

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

Carrera de **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

“LOS DERECHOS REALES NO INSCRITOS FRENTE A  
LOS DERECHOS DE CRÉDITOS INSCRITOS, EN LOS  
JUZGADOS CIVILES DE LIMA, 2022”

Tesis para optar el título profesional de:

**Abogado**

**Autor:**

Jaime Christian Ramirez Juipa

**Asesor:**

Mg. Rodrigo Olano Romero

<https://orcid.org/0000-0003-1577-9574>

Lima - Perú

### JURADO EVALUADOR

Jurado 1 Presidente(a)	<b>Guisseppi Paul Morales Cauti</b>	<b>09634461</b>
	Nombre y Apellidos	N.º DNI

Jurado 2	<b>Marcos Alberto Suclupe Mendoza</b>	<b>10206537</b>
	Nombre y Apellidos	N.º DNI

Jurado 3	<b>Ysaac Marcelino Arcos Flores</b>	<b>06976352</b>
	Nombre y Apellidos	N.º DNI

## DEDICATORIA

A mis  
padres, por su dedicación en mi etapa  
formativa y por confiar en mis avances  
profesionales.

## AGRADECIMIENTO

A la Universidad Privada  
del Norte y a sus docentes, por aportar en mis  
conocimientos académicos.

## TABLA DE CONTENIDO

JURADO EVALUADOR	2
DEDICATORIA	3
AGRADECIMIENTO	4
TABLA DE CONTENIDO	5
ÍNDICE DE TABLAS	7
ÍNDICE DE FIGURAS	8
RESUMEN	9
ABSTRACT	10
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	11
<b>1.1. Realidad problemática</b>	<b>11</b>
<b>1.2. Antecedentes</b>	<b>14</b>
<b>1.3. Marco Teórico</b>	<b>21</b>
<b>1.4. Justificación</b>	<b>28</b>
<b>1.5. Formulación del problema</b>	<b>30</b>
<b>1.6. Objetivos</b>	<b>31</b>
<b>1.7. Hipótesis</b>	<b>32</b>
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA	33
<b>2.1. Tipo de Investigación</b>	<b>33</b>
<b>2.2. Técnicas e instrumentos de recolección de datos</b>	<b>34</b>
<b>2.3. Población y muestra</b>	<b>36</b>

<b>2.4. Procedimiento de análisis de datos</b>	<b>37</b>
<b>2.5. Aspectos Éticos</b>	<b>37</b>
<b>CAPÍTULO III: RESULTADOS</b>	<b>38</b>
<b>3.1. Resultados obtenidos de la Guía de Análisis Documental</b>	<b>38</b>
<b>CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES</b>	<b>53</b>
<b>4.1. Limitaciones</b>	<b>53</b>
<b>4.2. Implicancias</b>	<b>54</b>
<b>4.3. Discusión</b>	<b>54</b>
<b>4.4. Conclusiones</b>	<b>58</b>
<b>4.5. Recomendaciones</b>	<b>59</b>
<b>REFERENCIAS</b>	<b>61</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>70</b>
<b>Anexo 1. Matriz de Consistencia</b>	<b>70</b>
<b>Anexo 2. Guía de Análisis Documental N.º 1</b>	<b>73</b>
<b>Anexo 3. Guía de Análisis Documental N.º 2</b>	<b>74</b>
<b>Anexo 4. Guía de Análisis Documental N.º 3</b>	<b>76</b>
<b>Anexo 5. Guía de Análisis Documental N.º 4</b>	<b>77</b>
<b>Anexo 6. Guía de Análisis Documental N.º 5</b>	<b>78</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1.</b> Documentos analizados respecto de los derechos reales no inscritos frente a los derechos de crédito en los juzgados civiles de Lima, 2022.	34
--	----

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1.</b> Composición del Libro V del Código Civil – Derechos Reales	39
<b>Figura 2.</b> Cantidad de títulos distribuidos en el Libro V del Código Civil	41



## RESUMEN

La investigación tiene como objetivo principal el analizar el pronunciamiento que ha desarrollado el Séptimo Pleno Casatorio Civil respecto al derecho real no inscrito frente al derecho de crédito inscrito. Por lo tanto, la investigación tuvo como base de estudio según el enfoque cualitativo con un diseño conforme a la teoría fundamentada. De acuerdo con los resultados objetivos se entiende que antes de la emisión del Séptimo Pleno Casatorio existía una controversia entre el derecho de propiedad no inscrito frente a el derecho de crédito inscrito y, si bien este había sido tratado por diversos juzgados civiles, es por medio de esta casación donde se estableció un precedente vinculante que favorezca a la interpretación del artículo 2022 del Código Civil. En conclusión, los derechos reales no inscritos prevalecen ante los derechos de crédito inscritos si es que estos son demostrados por medios de un documento de fecha cierta.

**PALABRAS CLAVES:** Derechos reales, derecho de crédito, derechos personales, tercería, embargo.

## **ABSTRACT**

The main objective of the investigation is to analyze the pronouncement that the Seventh Plenary Civil Cassation has developed regarding the unregistered real right against the registered credit right. Therefore, the research was based on the study according to the qualitative approach with a design in accordance with the fundamental theory. In accordance with the objective results, it is understood that before the issuance of the Seventh Plenum Casatorio there was a controversy between the unregistered property right versus the registered credit right and, although this had been dealt with by various civil courts, it is through this cassation where a binding precedent was established that favors the interpretation of article 2022 of the Civil Code. In conclusion, unregistered real rights prevail over registered credit rights if these are demonstrated by means of a document of a certain date.

**KEY WORDS:** Real rights, right of credit, personal rights, third party, embargo.

## **CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN**

### **1.1. Realidad problemática**

En consideración a la importancia que presenta el tráfico jurídico de bienes muebles a nivel mundial y comprendiéndose que la celebración de los negocios jurídicos como la compra y venta para generar el derecho de propiedad sobre la cosa resultan ser instituciones tan antiguas que son congénitas al hombre y la historia universal, debido a esto, los legisladores civiles se vieron en la obligación de legislar sobre los derechos de propiedad y posesión en los distintos códigos domésticos de la nación con sus respectivas actualizaciones a la luz de las modificaciones o reformas establecidas en el ordenamiento interno, el Sistema Internacional no es ajeno al reconocimiento de los derechos económicos del hombre y también reconoce esta institución en los tratados internacionales de Derechos Humanos para que ninguna persona sea despojada de manera injustificada sobre el bien que posee y es propietario, debido a esto, el Estado se encuentra obligado a respetar y garantizar el derecho a la propiedad de los ciudadanos estén o no inscritos en los registros públicos de la nación.

Siguiendo la experiencia europea española, el artículo 1473° del Código Civil español que trata sobre del régimen de la doble venta, al respecto existen dos enfoques complementarios debido a que la ley hipotecaria señala con relación al tercero que adquiere a non domino con la exigencia de ciertos requisitos a cumplimentar; y, del otro, lo establecido en el código, el cual, da preferencia de buena fe que inscribe sin exigencia de ningún otro requisito. Por ello, la protección jurídica del usuario registral no solo se

encuentra en la legislación hipotecaria, sino también, en el sistema jurídico civil. Sin embargo, esta reforma no se contrapone a la carga judicial que existe debido al enfrentamiento de los derechos reales y de crédito, debido a esto Tejada (2017) refiere que son muchos los procedimientos de ejecución por el retraso o el incumplimiento de los pagos del total de las deudas surgidas por los préstamos hipotecarios, por ello, es que los jueces favorecen el derecho del demandante acreedor.

De acuerdo con Saborido (2017) el registro de la propiedad se presenta como institución con efectos jurídicos de trascendencia real, cuya finalidad se encuentra en el otorgamiento de publicidad de determinadas operaciones jurídicos-reales sobre bienes inmuebles. Siendo esta postura concordante con el contexto jurídico americano, debido a que, en el Ecuador, Saavedra, (2017) refiere que, sólo la inscripción en el Registro de la Propiedad produce la tradición del dominio y de los otros derechos reales sobre el inmueble. Estas posturas no son indiferentes a la peruana, debido a que Gálvez (2021) en el Séptimo Pleno Casatorio Civil lo siguiente: (a) no hay derechos absolutos y estos no pueden ser reconocidos si antes no son conocidos por su inscripción ante el sistema registral, del cual adquieren su protección para ser oponibles erga omnes; (b) el embargo inscrito tiene la proyección de derecho real, como sucede con la hipoteca; y, (c) Se debe de considerar el actuar diligente del acreedor hipotecario frente a la negligencia del propietario que no protege registralmente su inmueble.

En el contexto local, es indispensable comprender que a diario se celebran contratos hipotecando bienes que el acreedor presume como propios del deudor, sin embargo, no todos se llegan a inscribir debido a que celebran las acciones sobre la base de la buena fe que existe por la relación entre las partes; sin embargo, existen los casos contrapuestos a esta realidad, en donde el acreedor es más diligente y busca proteger sus derechos inscribiendo la prenda en el registro correspondiente de la SUNARP y la hipoteca en el registro de propiedad inmueble de la misma superintendencia, a fin de que no exista desconocimiento por parte del obligado. Sin embargo, qué ocurre cuando el bien que se garantiza no logra ser parte del patrimonio del deudor y llega a ser parte del peculio de un tercero que no ha sido diligente y ha omitido inscribir su derecho en el registro correspondiente a tiempo.

Debido a esta situación, se han incrementado los conflictos entre las partes y han llegado a la sede judicial por el incumplimiento de los pagos de los créditos inscritos, y esto ha dado origen a las medidas cautelares, tales como, los embargos ante el Juez especializado en lo Civil, los cuales, de forma disímil han actuado ejecutando la garantía para proteger el crédito y castigando la negligencia del propietario no inscrito.

Con relación a lo expuesto, nuestra legislación civil ha previsto la protección del acreedor, es por eso que observamos que como parte del procedimiento que se viene siguiendo para estos casos, es que el ente registrador en cumplimiento al mandato imperativo de la autoridad judicial, ha previsto la inscripción de estas medidas tanto para los bienes inscritos como para los no inscritos, prevaleciendo el derecho de los que inscribieron

primero; sin embargo, el problema que postula la doctrina vinculante del Séptimo Pleno Casatorio Civil, en donde señala que, en los procesos de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos, debe considerarse, de conformidad con lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, en concordancia con los artículos 949 y 1219 inciso 1° del mismo cuerpo legal, que el derecho de propiedad del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo. (Salame y Araujo, 2018)

La postura de la doctrina vinculante no solamente ha puesto fin a una controversia jurídica, sino que, a raíz de su respuesta se han abierto una serie de incertidumbres que nos hacen considerar la fragilidad del sistema registral a nivel nacional, ya que, la seguridad jurídica que supuestamente transmitía a través de la inscripción del derecho conveniente, puede ser superado por una acción contractual previamente establecida pero que no es conocida.

## **1.2. Antecedentes**

### **Antecedentes Nacionales**

Castro (2018) en su investigación titulada: “Análisis de la problemática del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario”, tesis de titulación en la Universidad César Vallejo, siguiendo el enfoque cualitativo, su tipo de

investigación general fue básica y de diseño no experimental, el objetivo general de la investigación fue identificar las problemáticas que genera el sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario; y su conclusión principal fue que, el sistema de transferencia de propiedad inmueble que ha adoptado nuestro país (solo consensus de las partes), propio de los sistemas jurídicos francés e italiano no es adecuado para nuestro país, no garantiza la seguridad jurídica, y más aún si tenemos un sistema registral facultativo en nuestro país, el cual incrementa la problemática puesto que el sistema facultativo constituye una de las principales limitaciones para acceso, desarrollo y actualización del Registro. Por tal motivo, es vital contar con un Registro que inspire confianza y seguridad en la ciudadanía, a fin que ésta acceda al Registro y, por último, que sea un sistema de transferencia de propiedad inmueble bajo el simple consenso, implica clandestinidad, desincentivo de inversión económica, inseguridad, configurando al objetivo general del presente trabajo.

Chuquiruna y Remuzgo (2018), en su investigación titulada: “Efectos del embargo en la copropiedad de los inmuebles no inscritos en los Registros Públicos-Lima”. Tesis de maestría en Derecho Civil y Comercial de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, siguiendo el enfoque cuantitativo, su tipo de investigación general fue aplicada y de diseño no experimental, el objetivo principal fue, determinar sí los efectos que tiene el embargo y la copropiedad, están relacionados con los bienes inmuebles que no se encuentran inscritos a nivel de los Registros de Propiedad Inmueble-SUNARP; su conclusión principal fue, los efectos que tienen el embargo y la copropiedad están relacionados significativamente con

---

los bienes inmuebles que no se encuentran inscritos a nivel de los registros de Propiedad Inmueble-SUNARP.

Vásquez (2018), en su investigación titulada: “Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017”. Tesis de titulación en la Universidad César Vallejo, siguiendo el enfoque cualitativo, su tipo de investigación general fue básica y de diseño no experimental, el objetivo general de la investigación fue determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja; y su conclusión principal fue que, el derecho a la publicidad registral ha incidido en los casos de inexactitud registral, dado que, a través de una información fidedigna que ofrece la entidad registral permite que el usuario conozca la situación registralmente hablando de su derecho inscrito de acuerdo a ley, en consecuencia, esto produce que se pueda efectuar las acciones correspondientes ante la entidad registral a fin de garantizar el derecho a la información del derecho. Sin embargo, a través de las inexactitudes registrales permite que se quebrante la seguridad jurídica plena que se plantea la entidad al brindar los distintos servicios que se formulan en directivas y reglamentos.

Tejada (2017), en su investigación titulada: “Consecuencias del contrato de garantía hipotecaria en los procesos de ejecución, en el primer juzgado civil del Distrito de Tarapoto en el periodo 2015”. Tesis de titulación en la Universidad César Vallejo, siguiendo el enfoque cuantitativo, su tipo de investigación general fue básica y de diseño no experimental,



el objetivo general fue, determinar las consecuencias del contrato de garantía hipotecaria que influye en los procesos de ejecución en el Primer Juzgado civil del distrito de Tarapoto 2015; y su conclusión principal fue, las consecuencias de los contratos de garantía hipotecaria se reflejan en la afectación de los derechos del deudor, ya que estos se tienen que someter o adherir a los contratos que establecen las entidades financieras, cometiéndose un abuso de derecho al establecer cláusulas abusivas, amparándose que dichas cláusulas aseguraran su patrimonio, pero que directamente afectan los derechos del deudor. Y estas cláusulas abusivas son establecidas en la mayoría de los contratos de garantía hipotecaria, donde restringen el derecho de propiedad del usuario, derecho que está reconocido en el Artículo 70° de la Constitución política del Perú en concordancia con el Artículo 923° del Código Civil.

Palomino (2017), en su investigación titulada: “La oponibilidad de la propiedad adquirida en virtud de la fe pública como garantía del sistema registral peruano”. Tesis de titulación en la Universidad César Vallejo, siguiendo el enfoque cualitativo, su tipo de investigación general fue básica y de diseño no experimental, el objetivo general fue, determinar en qué medida la fe pública registral protege al tercero adquirente de la propiedad basándose en la información obtenida en los registros públicos; y su conclusión principal fue, el oponer la propiedad inmueble adquirido en virtud del registro brinda protección ante quien adquiere un bien inmueble valiéndose de su información, por lo cual salvaguarda su función ya que toda persona tiene acceso al registro, la cual se presume su exactitud para oponer el derecho ante cualquier sujeto que pretenda despojarlo. De esa

---

manera, genera confianza en el registro, fomentando las inscripciones de los bienes inmuebles, propiciando la formalidad y facilitando su transferencia.

### **Antecedentes Internacionales**

Toala (2018), en su investigación titulada: “Incorporar un inciso al artículo 937 del Código Civil, a fin que se respete la posesión de quien ha obtenido sentencia de amparo posesorio debidamente inscrita en el registro de la propiedad, para que tenga derecho a reivindicar en caso de sufrir un despojo”. Tesis de titulación en la Universidad Regional Autónoma de los Andes, siguiendo el enfoque cuantitativo, su tipo de investigación general fue aplicada y el diseño es no experimental, el objetivo de la investigación es la incorporación de un inciso en el artículo 937 del Código Civil a fin, de que se respete la posesión de quien ha obtenido sentencia de amparo posesorio debidamente inscrita en el Registro de Propiedad, para que tenga derecho a reivindicar en caso de sufrir un despojo; y su conclusión principal fue, el Estado en el cumplimiento de su deber, ha visto en el afán de defender y proteger no solo a las personas sino también a las cosas, que vayan encaminadas a defender y proteger los bienes inmuebles con el fin de no dejar desamparado al poseedor.

Arguedas y Piedra (2014), en su investigación denominada: “La nueva perspectiva registral de la propiedad inmueble, a partir del Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI): Un estudio con base en las declaraciones del Foro Catastro 2014 y del Foro Especial Interregional de Naciones Unidas (Declaración de Aguascalientes)”. Costa Rica, que tuvo por objetivo

analizar los cambios de la realización e implementación del Sistema del Registro Inmobiliario, así como sus institutos, a partir de las 6 declaraciones provenientes del Congreso realizado en Australia por la Federación Internacional Agrimensores (conocido como Catastro 2014), así como del Foro Especial Interregional de Naciones Unidas (Declaración de Aguascalientes del 2004 sobre el desarrollo de políticas de información en las Américas).

Saavedra (2017), en su investigación titulada: “La garantía de seguridad de los títulos inscritos y la cadena de transmisión de dominio”. Trabajo de titulación examen complejo para la obtención del grado de Magister en Derecho Notarial y Registral de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, siguiendo el enfoque cuantitativo, el tipo de investigación es básica y de diseño no experimental, el objetivo general es determinar la cadena de transmisión de dominio de los bienes inmuebles como base de la seguridad jurídica de los títulos inscritos en el Registro de la Propiedad; su conclusión principal es, respecto a la seguridad jurídica, se puede establecer que ésta institución jurídica, es la que establece la Ley respecto de todos los actos, contratos, documentos públicos y algunos privados que deben necesariamente ser inscritos en el Registro de la Propiedad para que tengan pleno efecto jurídico frente a terceros para que el tráfico inmobiliario registral que entrega el Registro de la Propiedad respecto a las certificaciones que confiere, que de acuerdo con lo establecido en la Ley, constituyen y valen como prueba en juicio, cuando esa información se encuentre debidamente registrada.

García (2017), en su tesis titulada: “La publicidad registrales y omisiones del Registro de Propiedad-Bienes Muebles”. Tesis de bachiller en la Universidad de Valencia, siguiendo el enfoque cuantitativo, su tipo de investigación general fue básica y de diseño no experimental, el objetivo principal fue determinar la importancia de la aplicación del Artículo 9° de la Constitución Española donde proclama el principio de la seguridad jurídica y su relación taxativa con la publicidad registral dando como referencia a la Institución de Registro de Propiedad de Bienes Muebles a fin que sea utilizado como instrumento para su protección dentro del tráfico mobiliario; y su conclusión principal fue, la legislación española fue también una de las legislaciones que aportó para dar una posible solución a la inexactitud, tal vez, no fue la primera, pero a través del desarrollo y aplicación de este Artículo de la Constitución como la Ley Hipotecaria.

Fandos (2014), en su tesis titulada: “Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales: La base gráfica registral”. Tesis de doctorado en la Universidad de Valencia, mediante la cual llego a la conclusión de que el Registro de la Propiedad español es un registro de derechos, en el que lo que se hace constar en el folio registral, es decir, lo que se publica es el derecho real en sí mismo, una vez calificado registralmente. Una vez publicado, se le dota de importantes efectos jurídicos, los cuales han de alcanzar a todo el contenido del asiento registral, es decir, tanto al sujeto como al objeto y la causa del derecho real.

### **1.3. Marco Teórico**

#### **Derechos reales**

Es considerada al vínculo que tiene un hombre respecto a un bien, es decir que estas recaen sobre cosas propias o ajenas. En el Perú, nuestro Código Civil regula en el Libro V los derechos reales, en el cual categoriza al derecho a la propiedad como el más importante de todos estos, este se encuentra regulado en el Art. 923. Asimismo, regula la posesión, el usufructo, el uso y la habitación los cuales son elementos que componen al derecho de propiedad. Al respecto de la propiedad, este le confiere a su titularidad de ejercer sobre su bien la potestad de usar, disfrutar y disponer, pero, si es que dicho titular atribuye a otro el uso y disfrute del bien este constituiría el usufructo respecto del propietario, de igual forma cuando el derecho de uso se ejerce sobre un terreno cuyo fin es brindar un alojamiento sería un derecho de habitación. (Avendaño y Avendaño, 2017)

De igual manera, estos autores refieren que a la par del derecho de propiedad se encuentran otros dos que también se categorizan como principales, la servidumbre y la superficie, entiéndase por servidumbre a la restricción que tiene un predio a favor de otro, por su parte la superficie es el derecho que tiene el propietario sobre el terreno en el cual se pueden realizar las construcciones o edificaciones que este requiera necesarias.

Según Cuba (2020) los derechos reales cuentan con principios generales que establecen las bases de su regulación, entre los más importantes encontramos a la tipicidad,

la publicidad, la especialidad, la elasticidad y la libertad de enajenación. La tipicidad, se encuentra bajo este régimen debido a que su tratamiento se realiza bajo el numerus clausus, es decir, que sólo la norma podrá determinar cuales son los derechos reales, por lo que, se impide a las personas el crear una nueva ley que no haya estipulado el legislador peruano; la publicidad, versa sobre un bien el cual logra su publicidad por medio de la inscripción en Registro Públicos, esto otorga la titularidad y seguridad frente a todo sujeto que intente poseer de mala fe el bien; la especialidad, puesto que se dice que para que un derecho real se constituya como tal este requiere ser determinado, existente y autónomo; la elasticidad, ya que un derecho real puede gravarse o regresar a su estado natural, por último, la libertad de enajenación, es decir, que el titular tiene la potestad de gravar o enajenar su bien si es que este lo quisiese.

### **Los bienes**

De acuerdo con Avendaño y Avendaño (2017) el bien es el objeto de los derechos reales. Este cuenta con la siguiente clasificación:

- a. Corporales e incorporales:** Se dice que un bien es corporal cuando puede ser percibido por lo sentidos, estos pueden tener una característica corpórea pero también implícita. Por otro lado, los bienes incorporales son todos aquellos que no pueden ser percibidos.
- b. Consumibles y no consumibles:** Se consideran bienes consumibles a todos aquellos que con el pasar del tiempo adolecen de un agotamiento que consecuentemente van

desapareciendo el bien. Los bienes no consumibles son todos aquellos que mantienen todos aquellos elementos que lo conforman.

**c. Fungibles y no fungibles:** Se denomina fungibles a todos aquellos bienes que pueden ser reemplazados sin que alteren su composición. Los bienes no fungibles son aquellos bienes únicos que, por ende, no pueden ser reemplazados por otros debido a sus particularidades.

**d. Muebles e inmuebles:** Los bienes muebles, se caracterizan por su movilidad o desplazamiento de un espacio físico a otro. Los bienes inmuebles, son aquellos inmóviles, los cuales no pueden ser trasladados de un lugar a otro. El Código Civil del Perú, establece en los artículos 885 y 886 la clasificación respecto a los bienes muebles e inmuebles.

Asimismo, Morán (2017) señala los bienes inmuebles son aquellos que se encuentran adheridos a un determinado espacio por lo que este imposibilita su transportación. Dentro de estos se encuentran los predios, el mar, los edificios, el suelo, las minas y otros. Por su parte, los bienes inmuebles son los vehículos, los derechos, las acciones, etc.

### **Derecho de propiedad**

Varsi (2019) identifica al derecho de propiedad y la define como un título que compone la concentración de los dispositivos normativos, y no se encuentra sujeto al tiempo o en relación a esa cosa y frente a los demás; agregan que la tradición norteamericana refiere que la propiedad es una acumulación de derechos, libertades, poderes y deberes. Por ello,

(a) Es libre o concentra libertades debido a que el propietario puede disfrutar de los productos que surge del bien, puede edificar sobre el mismo y realizar otras acciones que les permite el sistema jurídico; (b) Es un poder, porque el propietario esta investido del sustento normativo que le permite producir cambios en el status normativo del objeto y puede transferirlas a terceros o constituirlo como una garantía; y, (c) Es un deber, porque el propietario se encuentra en un deber de ejercicio, esto es, usar, disfrutar, aprovechar y explotar la cosa para su beneficio.

Asimismo, señala que el derecho a la propiedad cuenta con características como:

- a. **Es un derecho real:** Es el derecho real principal, se encuentra vinculado con la posesión.
- b. **Es exclusivo:** Es decir, excluyente ya que dos personas no pueden gozar de manera íntegra el poder de una cosa. En este sentido, la propiedad es considerada personalísima, puesto que será solo una la persona que ejercerá el dominio de este bien.
- c. **Es absoluto:** También denominado ilimitado, ya que el propietario es aquel quien gozará de los atributos que desprende el bien, es decir que este puede usar, disponer, disfrutar y reivindicar el mismo. Esta característica además supone su oponibilidad a terceros debido a su carácter erga omnes, por ende, todas las personas deben respetar la propiedad que le corresponde a su titular.



- d. Es inviolable:** Es tutelado por el Art. 21 del Pacto de San José, en consecuencia, el propietario está investido por derechos subjetivos privados de carácter patrimonial y no es aceptable la intromisión del Estado de forma demoledora que atente contra este derecho, teniéndose en cuenta que prima el derecho subjetivo en favor de su vinculación social. De acuerdo con la Constitución Política del Perú, según refiere el art. 70° el derecho a la propiedad es inviolable, no puede ser vulnerada o infringida en los aspectos que fueron anteriormente descritos, este derecho hace frente al Estado y terceros que puedan de cierta forma pretender transgredir esta facultad al desconocerlo, dañarlo u otro. Además, la norma constitucional refiere que la inviolabilidad de la propiedad acarrea una indemnización a su titular.
- e. Es de interés social:** Debido a que tiene una función social.
- f. Es perpetuo:** Se dice que es para siempre o ilimitado, por ende, el dueño siempre lo será incluso hasta después de su muerte, ya que este lo transfiere a sus herederos por medio de la vía sucesoria. Si bien esta es la regla general, existe también su respectiva excepción, la cual es que el titular puede decidir deshacerse de su propiedad.
- g. Es abstracto:** El poder que ejerce el titular es independiente.
- h. Es expandible:** Ya que el derecho de propiedad puede expandirse, así como reducirse.

### **Medidas cautelares**

Las medidas cautelares son mecanismos preventivos, son dados a solicitud de parte, su finalidad es asegurar que se realice de forma satisfactoria el proceso hasta que se dictamine la respectiva sentencia. (Morán, 2017)

De acuerdo con la CAS. N.º 2419-2000 Lima, las medidas cautelares son herramientas jurídicas destinadas a garantizar el cumplimiento de una decisión en un determinado proceso.

El Art. 612º del Código Procesal Civil, regula las características de la medida cautelar, disgregándola como provisoria, instrumental y variable. De acuerdo con Morán (2017) se considera que esta es provisional ya que cautela la efectividad de un determinado caso hasta su consecuente resolución; es instrumental, debido a que se requiere la existencia de un proceso para invocar a la medida cautelar; y, por último, es variable ya que pueden ser modificadas en cualquier estado del proceso.

### **El embargo**

Martín (2018) señala que el embargo es una medida que se ejecuta ante el incumplimiento de una obligación, esta se realiza por medio del aparato judicial. Su esencia se centra en que esta versa sobre la afectación de un bien del deudor para que este cumpla con el pago de un crédito. Por su parte Martín (2018) refiere que una vez que se localiza el bien del deudor este puede ejecutar la medida de embargo.

A su vez, agrega que el embargo también puede producirse sobre un bien inmueble sin inscripción registral, ya que en la realidad existen situaciones en las que el bien no se encuentra debidamente registrado en RR. PP, por ende, el Art. 650 del Código Procesal Civil, regula el embargo de inmueble sin inscripción registral o inscrito a nombre de tercera persona.

### **Los derechos de crédito**

Son también denominados derechos personales u obligacionales, Varsi (2019) establece que desde las épocas romanas existían obligaciones, esto significa el compromiso que tiene una persona respecto de otra en cuanto ambas han establecido una relación jurídica de carácter patrimonial, pueden existir diversos sujetos pero siempre habrán solo dos partes, es decir, una parte acreedora de recibir la contraprestación y otra encargada de realizar una conducta de dar, hacer o no hacer y, en caso de no cumplir alguna de estas corresponderá la respectiva indemnización. Dentro de una relación jurídica personal el acreedor tiene un poder de crédito con el cual puede exigir al deudor la prestación, de forma que si este no cumple con la misma o si lo hace esta resultase defectuosa o tardía corresponderán los métodos coercitivos establecidos por la ley.

### **La Tercería de propiedad**

Cavero (2022) refiere que esta institución jurídica puede definirse en base a sus tres elementos: El propietario, el acreedor y el deudor. El propietario es una persona que resulta

afectado y, por ende, interpone la tercería de propiedad solicitando al juez su derecho preferente; el acreedor, hace referencia a aquel sujeto quien inicia un proceso en contra del deudor puesto que este incumplió una obligación establecida, y, por último, el deudor, es aquel quien incumple la obligación. Asimismo, Rodas (2018) agrega que la tercería de propiedad es aquella acción que ejerce una persona sobre los bienes que resulten afectados, puesto que se podrían encontrar ante una situación de embargo coactivo, el Art. 534 del Código Procesal Civil nos dice que por la tercería de propiedad debe ser interpuesta antes de que se remate un bien.

Por su parte, Morán (2017) indica que según el Art. 2022 del Código Civil para oponer derechos reales respecto de bienes inmuebles estos deben estar inscritos con anterioridad, sin embargo, este no hace una distinción sobre la preferencia de un derecho real a uno personal, sino más bien sólo trata de especificar que si se embarga un bien inmueble que es propiedad del deudor y, posteriormente este lo transfiere a un tercero, será este último quien obtenga un bien embargado.

#### **1.4. Justificación**

La justificación de esta tesis se basó en la relevancia e importancia que se le debe de atribuir a los derechos reales no inscritos frente a los derechos de crédito inscritos en los Juzgados Civiles de Lima, 2022. Por lo tanto, esta se justifica de forma teórica, práctica, social y metodológica la que se admite de la siguiente manera.

### **Teórica**

La investigación se justificó teóricamente en consideración a que se abordó los aspectos teóricos y doctrinarios existentes con relación al tema de estudio y se conceptualizó de manera adecuada las instituciones de derecho civil y procesal para lograr una adecuada comprensión del fenómeno, por último, el conocimiento científico obtenido sirve como una fuente de información apropiada para la postura jurídica de los jueces, abogados e interesados sobre el tema.

### **Práctica**

En consideración a la justificación práctica, la tesis promovió una solución informativa que puede ser empleado en los argumentos jurídicos de los profesionales del derecho, estudiantes y personas afines al tema de investigación.

### **Social**

La tesis presentó relevancia social debido a que se trató de un tema que genera controversia y conflicto social en la actualidad, debido a que existe inseguridad jurídica con relación al verdadero propietario del bien que se pretende adquirir, ya que, existe un abuso de la buena fe del comprado y realiza el negocio jurídico con la persona que no tiene ningún derecho real sobre el bien a pesar de encontrarse inscrito. Por ende, este estudio contribuye con presentar información idónea que permita solidificar criterios por parte de los especialistas en derecho civil.

## **Metodológica**

El estudio también presentó una justificación metodológica, debido a que se utilizaron diversos instrumentos que sirvieron para obtener válidamente la recolección de datos, los cuales serán útiles para analizar el tema propuesto.

### **1.5. Formulación del problema**

#### **Problema general**

**PG:** ¿Cuál ha sido el pronunciamiento que ha desarrollado el Séptimo Pleno Casatorio Civil respecto al derecho real no inscrito frente al derecho de crédito inscrito?

#### **Problemas específicos**

**PE1:** ¿Cuáles son los criterios que ha desarrollado la jurisprudencia respecto a los derechos reales no inscritos y el antecedente registral del crédito, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022?

**PE2:** ¿Cuál es el vínculo que relaciona a los derechos reales no inscritos y el contrato que reconoce los derechos de crédito, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022?

**PE3:** ¿Cuáles son las consideraciones que ha determinado la jurisprudencia respecto al contrato de refinanciamiento de deuda, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022?

**PE4:** ¿De qué manera actúan las medidas cautelares frente a los derechos reales no inscritos, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022?

## **1.6. Objetivos**

### **Objetivo general**

**OG:** Analizar el pronunciamiento que ha desarrollado el Séptimo Pleno Casatorio Civil respecto al derecho real no inscrito frente al derecho de crédito inscrito.

### **Objetivos específicos**

**OE1:** Identificar los criterios que ha desarrollado la jurisprudencia respecto a los derechos reales no inscritos y el antecedente registral del crédito, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022.

**OE2:** Delimitar el vínculo que relaciona a los derechos reales no inscritos y el contrato que reconoce los derechos de crédito, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022.

**OE3:** Determinar las consideraciones que ha determinado la jurisprudencia respecto al contrato de refinanciamiento de deuda, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022

**OE4:** Identificar la manera en la que actúan las medidas cautelares frente a los derechos reales no inscritos, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022.

## **1.7. Hipótesis**

### **Hipótesis General**

El Séptimo Pleno Casatorio por medio de la emisión de su jurisprudencia ha determinado las consideraciones respecto a los derechos reales no inscritos frente a los derechos de crédito inscrito, estas mismas dilucidaron la disyuntiva que se produjo ambas instituciones jurídicas por ser de distinta naturaleza.

### **Hipótesis Específicas**

La publicidad es una forma en la que se presume la existencia de una inscripción, esta permite que se otorgue la seguridad jurídica.

El contrato con cláusulas que reconoce el derecho de crédito es aquel documento sobre el que versa una verdad absoluta, en esta se reconoce por medio de una información autentica aquellos bienes que se entregan en garantía, es decir, por medio de la hipoteca.

El contrato de refinanciamiento pretende que el deudor realice ciertas modificaciones a la relación jurídica antes pactada, en este se pueden cambiar las cláusulas iniciales por otras que vuelven a ser propuestas por las partes, su finalidad es que no exista una medida cautelar coercitiva como el embargo.

El embargo es una medida cautelar la cual regula el art. 642 del Código Procesal Civil, esta actúa frente a un bien o derecho que se encuentre en posesión de un tercero.



## **CAPÍTULO II: METODOLOGÍA**

### **2.1. Tipo de Investigación**

#### **Enfoque**

Este trabajo de investigación se basa en un enfoque cualitativo, ya que la sistematización de los datos se esclarece a través de la interpretación y el análisis, es decir, que por medio de estas se determinarán de manera eficiente los métodos y técnicas apropiadas para el respectivo proceso de indagación. Borjas (2020) refiere que desde la perspectiva cualitativa se busca mantener la sistematización y lógica propia de una investigación, esta se realiza a través de un método o técnica que permitiese obtener los resultados, todo ello genera validez y confiabilidad.

Asimismo, Schenkel y Pérez (2019) señalan que una investigación con enfoque cualitativo destaca por su flexibilidad al redactar y profundizar en el ámbito de estudio, puesto que mediante este se pueden hacer comparaciones u observaciones.

#### **Diseño**

El diseño de este estudio se centra en la teoría fundamentada. De acuerdo con Espriella y Gómez (2020) en un enfoque cualitativo el diseño utilizado es la teoría fundamentada, en esta se enfatiza la inducción y la información de datos para establecer una

teoría o modelo. La teoría fundamentada es un método utilizado para obtener datos conceptualizados por medio de procedimientos.

### **Tipo**

El tipo de investigación fue básica. Según lo que refiere Arias y Covinos (2021) este tipo de investigación está orientada a generar nuevo conocimiento científico, sin la intención de que esta información sea utilizada de manera inmediata; por esa razón, el estudio fue realizado con fines informativos para abordar apropiadamente el fenómeno que genera problema en la sociedad.

## **2.2. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

### **Técnica: Análisis Documental**

Se utilizó la recopilación de información de diversas fuentes documentales. Además, por medio de una serie de procedimientos se logró recolectar estructuradamente la información. Por ello, se utilizó la Técnica de Análisis Documental, en donde se precisaron diversas resoluciones o casaciones emitidas por los Juzgados Civiles.

### **Tabla 1.**

*Documentos analizados respecto de los derechos reales no inscritos frente a los derechos de crédito en los Juzgados Civiles de Lima, 2022.*

<b>N.º</b>	<b>Ítem</b>	<b>Año</b>
------------	-------------	------------

1	VII Pleno Casatorio Civil CAS. N.º 3671-2014-Lima	2014
2	CAS. N.º 2942-2013-Lima	2013
3	CAS. N.º 1713-2007-Lima	2011
4	CAS. N.º 1083-2015-Lima	2015
5	CAS. N.º 2103-2006-Lima	2006
6	CAS. N.º 2429-2000-Lima	2000
7	CAS. N.º 0470-2013-Lima	2013
8	CAS. N.º 5135-2009-Lima	2009

*Nota.* Elaboración propia

### **Instrumento: Guía de Análisis Documental**

El instrumento utilizado para el recojo de información es la Guía de Análisis Documental, esta optimizó el contenido de los documentos materia de estudio, además, facilitó la información relevante el cual se estructura de la siguiente manera:

### **GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL N.º\_\_**

**Técnica:**

**Instrumento:**

<b>INFORMACIÓN GENERAL DE LAS RESOLUCIONES EN LOS JUZGADOS DE LIMA</b>	
EXP:	
Año:	
Materia	

**Objetivo\_\_\_\_\_:**

N.º	ÍTEM	DATOS ENCONTRADOS

### 2.3. Población y muestra

#### Población

La población es el grupo de personas o seres vivientes sobre las cuales el investigador está interesado en estudiar para corroborar una hipótesis de estos. Su característica fundamental es que cuentan con propiedades y atributos determinados en el espacio y tiempo. (Silvestre y Huamán, 2019)

En este, la información la hemos recuperado de los litigantes recurrentes a los juzgados de la Corte Superior de Justicia de Lima.

#### Muestra

La muestra representa la probabilística y la representación, en este se generalizan los resultados que existen en la población y ello debe delimitarse adecuadamente. (Silvestre y Huamán, 2019)

## **2.4. Procedimiento de análisis de datos**

Los datos se realizan de manera cualitativa, el cual fue desarrollado de forma general a lo específico; y todos alineados en la misma jerarquía siendo las características medibles y cualificables demostrando una tesis de tipo básico.

## **2.5. Aspectos Éticos**

Este trabajo cumple con el contenido fijado por las normas limitadas de la Universidad Privada del Norte, que consiste en filtros de software para evitar plagios perjudiciales para el trabajo científico. Asimismo, la regulación de la especificación APA en la 7ª edición permite ordenar los autores intelectuales por número de página en tesis, artículos científicos y otros artículos. Además, por medio de la intervención de la Real Academia de España, se permitió trabajar específicamente el fondo y la forma, utilizando el vocabulario y la sintaxis gramatical adecuado.

Por lo tanto, esta investigación no es un derivado total de otras investigaciones, es decir, no presenta plagios debido a que el contenido de la misma es original y autentica, las citas se han referenciado adecuadamente para que pueda ser revisado y sometido a crítica por el público interesado y, por otro lado, los derechos de autor, en este estudio se han recabado resultados propios del ejercicio de la técnica e instrumentos utilizados para alcanzar sus fines, los datos expuestos que no han sido citados son expresiones propias del conocimiento que se ha materializado del mismo.

## **CAPÍTULO III: RESULTADOS**

### **3.1. Resultados obtenidos de la Guía de Análisis Documental**

#### **3.1.1. Resultados del Objetivo General**

A continuación, se consignarán los resultados obtenidos conforme a los objetivos propuestos. Para empezar, se realizará el objetivo general el cual consiste en Analizar el pronunciamiento que ha desarrollado el Séptimo Pleno Casatorio Civil respecto al derecho real no inscrito frente al derecho de crédito inscrito.

De acuerdo con lo que regula nuestro ordenamiento jurídico, las cosas, los bienes y los objetos son materia de regulación y, es por medio de los derechos reales que se configura un vínculo entre la persona y la cosa, es decir, que el derecho real es aquella facultad que tiene el sujeto sobre una determinada cosa. Ahora bien, el sujeto es considerado el dominus puesto que este se encuentra por encima de la cosa, y es esta la que se encuentra a su servicio como, por ejemplo, una casa, un vehículo, títulos valores, derechos y otros. (Varsi, 2017)

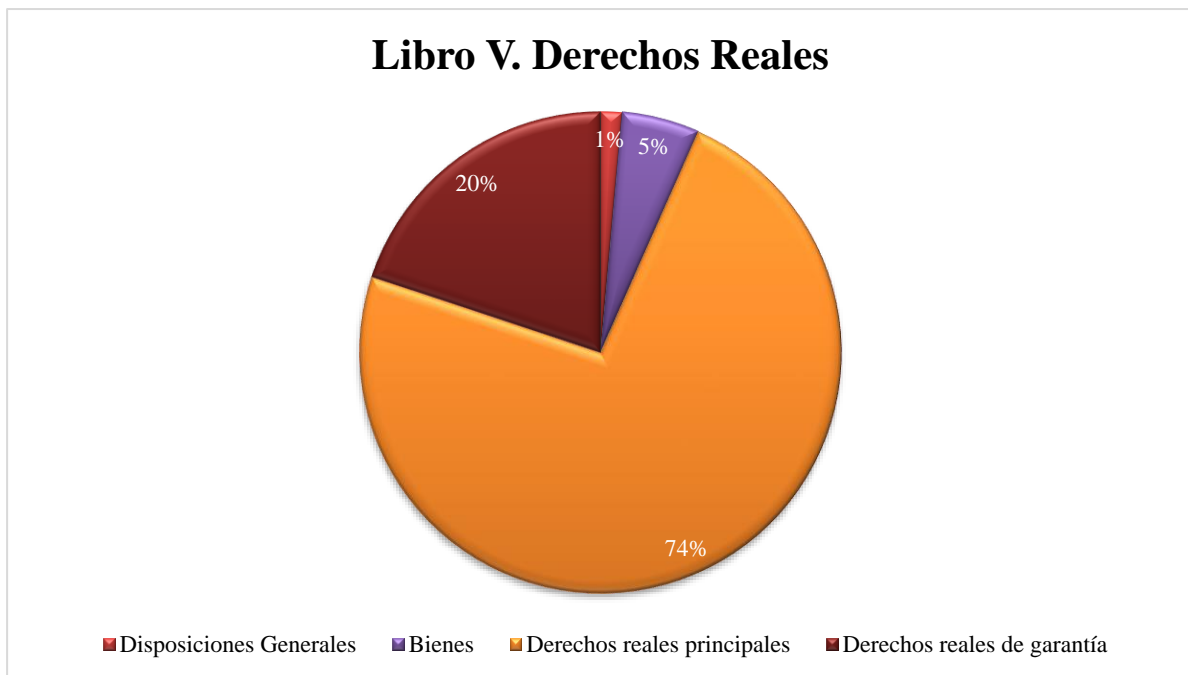
Este mismo autor señala que los derechos reales cuentan con trece características, los cuales tienen una gran influencia con los principios reales, por lo que refiere que son: absolutos “erga omnes”, inherentes, públicos, adherentes, taxativos, oponibles, funcionales, jus praferendi, ambulatorios, jus persecuendi, adquisición por usucapión, tendencia de perpetuidad y, por último, la determinación y existencia actual del bien. Asimismo, define que este se encuentra compuesto por sólo dos elementos esenciales, el sujeto y la cosa.

Varsi (2017) considera que el sujeto, es el titular del derecho real a quien le corresponde dicho derecho, por lo que tiene a su disposición el poder de aprovecharlo o utilizarlo. Por otro lado, la cosa, también conocida como *res*, está dividida en corporales e incorporeales.

El Código Civil en su Libro V regula los Derechos Reales, el mismo se encuentra subdividido en cuatro secciones, las disposiciones generales, los bienes, los derechos reales principales y los derechos reales de garantía.

**Figura 1.**

Composición del Libro V del Código Civil – Derechos Reales



*Nota.* Elaboración propia con referencia de la información proporcionada por el Código Civil.

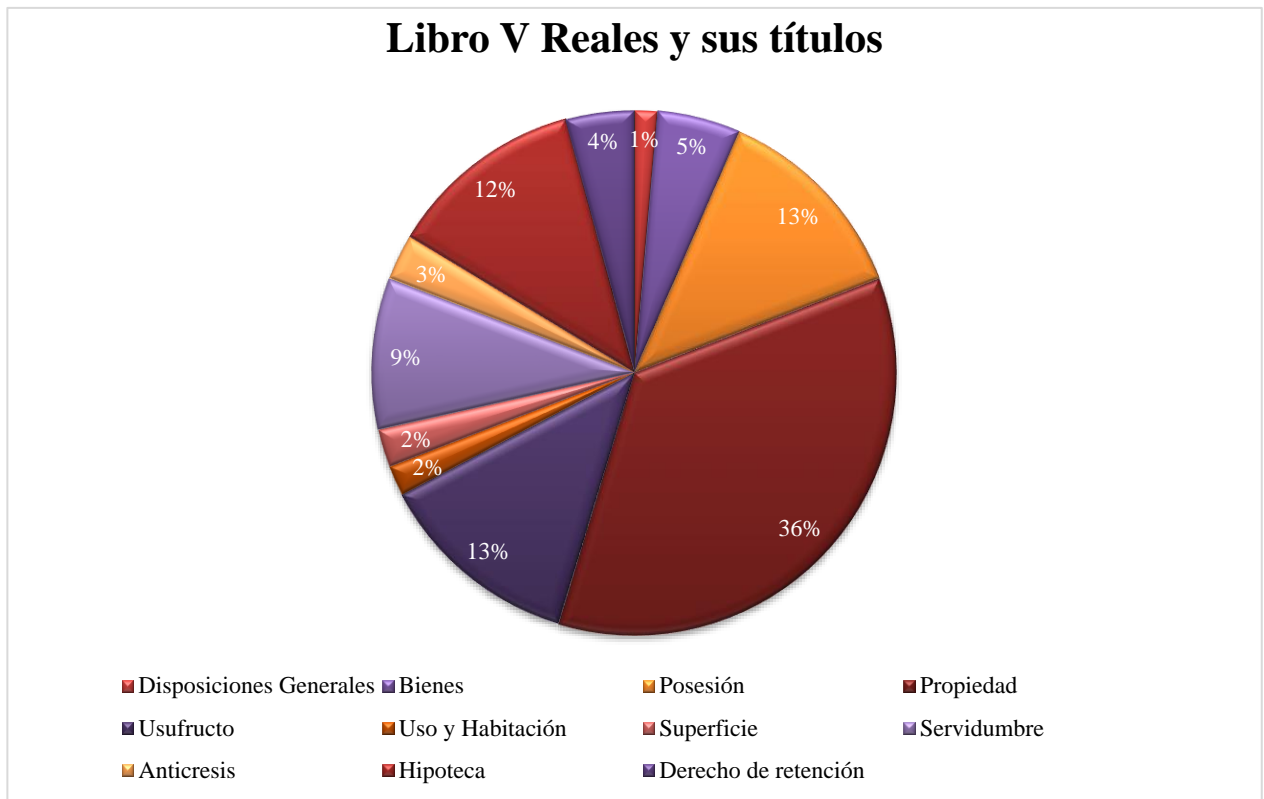
El presente gráfico permitió observar que el Libro V. Derechos Reales del Código Civil abarca en su mayoría los derechos reales principales puesto que este conforma el 74% de este apartado; seguidamente le sigue los derechos reales de garantía el cual abarca el 20% de este libro, por otro lado, los bienes obtienen un porcentaje del 5% y, por último, las disposiciones generales abarcando el 1% del total.

Ahora bien, el Código Civil regula desde el artículo 881° al 1131° los derechos reales, estos a su vez se encuentran distribuidos en once títulos, los cuales son los siguientes: las disposiciones generales, los bienes, la posesión, la propiedad, el usufructo, el uso y habitación, la superficie, la servidumbre, la anticresis, la hipoteca y el derecho de retención.



**Figura 2**

Cantidad de títulos distribuidos en el Libro V del Código Civil



*Nota.* Elaboración propia con referencia de la información proporcionada por el Código Civil.

De acuerdo con lo observado se entiende que la mayor parte de los derechos reales es abarcada por el derecho de propiedad ya que esta representa el 36%, seguidamente la posesión y el usufructo con un 13%, le sigue la hipoteca con un 12%, la servidumbre con un 9%, los bienes con un 4%, la anticresis con un 3%, la superficie, el uso y habitación con un 2% y, por último, las disposiciones generales con un 1%.

Entonces, entendido que los derechos reales recaen sobre una cosa es menester hacer referencia sobre los derechos personales, estos también son denominados obligacionales o de crédito los cuales van de sujeto a sujeto, este implica que una persona tenga la potestad de exigir a otra el cumplimiento de una obligación de dar, hacer o no hacer. (Varsi, 2017)

Esto es afirmado por, Picón y Gutiérrez (2021) los cuales agregan que dentro de una relación personal se encuentran dos sujetos, el activo y el pasivo. El sujeto activo es el acreedor, es decir, aquella persona que está facultada para exigir el cumplimiento de una obligación, por otro lado, el sujeto pasivo es el deudor o aquel quien está obligado a cumplir con la prestación a la que se encuentra sometido. Estos mismos refieren que la doctrina es un mecanismo que permitirá distinguir o relacionar estas instituciones jurídicas por medio de la teoría clásica o dualista, la teoría monista o personalista y la teoría ecléctica.

La teoría dualista, sostiene que los derechos reales y los derechos personales son conceptos normativos netamente distintos, en principio la escuela francesa exégesis señala que el derecho real es el aprovechamiento total o parcial que se realiza de forma inmediata sobre determinado bien o cosa, por otro lado, el derecho personal sólo hace referencia a la potestad de exigir una prestación la misma que se encuentra conformada por un sujeto pasivo y activo, es decir, que no cuenta con las características para ser considerado un derecho real. La teoría monista o personalista es contraria a la teoría dualista, esta nos dice que no puede existir una relación jurídica inmediata entre una persona y una cosa sino más bien la misma nos habla de un vínculo que necesariamente está conformado por un sujeto activo y un sujeto

pasivo, así como de un objeto; en los derechos reales el sujeto pasivo es a título universal puesto que todas las personas deben respetar el derecho real que tiene un sujeto sobre determinado bien, es decir, que nadie puede interponerse en que el titular disfrute de un bien. Por su parte, la teoría ecléctica reafirma la postura adoptada por la teoría personalista y agrega que los derechos reales contienen un aspecto externo e interno. (Picón y Gutiérrez, 2021)

Ahora bien, Varsi (2017) indica que, si bien existen diversas diferenciaciones entre los derechos reales y los derechos personales, estos a su vez tienen ciertas características que las vinculan, las cuales son las siguientes:

- Los títulos valores son considerados bienes muebles, por ende, pertenecen a los derechos reales, en estos se determinan el cumplimiento de una obligación entre un acreedor y un deudor, por lo que se configura un derecho personal.
- Algunos derechos reales generan obligaciones propter rem, es decir, aquella que nace por el simple hecho de ser el titular de una cosa.
- Los derechos reales tienen como fuente a los derechos personales.

En este sentido, entendida la conceptualización de los derechos reales y los derechos personales, así como las diferencias y semejanzas que las caracterizan, es también importante hacer precisión sobre el tema objeto de estudio, para ello es fundamental tratar a la tercería de propiedad. Según Moran (2017) esta institución es un mecanismo procesal que se ejerce sobre aquella propiedad que no ha logrado su inscripción a un registro, la misma

se encuentra condicionada a ciertas formalidades estipuladas por ley tales como contar con un documento de fecha cierta que obstaculice un embargo. Entonces, para que se pueda interponer la tercería de propiedad se requiere que el tercerista acredite la propiedad mediante un documento previo al embargo.

El VII Pleno Casatorio Civil, contenida en la Casación N.º 3671-2014-Lima, fue llevado por la Sala Civil Permanente y Transitoria de la Corte Suprema de Justicia del Perú, este caso versa sobre la demanda de tercería interpuesta por Miriam Ivonne Hermida Clavijo en contra de Jesús Esther Tambini Miranda, la cual tenía como objeto el establecer el conflicto entre la propiedad no inscrita y los derechos de crédito inscritos. Antes de la emisión de ese precedente vinculante en casos de tercería de propiedad los jueces de las Salas Civiles habían emitido pronunciamientos en donde se prevalecía el derecho de propiedad no inscrito, frente a esto la Corte Suprema realizó un análisis puesto que en este caso estábamos ante una oponibilidad de derechos de distinta naturaleza, ya que nos encontrábamos ante un derecho real y un derecho personal.

Los hechos del presente caso recayeron en que la demandante solicitaba se dejase sin efecto la medida cautelar sobre bienes de los cuales esta era titular, los mismos que habían sido objeto de indemnización por un proceso que se seguía en contra de la demandada, en primera instancia esta fue declarada fundada sosteniéndose en que la escritura publica constituye un documento de fecha cierta, por lo que, la inscripción de la medida cautelar fue antes de que dichos bienes fuesen de propiedad de la demandante. Asimismo, la Quinta Sala

Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima confirmó la sentencia de primera instancia y agrega que una minuta al gozar también de fecha cierta otorga a la tercerista un derecho real, conforme el Art. 949 del Código Civil, por ende, el derecho personal de la demandada no resulta oponible al derecho real de la demandante. Consecuentemente, Jesús Esther Tambini Miranda interpone recurso de casación sustentando su pedido en una incorrecta interpretación normativa de los artículos 2012, 2012 y 2022 del Código Civil, la misma fue declarada procedente, por lo que se dispuso convocar a los magistrados de las Salas Civiles Permanentes y Transitorias de la Corte Suprema, en su respectiva sentencia declararon infundado el recurso de casación, en consecuencia, no casaron la sentencia emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima la cual confirmada la resolución emitida en primera instancia y, a su vez establecieron tres reglas que deben ser aplicadas para los procesos de tercería de propiedad:

- a. Primera regla:** En casos de tercería de propiedad que constituyan bienes inscritos, será aplicable el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil junto con los artículos 949 y 1219 inc. 1, por lo tanto, resulta que el derecho del propietario es oponible al derecho del acreedor embargante.
- b. Segunda regla:** En primera instancia el juez de oficio deberá velar por la legalidad de los documentos de fecha cierta que sean presentados como materia de prueba en el proceso.
- c. Tercera regla:** Si el notario u otro funcionario no reconozca el documento de fecha cierta presentado, la demanda será declarada como infundada.

En tal sentido, la Corte Suprema dio por finalizado la disputa entre ambas ramas civiles, dando por establecido la prevalencia del derecho de propiedad no inscrito sobre un derecho de crédito inscrito. Esto también fue determinado en la CAS. N.º 1083-2015-Lima, en la cual se trató un caso de tercería de propiedad al señalar que, los derechos de distinta naturaleza tienen como aplicación al derecho común, por lo tanto, se prefiere a la transferencia de la propiedad y no al embargo inscrito si es que este se demuestra acreditado. (López, et al., 2020)

### **3.1.2. Resultados del Objetivo Específico 1:**

Seguidamente, se procedió a identificar los criterios que ha desarrollado la jurisprudencia respecto a los derechos reales no inscritos y el antecedente registral del crédito, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022.

La publicidad, es uno de los principios registrales que en su mayoría son tratados en materia de tercería de propiedad y, que pueden dar por concluida una controversia pese a que las Salas Supremas hayan señalado que dicho derecho no forma parte del derecho común. Ahora bien, el conflicto entre el derecho real no inscrito y el derecho de crédito inscrito viene tratándose desde mucho antes en que se emitiese el Séptimo Pleno Casatorio, en principio, su aparición surgió desde la regulación del Registro de Propiedad Inmueble la cual permitía que se inscribiesen embargos que recaigan sobre bienes inmuebles, el artículo 7 de la ley mencionada regulaba que no podría oponerse a una tercera persona un dominio ya sea total o parcial si es que este no se encontraba debidamente registrado. Ahora bien, el

Código Civil de 1984 en el art. 2022 estableció dos supuestos distintos, el primero, dispuso que al tratarse de un derecho real este puede ser oponible y, segundo, resulta la aplicación del derecho común si es que son de distinta naturaleza.

La regulación actual de nuestro ordenamiento jurídico parece atender los problemas que surgen entre los derechos de propiedad no inscritos y los derechos de crédito inscritos, dando mayor peso a la propiedad, puesto que su característica principal es que resulta erga omnes, en comparación a los créditos, asimismo, el derecho común establece que los bienes embargados pertenecen al deudor del demandado. Sin embargo, antes de la promulgación del Séptimo Pleno Casatorio Civil la jurisprudencia tratada en años anteriores reflejaban una cara controversia entre la propiedad no inscrita y el embargo inscrito, esto originó que existiesen argumentos a favor y en contra de ambas instituciones jurídicas siempre en base a la disyuntiva que generaba el artículo 2022, por lo que, sostenían que la inscripción de un derecho personal en los registros públicos no significa que este se convirtiese en un derecho real y que gozara de ser erga omnes. (López, et al., 2020)

En cuanto a las sentencias a favor de la propiedad en los Juzgados Civiles de Lima, se obtiene que la Casación N.º 2103-2006-Lima, consideró que el artículo 2022 del Código Civil peruano, establece la excepción al principio prior in tempore potior in iure al cual refiere el art. 2016 del mismo precepto normativo en casos de estar frente a un derecho real con otro de distinta naturaleza. Por otro lado, también existieron sentencias a favor del crédito con embargo inscrito, entre estos se obtiene a la CAS. N.º 2429-2000-Lima, la cual

señala en su fundamento tercero que el artículo 2022 adolece de una incorrecta interpretación, ya que cuando se inscribe un embargo este primaría sobre cualquier derecho real más aún cuando este no se encontrase inscrito debido a que los fines de los registros públicos son la legalidad y la publicidad, así también, la CAS. N.º 470-2013-Lima, en su fundamento séptimo señala el derecho de propiedad cuando no está inscrito no puede gozar de los derechos que son otorgados por los registros públicos, sobre todo la publicidad y la oponibilidad, por ende, mientras que este no se registre no será posible el plantear una oposición.

Sin embargo, López, et al. (2020) refiere que el crédito constituye la potestad de exigir al deudor la prestación y, en base este incumpla con lo previsto el acreedor podría tener como indemnización sus bienes por medio de un embargo. Ahora bien, esta responsabilidad que recae frente al deudor se da sobre sus bienes que gozan de su propia titularidad, es decir, que al momento de establecer una relación jurídica estos se encuentren bajo su dominio. Sin embargo, qué sucedería con aquellos bienes que no se encuentren inscritos, el Séptimo Pleno Casatorio establece que, para aquellos derechos cuya naturaleza es distinta le será aplicable el derecho común, por lo que se excluye al sistema registral. Además, el código civil en el art. 949 no realiza una distinción entre la propiedad inscrita y la no inscrita, más aún cuando la inscripción en nuestro ordenamiento jurídico es declarativa.

La CAS. N.º 2942-2013-Lima, la cual fue recogida en los EXP. 4011-2012-Cusco y el EXP. 4319-2012-Cusco, determinó que la minuta también es un documento que permite



vender y comprar un bien inmueble, por ende, se considera que este es de fecha cierta, lo cual comprueba que el tercerista era dueño de este predio antes de que el embargo sea inscrito en Registros Públicos, en tal sentido, la Sala Suprema prevaleció el derecho de propiedad constituido en una minuta de compraventa frente al derecho de crédito inscrito.

### **3.1.3. Resultados del Objetivo Específico 2:**

Asimismo, se delimitó el vínculo que relaciona a los derechos reales no inscritos y el contrato que reconoce los derechos de crédito, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022.

De acuerdo con Vigo (2018) los derechos reales y los personales tienen un contenido económico, es decir, que ambos se sustentan bajo los derechos patrimoniales. Además, el contrato que se celebre deberá contener información exacta y veraz sobre los bienes entregados como garantía, esto con el fin de que no se vulneran los derechos de terceros durante su plazo de vigencia señalado. Asimismo, refiere que una forma para adquirir un bien según nuestra legislación es a través de la transmisión tal y como lo señala el art. 949 del Código Civil, el cual regula que sólo bastará con enajenar un bien para que el acreedor sea propietario de este.

Padilla (2013) agrega que por medio del contrato y sus cláusulas respectivas nace la obligación de entregar una determinada cosa y, una vez que se realice el traspaso se adquiere el derecho real. Ahora bien, Alberdi (2017) señala que el derecho real de garantía puede recaer sobre uno o más bienes inmuebles, los cuales pueden ser cobrados por el acreedor en

caso del incumplimiento de una prestación, por lo que este constituye un crédito garantizado, entonces, entiéndase a la hipoteca como un derecho real por la cual una persona asegura el cumplimiento del deudor respecto a la obligación que tiene con el acreedor, además, se encuentra legitimado para ejercer este derecho al titular del derecho real, el cual por medio del contrato cobrará su crédito el cual se encontraba estipulado en las cláusulas contenidas en el documento.

La Corte Suprema ha definido en la CAS. N.º 1713-2007-Lima, la CAS. N.º 2880-2000-Lambayeque y la CAS. N.º 4413-2010-La Libertad, que la hipoteca actúa como garantía del cumplimiento ya sea propio o ajeno, este permite que el acreedor adquiera un crédito que le permita obtener la posesión del bien si es que este no fue satisfecho por el deudor ante el incumplimiento de la prestación. Asimismo, la Corte ha determinado que la hipoteca es una garantía donde se afecta un bien que resulta ser de cumplimiento de la obligación, esta no define la expropiación de bienes muebles o inmuebles y otorga a los acreedores el derecho de persecución, preferencia y venta judicial respecto a una propiedad hipotecada, además, la hipoteca no es un contrato, sino más bien una garantía real, por ende, es accesorio e indivisible este se establece sobre los bienes inmuebles que se encuentran en posesión del deudor y que permite al acreedor recuperar los bienes gravados en poder de quien se encuentre, en caso de que el deudor no cumpla con el crédito.

### **3.1.4. Resultados del Objetivo Específico 3:**

Además, de procedió a determinar las consideraciones que ha determinado la

---

jurisprudencia respecto al contrato de refinanciamiento de deuda, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022.

El contrato de refinanciamiento, en este se busca modificar las condiciones en las que fueron establecidas un crédito, es decir, que su finalidad consiste en cambiar las cláusulas iniciales en la que se sometieron las partes intervinientes, la misma resulta una alternativa para el pago de las deudas en caso existiese una carga mayoritaria que imposibilite al deudor el pago de una deuda. Entonces, Membrilla (2020) nos dice que el refinanciar es igual que reorganizar la deuda, su finalidad es gestionar la deuda por medio de un aumento de plazos o disminución de intereses para evitar que en cierta medida el acreedor plantee un embargo por el incumplimiento de la obligación, por lo tanto, la refinanciación de deuda es la gestión de celebrar un nuevo contrato de préstamo u otra línea de financiación, preferiblemente con mejores términos que el anterior, con mejores términos y/o condiciones en este nuevo contrato de préstamo o tasa de interés que la tasa actual a la que será cancelado. También puede perseguir su objetivo de consolidar deudas anteriores u obtener un nuevo préstamo que incluya varios préstamos corporativos al consolidar sus pagos en un solo pago mensual, incluso si eso significa extender la fecha de vencimiento de la deuda. (Fernández, 2021)

La CAS. N.º 5135-2009-Callao, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, debatió una controversia que giraba en torno de establecer la preferencia de los derechos reales no inscritos frente a los derechos de crédito inscritos, en este indicó los datos que se encuentran en los Registros Públicos es lo que dará solución a esta disyuntiva.

Además, en este se ratificó que cuando exista un vacío en la norma, el juez deberá recurrir a los principios de integración normativa tal y como lo señala el Art. IV del Título Preliminar del Código Civil. Este principio consiste en que se existir casos similares en las que si existan una norma jurídica que resuelva dicha controversia esta debe ser utilizada para aquel caso donde se encuentre un vacío legal, por lo tanto, los art. 1708 y 2023 del Código Civil, prevalecen el derecho del acreedor frente al derecho de propiedad no inscrito aplicando en principio de analogía. Asimismo, la Corte ha determinado que además del principio de integración normativa también regirán los principios de publicidad, legitimación y prioridad registral ya que por medio de estos se establece la seguridad jurídica en referencia a los bienes propios como de terceros, por lo tanto, no existe una contravención al Art. 949 del mismo cuerpo normativo, ya que este establece que la transferencia de inmuebles opera bajo la simple consensualidad.

#### **3.1.5. Resultados del Objetivo Específico 4:**

Por último, se identificó la manera en la que actúan las medidas cautelares frente a los derechos reales no inscritos, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022

El Séptimo Pleno Casatorio, tuvo como disyuntiva el determinar si el derecho real no inscrito prevalece sobre el derecho de crédito inscrito, en el sentido de que esta se tratase de una medida cautelar. Coca (2021) refiere que el embargo es una medida cautelar para una futura ejecución forzada, las medidas cautelares en principio son herramientas que pretenden asegurar la finalidad de un proceso, en este se pueden custodiar bienes que en caso resulten

afectados imposibilitarían a la eficacia de una sentencia. El art. 642 del Código Procesal Civil en el Capítulo II – Medidas Cautelares Específicas, regula a la figura del embargo, en esta dice que compréndase por embargo a la afectación que sufre un bien o derecho que se encuentre en posesión de un tercero, a diferencia de la hipoteca y la prenda esta medida requiere de una resolución judicial, pero, qué sucede cuando el bien que se pretende embargar ya no es de propiedad del deudor sino de un tercero o que este no este inscrito, en este caso entra en cuestión el proceso de tercería excluyente, en la cual el tercero afectado plantea una oposición ante el embargo, de acuerdo con el precedente vinculante establecido por el Séptimo Pleno Casatorio existen determinados requisitos para el planteamiento de una tercería de propiedad, en principio es esencial que este cuente con un documento de fecha cierta el cual sea anterior a la medida cautelar de embargo, con esto se demostraría la buena fe puesto que, si es este resultase posterior a la inscripción se presumiría que este a sabiendas adquirió un bien. (Torres, 2016)

## **CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES**

### **4.1. Limitaciones**

Las limitaciones que presentó el desarrollo de la investigación van en concordancia del límite temporal de estudio, puesto que los derechos reales no inscritos frente a los derechos de crédito inscritos tuvieron repercusión incluso antes de la promulgación del Código Civil vigente, es decir, que este tuvo una disyuntiva que fue tratada por juristas en base a su crítica en años anteriores.

## **4.2. Implicancias**

La investigación de esta tesis resultará de apoyo para hacer una comparación de la trascendencia que tuvieron los derechos reales no inscritos frente a los derechos de créditos inscritos, por ende, en base a la jurisprudencia y las diversas casaciones emitidas por los Juzgados Civiles de Lima, se esclareció la disyuntiva generada entre estas instituciones jurídicas.

## **4.3. Discusión**

En base a los resultados obtenidos, quedó claro que por medio de VII Pleno Casatorio se analizó aquello que determina el art. 2022 del Código Civil en su segundo párrafo, esto debido a que existió una disyuntiva entre el derecho de propiedad no inscrito y el embargo inscrito, siendo estas dos instituciones jurídicas de distinta naturaleza. De acuerdo con Bulnes (2021) el art. 400 del Código Procesal Civil permite a la Sala Suprema a convocar al pleno con efectos de promulgar una sentencia que adquiriera la calidad de precedente vinculante, esta misma forma fue tratada para resolver el tema en cuestión. Ahora bien, este autor refiere que pese a que la Corte Suprema de Lima ha determinado que sólo es necesario que se acredite el derecho real no inscrito por medio de un documento de fecha cierta anterior a una medida de embargo, es importante también precisar la seguridad jurídica que plantea la inscripción en los respectivos registros públicos, en tal sentido, el derecho de propiedad y las medidas cautelares deben estar debidamente inscritos, ya que los registros constituyen mecanismos que facilitan a la economía del país la cual genera publicidad. Asimismo, Ayay

y Verástegui (2021) sostiene que el Séptimo Pleno Casatorio no ha planteado de forma adecuada o no ha tomado la importancia necesaria a la seguridad jurídica, este mecanismo está compuesto por la cognoscibilidad, la confiabilidad y la calculabilidad; la cognoscibilidad frente a los bienes inscritos señala que aquellos que registren sus bienes tienen conocimiento de las ventajas que otorga la ley, sin embargo, aquellos que cuenten con un bien no inscrito no tendrán la conciencia de dichos beneficios; la confiabilidad frente a los bienes inscritos queda nula según los argumentos del Séptimo Pleno Casatorio, en cuanto a los bienes inscritos esta misma refiere que a través de esta casación se brindó un grado de confianza al derecho de propiedad no inscrito, la calculabilidad, es aplicada para ambas instituciones de la misma manera ya que no se predice las consecuencias que podrían suceder a futuro.

Esto es confirmado por Ito (2020) el cual señala que el derecho a la propiedad no inscrito y el embargo inscrito pese a ser derechos de distinta naturaleza ambos forman parte del derecho de alguno de los sujetos, es decir, tanto para el acreedor como para el tercerista, en este sentido, lo advertido por la Sala Suprema no sería del todo cierto puesto que este señala que se trata de un derecho personal que deriva de una obligación, por ende, no adquiere una protección constitucional, sin embargo, no considera que el crédito forma parte del patrimonio del acreedor, por lo que si recibiría una tutela del art. 70 de la Constitución Política del Perú y la CADH. Asimismo, advierte que la seguridad jurídica se estaría viendo afectada debido a la incorrecta interpretación que se realizó al art. 2022 del Código Civil, esto debido a lo establecido por la Corte Suprema puesto que en sus considerandos otorga

una cierta preferencia al derecho de propiedad no inscrito, sin pensar en que el crédito puesto a cobro también formaría parte del derecho del acreedor debido a que forma parte de su patrimonio, por lo tanto, concluye en que esta casación emitida por la Sala Suprema no ha desincentivado la malicia frente al tercerista que realiza contratos simulados, entonces, resulta indispensable sostener que la mala fe para perjudicar al tercero, propietario del inmueble afectado por la garantía real es un hecho indiscutible que se desarrolla dentro de nuestro contexto social, debido a que el titular de la deuda busca beneficiarse del crédito brindado y del desconocimiento que existe sobre la cosa que garantiza ante su acreedor. Tineo (2021) menciona que el Perú es un Estado que establece un sistema registral facultativo, pues, resulta ser uno que no garantiza apropiadamente la seguridad jurídica, es decir, genera inseguridad y presenta limitaciones en el crecimiento para el acceso, desarrollo y actualización de los registros públicos.

Lo precedentemente señalado concuerda con la investigación realizada por Castro (2018) el cual determinó que el sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles aplicado en nuestro país, no es adecuado ya que no hay garantía de seguridad jurídica, y además, si bien el Perú dispone un sistema registral opcional, esto agudiza el problema porque el sistema optativo es una de las principales limitaciones para acceder, desarrollar y actualizar el registro.

Por otro lado, Saavedra (2017) establece que los negocios jurídicos de carácter público o privado deben de registrarse a fin de que tengan efecto frente a terceros, la inscripción ante



el registro público correspondiente sirve como pruebas ante el juicio. En consecuencia, el Estado peruano debe promover el sistema de registral obligatorio a fin de que no se afecte los intereses de terceros por las malas prácticas contractuales por parte de los expropietarios de los bienes. Es decir, la obligatoriedad de la inscripción y el reconocimiento de la trascendencia de los principios registrables harán posible disminuir estos conflictos sociales de competencia civil.

Sin embargo, Santillán (2018) señala que el privilegiar al propietario de un bien no inscrito no afecta la seguridad jurídica puesto que no sólo mediante el registro se establece la publicidad, sino que este también puede ser dado por medio de la posesión, además, refiere que lo mismo hubiera sucedido si es que se hubiera privilegiado al embargante, por lo tanto, el argumento de que se afecta a la seguridad jurídica sería semejante. Además, hace referencia a la negligencia por parte del tercerista al no inscribir su derecho, pero señala que el acreedor también podría ser negligente por no asegurar desde un inicio su deuda.

En tal sentido, siguiendo con la investigación de Vásquez (2018) la información confiable brindada por la entidad Registral, permite al usuario familiarizarse con la situación en el Registro, respecto del derecho a ser registrado bajo la Ley, por ello dispone que una entidad podrá ser objeto de las gestiones oportunas para garantizar el derecho a ser informada de sus derechos. Sin embargo, debido a que existen imprecisiones en el registro este origina una destrucción total de la seguridad jurídica.

#### **4.4. Conclusiones**

##### **Primera**

Los derechos reales no inscritos y los derechos de crédito inscritos son derechos de la misma naturaleza real, debido a esto, los magistrados deben dar preferencia a los que se encuentran inscritos en el sistema registral, por ende, no se debe aplicar normas de derecho común.

##### **Segunda**

En base al estudio realizado se comprobó que sí existe relación entre los derechos reales no inscritos y el antecedente registral del crédito, dado que, el crédito celebrado entre las partes permite generar una nueva relación jurídica indistintamente si el bien que se ofrece a fin de garantizar la deuda se encuentra o no inscrito en los registros respectivos.

##### **Tercera**

Sí existe relación entre los derechos reales no inscritos y el contrato con cláusulas que reconocen el derecho al crédito, al respecto, el contrato celebrado debe de guardar la información precisa y veras sobre el bien que se presenta como garantía a fin de que no se lesione los derechos de terceros durante el tiempo en el cual se señala su vigencia.

##### **Cuarta**

Respecto a los derechos reales no inscritos y el contrato de refinanciamiento de deuda por parte del deudor, es menester establecer que es una práctica regular el de refinanciamiento de las deudas debido a que los deudores presentan problemas para afrontar el pago de la deuda; sin embargo, al existir interés en cumplirlas deciden celebrar el refinanciamiento de la misma a fin de no perjudicar su patrimonio garantizado.

### **Quinta**

La medida cautelar frente a los derechos reales no inscritos según el Séptimo Pleno Casatorio, resulta ser una herramienta que permitiría esclarecer la naturaleza de un derecho de crédito inscrito y un derecho real no inscrito, debido a que según los fundamentos de la Sala Suprema el documento que contenga una fecha cierta admite la demanda de tercería, siempre que este sea anterior a la inscripción del embargo.

## **4.5. Recomendaciones**

### **Primera**

Es importante que el legislador civil a que establezca la obligatoriedad de inscripción de los bienes muebles e inmuebles en los registros públicos, esto con el fin de impedir que exista más de un propietario sobre un mismo bien y en consecuencia se generen controversias jurídicas que solamente congestionan al sistema procesal del país.

### **Segunda**

Los sujetos vinculados en el negocio y los operarios del sistema jurídico, deben priorizar el contenido informativo de las partidas registradas en los Registros Públicos de la Nación.

### **Tercera**

El legislador civil debe establecer límites a la opción de refinanciamiento de la deuda cuando se ha demostrado que el deudor no tiene la solvencia económica suficiente para poder afrontar el monto que demanda la obligación.

### **Cuarta**

En aras de garantizar la seguridad jurídica, es recomendable que el legislador contribuya en modificar el art. 2022 del Código Civil, este con el fin de dilucidar la controversia en cuanto a la oponibilidad de derechos con distinta naturaleza ya que, pese a que haya sido resuelta por el Séptimo Pleno Casatorio, en la actualidad aún sigue existiendo una disyuntiva frente a esta problemática.

## REFERENCIAS

- Alberdi, L. (2017). La hipoteca y sus caracteres en el Código Civil y Comercial de la Nación. *Anales De La Facultad De Ciencias Jurídicas Y Sociales De La Universidad Nacional De La Plata*, (46). <https://revistas.unlp.edu.ar/RevistaAnalesJursoc/article/view/3989>
- Arguedas, I. y Piedra, J. (2014). *La nueva perspectiva registral de la propiedad inmueble, a partir del Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI): Un estudio con base en las declaraciones del Foro Catastro 2014 y del Foro Especial Interregional de Naciones Unidas* [Trabajo de Licenciatura, Universidad de Costa Rica]. <https://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/06/La-nueva-perspectiva-registral-de-la-propiedad-inmueble-a-partir-del-Sistema.pdf>
- Arias, J. y Covinos, M. (2021). Diseño y metodología de la investigación. <http://repositorio.concytec.gob.pe/handle/20.500.12390/2260>
- Avendaño, J. y Avendaño, F. (2017). *Derechos Reales*, Fondo Editorial. <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170673/01%20Derechos%20reales%20con%20sello.pdf?fbclid=IwAR05V8JedkwNBzJZ7zRhffiwC8vWA7GXmTjA8DURYya3SgSWHWbUBubsTEc>
- Ayay, T. y Verástegui, P. (2021). *Grado de seguridad jurídica de un derecho real no inscrito frente a un derecho inscrito a la luz del Vii Pleno Casatorio Civil*. [Tesis de Título, Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo].

<http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/2036/Tesis%20-%20Ayay%20Hern%C3%A1ndez%20y%20Ver%C3%A1stegui%20Ch%C3%A1vez.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Bulnes, J. (2021). *Problemas que presenta la falta de inscripción en registros públicos derivados del conflicto entre el derecho de propiedad vs embargo inscrito, en relación al VII Pleno Casatorio Civil*. [Tesis de Título, Pontificia Universidad Católica del Perú].  
[https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/21573/BULNES\\_LLIUYA\\_JUSTO\\_ALEXIS.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/21573/BULNES_LLIUYA_JUSTO_ALEXIS.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Borjas, J. (2020). Validez y confiabilidad en la recolección y análisis de datos bajo un enfoque cualitativo. *Trascender, contabilidad y gestión*, 5(15), 79-97.  
<https://doi.org/10.36791/tcg.v0i15.90>

Cavero, E. (2022). ¿Qué es la tercería de propiedad? <https://bienesraicess.com/blogs/que-es-la-terceria-de-propiedad/>

Castro, A. (2018). *Análisis de la problemática del sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario*. [Tesis de Título, Universidad César Vallejo].  
[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/20074/Castro\\_ZAM.pdf?sequence=6&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/20074/Castro_ZAM.pdf?sequence=6&isAllowed=y)

Chuquiruna, J. y Remuzgo, I. (2018). *Efectos del embargo en la copropiedad de los bienes inmuebles no inscritos en los registros públicos- Lima*. [Tesis de Maestría, Universidad Inca Garcilaso de la Vega].

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

Coca, S. (2021). Medidas cautelares para futura ejecución forzada: embargo, secuestro y otros. [https://lpderecho.pe/medidas-cautelares-futura-ejecucion-forzada-embargo-secuestro-procesal-](https://lpderecho.pe/medidas-cautelares-futura-ejecucion-forzada-embargo-secuestro-procesal-civil/#:~:text=Art%C3%ADculo%20642.%2D%20Embargo&text=Este%20consist)

[civil/#:~:text=Art%C3%ADculo%20642.%2D%20Embargo&text=Este%20consist](https://lpderecho.pe/medidas-cautelares-futura-ejecucion-forzada-embargo-secuestro-procesal-civil/#:~:text=Art%C3%ADculo%20642.%2D%20Embargo&text=Este%20consist)  
[e%20en%20la%20afectaci%C3%B3n,este%20supuesto%20se%20B1ala%20la%20ley.](https://lpderecho.pe/medidas-cautelares-futura-ejecucion-forzada-embargo-secuestro-procesal-civil/#:~:text=Art%C3%ADculo%20642.%2D%20Embargo&text=Este%20consist)

Cuba, D. (2020). Principios generales de los derechos reales. <https://ius360.com/principios-generales-de-los-derechos-reales-daniel-cuba/>

Espriella, R. y Gómez, C. (2020). Teoría fundamentada. *Revista Colombiana de Psiquiatría*, 49(2), 127-133. <https://doi.org/10.1016/j.rcp.2018.08.002>

Fandos, P. (2014). *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales: la base gráfica registral*. [Tesis de Doctorado].

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=103301&orden=2&info=link>

- Gálvez, G. (2021). *La protección del derecho de propiedad de bien inmueble no inscrito en Registros Públicos frente a terceros y la seguridad jurídica* [Tesis de Maestría, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12893/9464>
- García, Q. (2017). *La publicidad registrales y omisiones del Registro de Propiedad-Bienes Muebles* [Tesis para obtener el grado de bachiller, Universidad de Valencia]. <https://www.uv.es/uvweb/universidad/es/ficha-personanull-1285950309813/Persona.html?id=1286007799525&idA=true>
- Ito, D. (2020). *Vulneración de la Seguridad Jurídica por la interpretación del segundo párrafo del artículo 2022° del Código Civil en el conflicto entre la propiedad no inscrita y el embargo inscrito, producto de la jurisprudencia, y su influencia en las sentencias de los juzgados civiles del primer módulo corporativo civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, años 2017 y 2018.* [Tesis de de Bachiller, Universidad Católica de Santa María] <https://tesis.ucsm.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/UCSM/10142/91.2085.MG.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- López, M., Lozada, D. y Vílchez, C. (2020). *La oponibilidad de los derechos patrimoniales de diferente naturaleza en el VII Pleno Casatorio Civil.* [Trabajo de investigación de maestría en Derecho de la Empresa con Mención en Derecho Corporativo]. [https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/4789/MAE\\_DER\\_DE-DC\\_2001.pdf?sequence=2&isAllowed=y](https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/4789/MAE_DER_DE-DC_2001.pdf?sequence=2&isAllowed=y)



Martin, A. (2018). “*LA TERCERÍA DE PROPIEDAD NO INSCRITA Y SU OponIBILIDAD AL EMBARGO INSCRITO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS*”. [Tesis de Título, Universidad Privada Antenor Orrego].

[https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/4395/1/REP\\_DERE\\_ANA.MARTIN\\_TERCER%C3%8DA.PROPIEDAD.NO.INSCRITA.OPONIBILIDAD.EMBARGO.INSCRITO.REGISTROS.P%C3%9ABLICOS.pdf](https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/4395/1/REP_DERE_ANA.MARTIN_TERCER%C3%8DA.PROPIEDAD.NO.INSCRITA.OPONIBILIDAD.EMBARGO.INSCRITO.REGISTROS.P%C3%9ABLICOS.pdf)

Membrilla, A. (2020). Reestructurar o refinanciar la deuda de tu empresa. <https://www.hispacolex.com/blog/civil-mercantil/reestructurar-o-refinanciar-la-deuda-de-tu-empresa/>

Morán, J. (2017). “*Oponibilidad de los derechos reales no inscritos frente a los derechos de crédito inscritos, decaimiento del derecho registral extremista*”. [Tesis de Título, Universidad Nacional de Trujillo].

<https://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/9898/moran%20costa%20ju.lio.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Padilla, R. (2013). Vinculaciones entre la obligación, el contrato, el derecho real y el sistema registral: estudio comparativo entre el ordenamiento argentino y el peruano. *Lumen*, (9), 135–148. <https://doi.org/10.33539/lumen.2013.n9.515>

Palomino, H. (2017). *La oponibilidad de la propiedad adquirida en virtud de la fe pública como garantía del sistema registral peruano*. [Tesis de Titulación, Universidad César Vallejo].

Picón, M. y Gutiérrez, J. (2021). Clase digital 3. Los derechos reales y personales. <https://blogs.ugto.mx/derecho/clase-digital-3-los-derechos-reales-y-personales/>

Rodas, D. (2018). “*LA TERCERÍA DE PROPIEDAD FRENTE AL PROCESO DE EJECUCIÓN COACTIVA*”. [Tesis de Bachiller, Universidad Peruana del Centro]. <https://repositorio.upecen.edu.pe/bitstream/handle/UPECEN/144/1a%20tercer%c3%ada%20de%20propiedad%20frente%20al%20proceso%20de%20ejecuci%c3%b3n%20coactiva.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Salame, M., y Araujo, S. (2018). *La inscripción en el registro de la propiedad de un bien inmueble de otro Cantón dispuesto en sentencia por un Juez en un juicio ordinario de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio* [Tesis de Maestría, Universidad Regional Autónoma de los Andes]. <http://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/9461>

Saborido, P. (2017). La protección del usuario registral a través de la reforma de los principios registrales: Al hilo de la búsqueda de coordinación entre Registro y Catastro. *Revista de Derecho Civil*, Vol IV, (4), pp. 87 – 12. <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/279/226>

Saavedra, R. (2017). *La garantía de seguridad de los títulos inscritos y la cadena de transmisión de dominio. Guayaquil* [Trabajo de Titulación, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/7483>

Santillán, D. (2018). Análisis y comentario Del Sétimo Pleno Casatorio sobre embargo inscrito vs. propiedad no inscrita. ¿congruencia o incongruencia judicial? <https://lpderecho.pe/analisis-comentario-setimo-pleno-casatorio-embargo-inscrito-vs-propiedad-no-inscrita/>

Schenkel, E. y Pérez, M. (2019). Un abordaje teórico de la investigación cualitativa como enfoque metodológico. *ACTA Geográfica, Boa Vista*, 12(30), 227 - 233. <https://doi.org/10.18227/2177-4307.acta.v12i30.5201>

Silvestre, I. y Huamán, C. (2019). *Pasos para elaborar la investigación y la redacción de la tesis universitaria*. [Archivo PDF]. <https://repositorio.utea.edu.pe/bitstream/utea/195/3/Pasos%20para%20elaborar%20la%20investigaci%3%b3n%20y%20la%20redacci%3%b3n%20de%20la%20tesis%20universitaria.pdf>

Tejada, J. (2017). *Consecuencias del contrato de garantía hipotecaria en los procesos de ejecución, en el primer juzgado civil del distrito de Tarapoto en el periodo 2015*. [Tesis de Titulación, Universidad César Vallejo].

[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/11473/Palomino\\_MHJ.pdf?sequence=3&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/11473/Palomino_MHJ.pdf?sequence=3&isAllowed=y)

Torres, M. (2016). *VII Pleno Casatorio Civil. Una lectura sobre sus consecuencias prácticas.* [Archivo PDF].

<https://works.bepress.com/marcoandreitorresmaldonado/37/download/>

Tineo, S. (2021). *La necesidad de legislar la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en registros públicos de la provincia y departamento de Ica - Año 2016-2017; bajo sanción de nulidad* [Tesis de Maestría, Universidad San Luis Gonzaga].

<https://hdl.handle.net/20.500.13028/3361>

Toala, D. (2018). *Incorporar un inciso al artículo 937 del Código Civil, a fin de que se respete la posesión de quien ha obtenido sentencia de amparo posesorio debidamente inscrita en el registro de la propiedad, para que tenga derecho a reivindicar en caso de sufrir un despojo.* [Proyecto de Investigación, Universidad Regional Autónoma de los Andes].

<https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/8185/1/PIUSDAB041-2018.pdf>

- Vásquez, H. (2018). *Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitud registrales en la Oficina Zonal, San Borja, 2017* [Tesis de Titulación, Universidad César Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/35366>
- Varsi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (68), 71-79.  
[https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi\\_derecho\\_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi_derecho_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Varsi, E. (2019). Teoría general de los derechos de garantía.  
[https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/9190/Varsi\\_teoría\\_general\\_garantias.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/9190/Varsi_teoría_general_garantias.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Vigo, F. (2018). *La posición de la jurisprudencia nacional acerca de la prevalencia del derecho personal inscrito sobre el derecho real no inscrito: especial consideración de la seguridad jurídica y la fe pública registral*. [Archivo PDF].  
<https://revistas.pj.gob.pe/revista/index.php/ropj/article/download/179/239/>

## ANEXOS

### Anexo 1. Matriz de consistencia

“LOS DERECHOS REALES NO INSCRITOS FRENTE A LOS DERECHOS DE CRÉDITO INSCRITOS, EN LOS JUZGADOS CIVILES DE LIMA, 2022”			
PROBLEMA	OBJETIVO	HIPOTESIS	METODOLOGÍA
<p><b>Problema General:</b> PG. ¿Cuál ha sido el pronunciamiento que ha desarrollado el Séptimo Pleno Casatorio Civil respecto al derecho real no inscrito frente al derecho de crédito inscrito?</p>	<p><b>Objetivo General:</b> OG. Analizar el pronunciamiento que ha desarrollado el Séptimo Pleno Casatorio Civil respecto al derecho real no inscrito frente al derecho de crédito inscrito.</p>	<p><b>Hipótesis General:</b> El Séptimo Pleno Casatorio por medio de la emisión de su jurisprudencia ha determinado las consideraciones respecto a los derechos reales no inscritos frente a los derechos de crédito inscrito, estas mismas dilucidaron la disyuntiva que se produjo ambas instituciones jurídicas por ser de distinta naturaleza.</p>	<p><b>Enfoque:</b> Cualitativo. <b>Tipo:</b> Básico <b>Nivel:</b> Descriptivo. <b>Diseño:</b> Teoría fundamentada. <b>Técnicas:</b> Análisis Documental</p>
<p><b>Problemas Específicos:</b> PE1: ¿Cuáles son los criterios que ha desarrollado la jurisprudencia</p>	<p><b>Objetivos Específicos:</b> OE1: Identificar los criterios que ha desarrollado la jurisprudencia</p>	<p><b>Hipótesis Específicas:</b></p>	<p><b>Instrumentos:</b> Guía de Análisis Documental</p>

<p>respecto a los derechos reales no inscritos y el antecedente registral del crédito, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022?</p> <p>PE2: ¿Cuál es el vínculo que relaciona a los derechos reales no inscritos y el contrato que reconoce los derechos de crédito, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022?</p> <p>PE3: ¿Cuáles son las consideraciones que ha determinado la jurisprudencia respecto al contrato de refinanciamiento de deuda, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022?</p> <p>PE4: ¿De qué manera actúan las medidas cautelares frente a los</p>	<p>respecto a los derechos reales no inscritos y el antecedente registral del crédito, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022.</p> <p>OE2: Delimitar el vínculo que relaciona a los derechos reales no inscritos y el contrato que reconoce los derechos de crédito, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022.</p> <p>OE3: Determinar las consideraciones que ha determinado la jurisprudencia respecto al contrato de refinanciamiento de deuda, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022</p> <p>OE4: Identificar la manera en la que actúan las medidas cautelares frente a los derechos reales no</p>	<p>La publicidad es una forma en la que se presume la existencia de una inscripción, esta permite que se otorgue la seguridad jurídica. El contrato con cláusulas que reconoce el derecho de crédito es aquel documento sobre el que versa una verdad absoluta, en esta se reconoce por medio de una información autentica aquellos bienes que se entregan en garantía, es decir, por medio de la hipoteca.</p> <p>El contrato de refinanciamiento pretende que el deudor realice ciertas modificaciones a la relación jurídica antes pactada, en este se pueden cambiar las cláusulas iniciales por otras que vuelven a ser propuestas por las partes, su finalidad es que no exista una medida cautelar coercitiva como el embargo.</p> <p>El embargo es una medida cautelar la cual regula el art. 642 del Código Procesal Civil, esta actúa frente a un bien o derecho que se encuentre en posesión de un tercero.</p>	
--	---	--	--

derechos reales no inscritos, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022?	inscritos, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022.		
--	---	--	--



**Anexo 2.** Guía de Análisis Documental N.º 1

**GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL N.º 1**

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de Análisis Documental

<b>INFORMACIÓN GENERAL DE LAS RESOLUCIONES EN LOS JUZGADOS CIVILES DE LIMA</b>
EXP: CAS. N.º 3671-Lima Y CAS. N.º 1083--Lima Año: 2014 – 2015

**Objetivo General:** Analizar el pronunciamiento que ha desarrollado el Séptimo Pleno Casatorio Civil respecto al derecho real no inscrito frente al derecho de crédito inscrito.

N.º	ÍTEM	DATOS ENCONTRADOS
1	CAS. N.º 3671-2014-Lima	Estableció tres reglas: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. <b>Primera regla:</b> En casos de tercería de propiedad que constituyan bienes inscritos, será aplicable el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil</li> <li>b. <b>Segunda regla:</b> En primera instancia el juez de oficio deberá velar por la legalidad de los documentos de fecha cierta que sean presentados como materia de prueba en el proceso.</li> <li>c. <b>Tercera regla:</b> Si el notario u otro funcionario no reconozca el documento de fecha cierta presentado, la demanda será declarada como infundada.</li> </ol>
2	CAS. N.º 1083-2015-Lima	Los derechos de distinta naturaleza tienen como aplicación al derecho común, por lo tanto, se prefiere a la transferencia de la propiedad y no al embargo inscrito si es que este se demuestra acreditado.

**Anexo 3.** Guía de Análisis Documental N.º 2

**GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL N.º 2**

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de Análisis Documental

<b>INFORMACIÓN GENERAL DE LAS RESOLUCIONES EN LOS JUZGADOS CIVILES DE LIMA</b>
<p>EXP: Casación N.º 2103-Lima, CAS. N.º 2429-Lima, CAS. N.º 470-Lima y CAS. N.º 470-Lima  Año: 2006, 2000, 2013.</p>

**Objetivo Específico 1:** Identificar los criterios que ha desarrollado la jurisprudencia respecto a los derechos reales no inscritos y el antecedente registral del crédito, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022.

<b>N.º</b>	<b>ÍTEM</b>	<b>DATOS ENCONTRADOS</b>
1	CAS. N.º 2103-2006-Lima	El artículo 2022 del Código Civil peruano, establece la excepción al principio prior in tempore potior in iure al cual refiere el art. 2016 del mismo precepto normativo en casos de estar frente a un derecho real con otro de distinta naturaleza.
2	CAS. N.º 2429-2000-Lima	El artículo 2022 adolece de una incorrecta interpretación, ya que cuando se inscribe un embargo este primaría sobre cualquier derecho real más aún cuando este no se encontrase inscrito debido a que los fines de los registros públicos son la legalidad y la publicidad
3	CAS. N.º 470-2013-Lima	El derecho de propiedad cuando no está inscrito no puede gozar de los derechos que son otorgados por los registros públicos, sobre todo la publicidad y la oponibilidad, por ende,

		mientras que este no se registre no será posible el plantear una oposición.
4	CAS. N.º 2942-2013-Lima	La minuta también es un documento que permite vender y comprar un bien inmueble, por ende, se considera que este es de fecha cierta.

**Anexo 4.** Guía de Análisis Documental N.º 3

**GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL N.º 3**

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de Análisis Documental

<b>INFORMACIÓN GENERAL DE LAS RESOLUCIONES EN LOS JUZGADOS CIVILES DE LIMA</b>
<p>EXP: CAS. N.º 1713-Lima Año: 2007</p>

**Objetivo Específico 2:** Delimitar el vínculo que relaciona a los derechos reales no inscritos y el contrato que reconoce los derechos de crédito, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022.

<b>N.º</b>	<b>ÍTEM</b>	<b>DATOS ENCONTRADOS</b>
1	CAS. N.º 1713-2007-Lima	La hipoteca actúa como garantía del cumplimiento ya sea propio o de un derecho, este permite que el acreedor adquiera un crédito que le permita obtener la posesión del bien si es que este no fue satisfecho por el deudor ante el incumplimiento de la prestación.

**Anexo 5.** Guía de Análisis Documental N.º 4

**GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL N.º 4**

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de Análisis Documental

<b>INFORMACIÓN GENERAL DE LAS RESOLUCIONES EN LOS JUZGADOS CIVILES DE LIMA</b>
EXP: CAS. N.º 5135-Callao Año: 2009

**Objetivo Específico 3:** Determinar las consideraciones que ha determinado la jurisprudencia respecto al contrato de refinanciamiento de deuda, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022

<b>N.º</b>	<b>ÍTEM</b>	<b>DATOS ENCONTRADOS</b>
1	CAS. N.º 5135-2009-Callao	Eestablece en su decisión una postura a favor del embargo dando por establecido que existe un privilegio entre el crédito inscrito frente al derecho real no inscrito.

**Anexo 6.** Guía de Análisis Documental N.º 5

**GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL N.º\_\_**

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de Análisis Documental

<b>INFORMACIÓN GENERAL DE LAS RESOLUCIONES EN LOS JUZGADOS CIVILES DE LIMA</b>
EXP: CAS. N.º 3671-Lima Año: 2014

**Objetivo Específico 4:** Identificar la manera en la que actúan las medidas cautelares frente a los derechos reales no inscritos, en los Juzgados Civiles de Lima, 2022.

<b>N.º</b>	<b>ÍTEM</b>	<b>DATOS ENCONTRADOS</b>
1	CAS. N.º 3671-2014-Lima	Delimitó que existen requisitos para el planteamiento de una tercería de propiedad, en principio es esencial que este cuente con un documento de fecha cierta el cual sea anterior a la medida cautelar de embargo, con esto se demostraría la buena fe puesto que, si es este resultase posterior a la inscripción se presumiría que este a sabiendas adquirió un bien.