

---

11 HUANCA QUISPE, Gelbert Augusto. La oponibilidad de derechos reales. En Diálogo con la Jurisprudencia N° 172. Año 2013, n° 18. p.289

12 HUANCA QUISPE, Gelbert Augusto. Ob cit. P. 298

13 GONZALES BARRÓN, Gunther. Ob cit. P. 764

14 Casación N°. 810-97-Piura. Diario el Peruano" (23-11-1998. P. 208)

derecho no inscrito, frente a la persecución de la acción real<sup>15</sup>; siendo así oponible frente a los terceros. Aunque si “si se cambiara el criterio de clasificación de los bienes por el de registrados y no registrados, entonces, bastaría un solo artículo para resolver la concurrencia de acreedores. Bastaría un artículo semejante al artículo 1670 del Código Civil que se refiere a la concurrencia de arrendatarios. En este artículo los criterios de oponibilidad son: Registro, posesión y prior in tempore patiar in iure<sup>16</sup>. Es decir quien tiene mayor oponibilidad en derechos reales, en orden de menor a mayor riesgo no oponibilidad, son los que han logrado registrar su propiedad, luego estarían los que tienen la posesión y finalmente el que es primero en el tiempo, mejor en el Derecho.

### 1.3. OPONIBILIDAD REGISTRAL VERSUS PUBLICIDAD REGISTRAL

Partiendo de la afirmación que “la seguridad jurídica tiene a la publicidad como uno de los instrumentos que garantizan la eficacia a través del efecto erga omnes. La cognosibilidad general es un elemento fundamental para la organización del sistema oponibilidades del derecho”<sup>17</sup>. Esta afirmación ilustra en forma clara que la oponibilidad además de estar ligada al efecto erga omnes, también para estos es muy importante la publicidad y ésta se logra en el ámbito registral.

### 1.4. OPONIBILIDAD VERSUS INOPONIBILIDAD EN DERECHOS REALES

En primer lugar inoponibilidad significa que “que el adquirente no inscrito de un derecho sobre bienes inmuebles, no lo puede ejercer frente al tercero con un derecho inscrito sobre el mismo inmueble, ni tampoco aquél puede formular pretensiones perjudiciales en contra de éste”<sup>18</sup>. Esto envuelve la idea que la inoponibilidad frente a la oponibilidad es una desventaja para el

---

15 NÚÑEZ LAGOS, Rafael. El registro de la Propiedad Española: En: VV.AA. Ponencias al I Congreso de la Unión Internacional del Notariado latino. Buenos Aires, 1948. Pág. 106. Versión PDF. On Line

16 BARCHI VELAOCHAGA, Luciano, en Código Civil Comentado. T VI. Gaceta Jurídica P. 35

17 AMORÓS GUARDIOLA, Manuel. La teoría de la publicidad registral y su evolución. Citado por Gerbert Agosto Huanca Quispe. En Diálogo con la Jurisprudencia. N° 172, febrero 2013 año 18. P. 297

18 DIEZ PICAZO Y PONCE LEÓN y Antonio Gullón. Sistema de Derecho Civil. Citado por Gunther Gonzáles Barrón. Derechos Reales. Lima, Perú, 2005. P. 772.

adquiriente, pues no permite ejecutar situaciones judiciales frente a otro que por el hecho de estar inscrito goza del aspecto erga omnes y de la publicidad registral frente a terceros.

El principio de inoponibilidad se halla contemplado en el artículo 2022, del Código Civil, el mismo que indica: “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 de aquel a quien se opone”. A este artículo también se agrega el artículo 1135 del código Civil que indica “cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quien el mismo deudor se ve obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito...”. Como se puede ver, en ambos artículos, al interpretar se denota una idea legal muy puntual: el que no inscribe tiene el principio de la inoponibilidad.

## 5. IMPORTANCIA JURÍDICA DE LA OPONIBILIDAD

La oponibilidad jurídicamente es importante porque permite que se establezca una seguridad jurídica de las personas frente a ciertas situaciones o actuaciones de los demás, aún más considerando que las sociedades actuales se caracterizan porque existe el movimiento de bienes, en este caso de bienes inmuebles, por eso una de las propuestas de la oponibilidad en registral es que permite la publicidad de lo registrado y de esta forma considerar la con

## 6. CONCLUSIONES

- La oponibilidad de las obligaciones implica, cognoscibilidad general, publicidad y la defensa de los derechos frente a terceros.
- La oponibilidad de obligaciones hace referencia a la seguridad jurídica, es decir establece un derecho oponible erga omnes en las relaciones y situaciones jurídicas, sobre todo en las relaciones de derechos reales.
- La oponibilidad se caracteriza por imponerse al tercero la realidad del acto jurídico, es decir el tercero debe aceptar dicha realidad, de tal forma que debe

considerar que al momento de ejercitar sus derechos tenga en cuenta la oponibilidad y el respeto a los bienes inmuebles del otro.

- La oponibilidad de derechos reales sobre inmuebles, no está destinada a probar el mejor derecho de propiedad sobre un bien sino a determinar el derecho de preferencia y de exclusión de un derecho real respecto a otros derechos reales que se le opongan, es decir, que se conozca y se decida bajo una seguridad jurídica manifiesta y pública.
- La no oponibilidad de un bien inmueble, genera una inseguridad jurídica de uno frente a los demás, considerando que la oponibilidad permite regular dentro de los derechos reales con una visión publicista y de circulación de un bien.
- La oponibilidad erga omnes y la oponibilidad registral constituyen mecanismos de protección y de seguridad jurídica a los propietarios o a terceros, frente a la concurrencia de acreedores en relación a un mismo bien inmueble, es decir que la seguridad se enmarca en el registro por la cognoscibilidad y publicidad.
- El tercero debe soportar esa realidad, contar con ella necesariamente a la hora de ejercitar sus derechos

## REFERENCIAS

AMORÓS GUARDIOLA, Manuel. La teoría de la publicidad registral y su evolución. Citado por Gerbert Augusto Huanca Quispe. En *Diálogo con la Jurisprudencia*. N° 172, febrero 2013 año 18. Gaceta Jurídica Lima - Perú

BARCHI VELAOCHAGA, Luciano, en *Código Civil Comentado*. T VI. Gaceta Jurídica. Lima Perú. 2007

LÓPEZ RODRÍGUEZ, Carlos Eduardo. Artículo publicado en *Revista de Derecho Comercial*, tercera época, número I, Ed. FCU, Montevideo, 2008. Pdf.

Corte Suprema de Justicia. Casación N°. 810-97-Piura. *Diario el Peruano* (23-11-1998. P. 208)

FERRATER MORA, José. *Diccionario de Filosofía II*. Edit. Sudamericana. Buenos Aires-Argentina, 1969.

GONZALES BARRÓN, Gunther. *Derechos Reales*. Jurista Editores. Primer Edición. Lima Perú 2005.



HUANCA QUISPE, Gelbert Augusto. La oponibilidad de derechos reales. En Diálogo con la Jurisprudencia N° 172. Año 2013, n° 18. Gaceta Jurídica Lima, Perú

NÚÑEZ LAGOS, Rafael. El registro de la Propiedad Española: En: VV.AA. Ponencias al I Congreso de la Unión Internacional del Notariado latino. Buenos Aires, 1948. Pág. 106. Versión PDF.

OSTERLING PARODI, Felipe y Mario Castillo Freyre. Compendio de Derecho de las Obligaciones. Palestra Editores. Lima, 2011.

PÉREZ GALLARDO, Leonardo B. En Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas. T VII. Gaceta Jurídica. Lima Perú 2007.

TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. Estudio Aníbal Torres en <http://www.ettorresvasquez.com.pe/> (recuperado 01 de marzo de 2013)

TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. Acto Jurídico. Editorial Idemsa. Cuarta Edición. Lima-Perú 2012.

RAGEL SÁNCHEZ, Luis Felipe. en Estudios sobre invalidez e Ineficacia Nulidad de los actos jurídicos [www.codigo-civil.info/nulidad/lodel/document.php?id=401](http://www.codigo-civil.info/nulidad/lodel/document.php?id=401) (recuperado el 20 de marzo de 2013). Lima-Perú 2007