

# ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DE LA CORTE SUPREMA RESPECTO A LA INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES DE PUBLICIDAD, FE PÚBLICA REGISTRAL Y DE OponIBILIDAD

## JURISPRUDENCIAL ANALYSIS OF THE SUPREME COURT REGARDING THE INTERPRETATION AND APPLICATION OF THE REGISTRATION PRINCIPLES OF PUBLICITY, PUBLIC FAITH REGISTRAL AND OponABILITY

Jorge Abel Cabrejos Mejía<sup>1</sup>

### Resumen

*El propósito de la presente investigación fue Analizar la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Republica respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de oponibilidad, para lo cual se utilizó una encuesta dirigida a 48 abogados de la ciudad de Chiclayo, todos especialistas en Derecho Registral y Notarial. Los resultados obtenidos demuestran un alto índice de desconocimiento de los principios en materia registral, así mismo se encontró la aceptación de modificar las disposiciones del código civil en materia registral para fortalecer la seguridad jurídica.*

*De esta manera se concluye que es necesaria la reformulación y precisión de los principios registrales haciendo énfasis en la fe pública registral, Publicidad y oponibilidad debido a que con las normas legales existentes no se pueden alcanzar los resultados esperados.*

**Palabras Clave:** Derecho Registral, principio de publicidad, principio de fe registral, oponibilidad.

### ABSTRACT

*The intention of the present investigation was to determine the effects of the lack of legal personality for its incorporation in the General Law of companies, for which it was used in a questionnaire he polls directed 50 attorneys of the city of Chiclayo, all specialists in Commercial law. The obtained results demonstrate a high level of ignorance of the figure of the lack of legal status of the association, likewise one found the acceptance of applying the doctrine of the raising of the association as a resource to strengthen the juridical safety.*

*Hereby one concludes that the appearance of the doctrine is necessary to the raising of the association veil in exceptional cases and when with the legal existing procedure there cannot be reached the result that is obtained by the doctrine.*

**Keywords:** Registration Law, principle of publicity, principle of registration, enforceability.

### I. Introducción

En nuestro sistema jurídico, los principios registrales de publicidad, fe pública registral y Oponibilidad, no cuentan con los requisitos mínimos de formulación para su aplicación sin embargo en la realidad se presentan problemas de seguridad jurídica cuando se trata de derechos de distinta naturaleza, privilegiándose muchas veces la clandestinidad, al hacer prevalecer derechos reales no inscritos incluso contra aquel que diligentemente registró un derecho diferente a los considerados reales como ocurre con el caso de la persona que anota un embargo contra el titular registral demandado, pero luego es desconocido en su derecho al preferir el sistema a un propietario oculto.

El presente trabajo de investigación radica en la necesidad de analizar e interpretar y aplicar los principios registrales, con la finalidad de buscar la protección de los derechos personales quienes resultan desprotegidos; debemos lograr un ordenamiento consecuente y relacionado; donde deben predominar los principios registrales de publicidad, fe pública registral, y oponibilidad.

---

<sup>1</sup> Magister en Derecho con mención en Derecho Notarial y Registral por la Universidad Señor de Sipán, Lambayeque. Perú. jabelcmjo@crece.uss.edu.pe

Si un sujeto compra el bien al titular registral, le será suficiente para ser el nuevo propietario del bien, el solo hecho de celebrar el respectivo contrato de compraventa. Sin embargo, si no registra la compraventa, el Registro seguirá publicitando como titular del bien al vendedor. Esta situación, eventualmente podría generar diversos conflictos. Así, podría darse el caso que el vendedor mantenga deudas con terceras personas y éstas, basándose en la información registral, embarguen el bien que en realidad no es de su deudor. O también, podría darse el caso que el vendedor constituya hipoteca sobre el bien que ya no es suyo a favor de un tercero o que lo vuelva a transferir y que los adquirentes sí registren sus derechos (la hipoteca o la segunda compraventa). Estas situaciones hacen que el derecho del comprador no sea oponible en forma absoluta, es decir, a todos, pues por el principio de oponibilidad registral, cuando existan conflictos entre derechos reales sobre inmuebles inscritos, prevalecerá aquél derecho que haya sido primeramente inscrito, aunque fuese de fecha posterior. Así lo ha establecido el artículo 2022 del Código Civil. De tal forma, que el primer comprador que no registró su derecho no podrá oponerlo al del acreedor hipotecario o al del segundo comprador que sí lo hicieron.

Al coexistir, entonces, un sistema consensual de transferencia de la propiedad inmueble y un sistema registral, para obtener una absoluta oponibilidad de los derechos es necesario procurar la inscripción de los mismos en el registro. De lo contrario, contaremos sólo con una oponibilidad relativa.

El problema viene dado entonces cuando se trata de derechos sobre bienes registrados. Aquí la situación es distinta porque el Código Civil recoge diversos principios registrales que regulan la prioridad y la prevalencia de derechos. Aquí el derecho será oponible a todos si está registrado.

Los jueces no son uniformes en la interpretación y aplicación de dichos principios registrales ante situaciones similares. Por ejemplo, en los casos de tercería de propiedad entablado por un comprador cuyo derecho no se registró contra el anterior propietario que sí está registrado y el embargante cuya inscripción es de fecha posterior a la venta no inscrita, se han encontrado resoluciones en las que se ha dado la razón al comprador basándose en que el derecho real de propiedad prevalece sobre el derecho personal y otras en las que se ha preferido al embargante basándose en el principio de prioridad registral (primero en el tiempo, primero en el derecho).

En cuanto al principio de fe pública registral, se han presentado casos en los que los terceros registrales, es decir, aquellos que registran sus derechos en el Registro, han tenido que afrontar diversos conflictos frente a sujetos que sustentan sus derechos en información que el Registro no publicitaba. Así, se han presentado casos, en el que un tercero adquiere un inmueble del titular registral que en el Registro aparece con el estado civil de soltero, y por tanto como único propietario. Sin embargo, en otro registro aparecía con el estado civil de casado. En este caso, la cónyuge supuestamente afectada pretende se declare la nulidad de la transferencia. De ahí entonces, la importancia de determinar el sentido del principio de fe pública registral.

Los principios registrales de publicidad registral, fe pública registral y de oponibilidad guardan relación con otros principios registrales como el de prioridad registral y legitimación registral. De ahí que su estudio requiere relacionarlos siempre con estos principios registrales.

García García (1988) señala que los principios registrales son “las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral”.

Es decir, los principios registrales, como características de un determinado sistema registral constituye las diversas maneras como el sistema de publicidad registral en particular cumplen sus fines de seguridad jurídica.

Los principios registrales como medios para alcanzar estos fines, actúan como rectores del conjunto de fases o etapas del procedimiento registral que necesariamente se desarrollan antes de la inscripción y consecuente publicación de una determinada situación jurídica.

Moisset de Espanés (1987) señala: “La publicidad es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica”. Y refiriéndose a la publicidad de los derechos reales precisa que es una actividad dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real con el fin primordial de proteger el crédito y la seguridad del tráfico jurídico. El anhelo de seguridad es una preocupación que subyace en cualquier persona que proyecta llevar a cabo un negocio jurídico, sobre todo, cuando este es económicamente relevante y como nos desenvolvemos en una sociedad cuya organización económica tiene por base el intercambio por ello el ordenamiento jurídico atendiendo a ese afán de seguridad generalizado ha creado la institución registral

Cano (1982) señala: “la publicidad es un conjunto de medios o sistemas que permiten conocer quiénes son los titulares cuál es el estado jurídico de los bienes para dar seguridad jurídica y eficacia a su tráfico”.

Por otro lado, Gordillo (1978) indica que “[...] significa fiabilidad objetiva del Registro de la Propiedad: todos pueden confiar (fides publica) en lo que el Registro pública”. A diferencia del primero, debemos indicar que esta acepción está más cerca del enfoque de la acepción de «fe» que de la acepción de «fe pública» antes descrita.

El principio de oponibilidad Aliaga (2000), según refiere a que lo inscrito es oponible a lo no inscrito y consecuentemente, lo no inscrito es inoponible a lo inscrito. La razón de ello se encuentra en que lo inscrito es “público y por tanto produce cognoscibilidad general. Como sostiene García García “es aquél principio hipotecario en virtud del cual lo no inscrito no perjudica al que ha inscrito”.

Se encuentra en el artículo 2022 del Código Civil; sin embargo, debe precisarse que no se refiere a la oponibilidad que deriva de la cognoscibilidad general como efecto material genérico de la publicidad registral, aunque se apoya en ésta, sino en el ámbito de los principios registrales, a una oponibilidad muy concreta y específica que surge cuando confrontan dos o más derechos generados extrarregistralmente.

Es propio y característico de los sistemas registrales latinos como Francia e Italia en donde la inscripción no es constitutiva ni transmisiva de derechos reales, pues operan en virtud del consentimiento y otros países donde los derechos reales se transfieren extrarregistralmente como Portugal, España, Argentina.

El Principio se manifiesta generalmente para solucionar el problema de la concurrencia de compradores o adquirentes sobre un mismo bien, prevaleciendo el adquirente que inscribe su derecho primero. En todos los países donde la inscripción no es constitutiva se encuentra este principio pues es necesario establecer reglas relativas a la preferencia y oponibilidad de derechos ante el caso que estos generados extrarregistralmente resulten incompatibles entre sí, a fin de determinar cuál será preferido y debe prevalecer y se opondrá o los otros.

En base a lo descrito anteriormente, surgió la necesidad de realizar esta investigación con el propósito de indagar acerca de: ¿La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia están interpretado y aplicando correctamente los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de inoponibilidad?

Por otro lado, los objetivos que orientaron a la investigación fueron, como objetivo general: Analizar la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Republica respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de oponibilidad. Así mismo como objetivos específicos: (a) Analizar la jurisprudencia de la Corte para conocer la interpretación y aplicación de los principios registrales. (b) Determinar si la Corte Suprema de Justicia de la República está interpretando y aplicando correctamente los principios de publicidad, de inoponibilidad y fe pública registral. (c) Proponer, de ser el caso, modificaciones al Código Civil en materia de transferencia de la propiedad inmueble y en materia registral.

Con respecto a la justificación del presente trabajo de investigación el estudio del problema formulado tiene justificación en la existencia de fallos de la Corte Suprema de Justicia de la República que interpretan y aplican de manera distinta los principios registrales de publicidad registral, de oponibilidad y fe pública registral a casos similares.

El estudio del problema planteado no sólo busco analizar y criticar los fallos judiciales sino estudiar el sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble y su relación con el sistema registral, para determinar si el Código Civil regula de manera armónica y coherente la transferencia de propiedad inmueble y si producto de esta regulación está dando una adecuada protección al tráfico inmobiliario.

Asimismo, pretende establecer la importancia del Sistema Registral en la seguridad jurídica y en la celeridad del tráfico mercantil e inmobiliario.

Cabe señalar, que en el presente estudio se analizó diferentes antecedentes de carácter histórico sobre el tema de investigación, entre los más importantes tenemos:

#### La Publicidad Registral en Mesopotamia

De acuerdo a Ursino Álvarez en Babilonia la publicidad de la transmisión inmobiliaria constaba en la piedra miliar llamada Kundurru, no cuneiforme. Esta piedra contenía el testimonio de la transmisión a particulares, de determinados inmuebles de propiedad colectiva a ciertos grupos de parientes, siendo probable que existiera esta publicidad, primero sólo respecto de las transmisiones de

propiedad comunal a favor de particulares y posteriormente la transmisión de la propiedad individual. Esta publicidad no constaba en ningún registro oficial, pues los documentos de transmisión se han encontrado en casas particulares donde se guardaban en vasijas.

### **La Publicidad Registral en Grecia**

En algunas ciudades de Grecia la publicidad registral se manifestó a través de registros públicos debidamente organizados. Y en la región del Ática, mediante los oroi de hipotecas.

a) La publicidad registral en las ciudades griegas Ursicino Álvarez dice que los actos de los griegos constaban en un documento extendido ante testigos y sellado por éstos y las partes el que primeramente se conservaba en poder de los mismos. Posteriormente surgió la costumbre de depositar la copia en un archivo público denominado argeion o greofilaquion que existía en todas las ciudades. Este depósito llegó a ser obligatorio para algunos documentos como aquellos que contenían actos de transmisión del derecho de propiedad. En algunas ciudades de Grecia existieron registros para la propiedad y para las hipotecas, donde se inscribían las transmisiones. Pero en Atenas las formalidades de las transmisiones eran distintas, pero siempre con el propósito de conferir publicidad al acto.

Con el depósito de los documentos en los archivos públicos surgió la posibilidad que los mismos se redacten directamente ante los funcionarios del archivo, estableciéndose una correspondencia entre la custodia y la autenticidad pública. En algunas ciudades, estas funciones notariales eran ejercidas por personas distintas de los funcionarios del archivo. Asimismo parece que los funcionarios del archivo ejercían una especie de derecho de examen antes de admitir un documento para su custodia, rechazándolo si no era regular en cuanto a su forma o había sido anulado por existencia de dolo o fraude. Esto último constituye “un antecedente del actual principio de calificación registral”

Morell y Terry, citado por García García (1988) señala que en Rodhas ninguna transmisión de la propiedad era válida en tanto no se inscribía en los Registros Públicos de la ciudad. En Efeso, las enajenaciones y particiones se publicaban a través de un cuadro expuesto en el templo de Diana, debiéndose cuidar que una copia de este anuncio guardase el archivero para comunicarlo a toda persona que lo demandase.

b) La publicidad registral en el Ática en Atenas no se conocía el Registro y menos se requería la inscripción de las transferencias de la propiedad inmobiliaria. Pero surge la hipoteca conjuntamente con el mecanismo de publicidad mediante los oroi o mojones. Eran bloques de piedra de mármol o sillar donde constaban (de modo escrito) las hipotecas. Se colocaban en el inmueble afectado. Al respecto, Jerónimo González -citado por García García sostiene que eran simples medios de publicidad, noticias, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca contra terceros. García García comenta que los oroi o mojones revelan la necesidad de los griegos del Ática de dar publicidad a los derechos reales de contacto posesorio y llegar a un sistema de publicidad más técnico y perfecto, como los de la actualidad.

### **La Publicidad Registral en Egipto**

Una primera etapa de publicidad registral en el antiguo Egipto es la época ptolomeica o de influencia griega que comienza en el siglo III AC. Estos registros se llamaban Katagrafé.

El registro tenía doble finalidad: una fiscal o impositiva, de recaudación de impuestos y además publicidad inmobiliaria. Esto se confirma con los papiros que se han encontrado, en que se dice que con ocasión de las trasmisiones de tierras los intendentes o tesoreros al frente del Registro, denominados taimai exigían un impuesto de 100 dracmas por la transmisión. Pero se imponía también a estos taimai o tesoreros la obligación de inscribir el acto o contrato en el Registro, y es aquí donde aparece su función de publicidad registral y no meramente fiscal”. Citando a Wolf, precisa García García que esta función implicaba un control sobre la legitimación de las fincas, pues para otorgar cualquier documento, el Notario (agorónimo) debía exigir el certificado del Registro (katagrafé), sin el cual no se podía disponer de las fincas. Pero no está claro si la función del Registro era simplemente de concesión de legitimación formal dispositiva o si también permitía asentar la adquisición sobre la base de la confianza o buena fe del adquirente en el Katagrafé.

El katagrafé cayó en desuso, toda vez que en la práctica no se exigía el certificado para la disposición de las fincas, sino que muchas veces se apoyaba en el llamado anagrafé, que era el documento notarial, es decir el no registrado

## II. Material y métodos

La población está determinada por Abogados especialistas en Derecho Notarial y Registral. La muestra está determinada por 48 Abogados especialistas en Derecho Notarial y Registral de la ciudad de Chiclayo.

### Materiales, técnicas e instrumentos de recolección de datos

Se utilizó material bibliográfico, nacional y extranjero, referido a las áreas vinculadas con el Derecho de Personas, Derecho Civil, Derecho Registral, Derecho Notarial, Derecho, etc.

### Métodos y Procedimientos para la recolección de datos

Método Inductivo – Deductivo: Por cuanto a partir de la población se evidenció la problemática producida por el uso inadecuado de los principios registrales en el ámbito del Derecho Notarial y Registral.

Método Exegético: Por cuanto se efectuó una revisión de los antecedentes y regulación positiva de los Principios Registrales.

Método Comparativo: Por cuanto se acudió al derecho comparado a efectos apreciar las medidas implementadas para enfrentar la problemática generada por la inadecuada interpretación de los principios registrales.

## III. Resultados.

### 3.1 Resultados de los informantes con respecto a presunción de conocimiento regulada en el artículo 2012° del Código Civil.

**Tabla 1**

*Presunción de conocimiento regulada en el artículo 2012° del Código Civil*

RESPUESTAS	CANTIDAD	%
Alcanza a los A. Regist.	28	58%
Alcanza a los A. Regist. y títulos archivados	20	42%
<b>Total, informantes</b>	<b>48</b>	<b>100%</b>

*Fuente:* Cuestionario aplicado a abogados de la ciudad de Chiclayo.

Se puede apreciar en la Tabla 01, que los encuestados con un 58% se encuentran de acuerdo con que la Presunción de conocimiento regulada en el artículo 2012° del Código Civil alcanza a los asientos registrales, entre tanto que un 42% se muestran de acuerdo que la presunción de conocimiento regulada en el artículo 2012° del Código Civil alcanza a los asientos registrados y títulos archivados, en el ámbito registral.

### 3.2. Resultados de los informantes con respecto a los alcances de la expresión “registros públicos” contenida en el artículo 2014° del Código Civil”.

**Tabla 2**

*Alcances de la expresión “registros públicos” contenida en el artículo 2014° del Código Civil”*

<b>RESPUESTAS</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>%</b>
Comprende asientos registrales	18	37%
Asientos registrales y tít. arch.	30	63%
<b>TOTAL</b>	50	100%

*Fuente:* Cuestionario aplicado a abogados de la ciudad de Chiclayo.

Se puede apreciar en la Tabla 2, los encuestados con un 63% se encuentran de acuerdo en cuanto a los alcances de la expresión “registros públicos” contenida en el artículo 2014° del Código Civil comprende asientos registrales, un 37%; es de la posición que los Alcances de la expresión “registros públicos” contenida en el artículo 2014° del Código Civil comprende los asientos registrales y títulos archivados. .

#### **IV. Discusión**

De acuerdo a la información recolectada podemos señalar que la mayor parte de la comunidad jurídica, representada por abogados especialistas en Derecho Notarial y registral. Asimismo, la mayoría coincide que es necesaria una modificación legislativa.

El presente trabajo de investigación se ha realizado mediante el análisis jurisprudencial de la Corte Suprema respecto a la interpretación y aplicación de los principios Registrales de Publicidad, fe pública Registral y de oponibilidad, para ello se aplicó la técnica de la encuesta con su instrumento de recolección de información, mediante un cuestionario que comprende en once Items de preguntas cerradas, para en las cuales después de un riguroso análisis de los ítems del cuestionario, los informantes de acuerdo a su criterio y experiencia profesional, .La muestra fue de cuarentaiocho estudiantes del IX semestre académico 2016 –II de la Universidad Señor Sipán, docentes Catedráticos de la EAP de Derecho y abogados el análisis, discusión e interpretación de los hallazgos que se identificaron fueron los siguientes:

Un 58% desconocen que la Corte Suprema aplica adecuadamente los principios de Registrales de Publicidad, fe pública Registral y de oponibilidad, el 35% de los desconocen si los principios registrales se aplican solo a los asientos registrales o títulos archivados, El 25% de los encuestados, consideran que el tercero registral es protegido por el 2014 del Código Civil, y que solo deben revisar las partidas registrales involucrados y los títulos archivados de cada asiento registral.

Se concluye que el 58% desconoce la presunción de conocimiento normado en el artículo 2012 del Código Civil, sin embargo, un 42% demuestra tener un conocimiento adecuado.

Respecto a los alcances de la legislación contenida en el código civil, se pudo establecer que según los resultados de los datos estadísticos el 63% consideran que comprende a los asientos registrales y a los títulos archivados, mientras que un 37% sostiene que sólo comprende a los asientos registrales.

Se puede apreciar en la investigación que, por una estrecha diferencia el 57% consideran que un tercero registral de buena fe está protegido por el artículo 2014° del Código Civil,

Se evidencia, que el 75% de los encuestados refieren que se debe para ser un tercero registral de buena fe hay que revisar también la partida matriz, mientras que el 25% manifiesta que no hay necesidad de revisar la partida matriz.

Después de analizar, se desprende que el 56% considera que la buena fe, que prescribe el artículo 2014, debe estar presente en el momento de celebrar el contrato, por el que se adquiere el derecho inscripto, y un 44% con el mismo criterio anterior, pero hasta que se logró la inscripción.

Se observa que el 64% de los encuestados dan prioridad a la verdad registral, por ser formal; y el 36% piensa que a pesar de ello se debería contrastar otras verdades extra registrales.

Se observa que el 82% de los encuestados, se evidencia que el derecho inscripto con anterioridad debe además tener el principio de la buena fe registral, contrario a ello se evidencia un 18 % no, solo basta que el derecho esté inscripto con anterioridad al que se opone frente.

Los resultados obtenidos demuestran un alto índice de desconocimiento de la figura de los principios registrales, así como los alcances de los artículos respecto a los principios registrales presentes en el Código Civil, así mismo se encontró aceptación de aplicar una modificación legislativa a nivel del código civil con la finalidad de precisar los alcances de los principios registrales como es la Publicidad Registral, Fe publica registral, oponibilidad. García García (1988) señala que los principios registrales son “las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral”. (P.17) “El aspecto funcional del principio de fe pública registral consiste en que cualquier tercero de buena fe que adquiera un derecho de aquel que ostenta la legitimación de acuerdo a lo publicado por el Registro, esto es el que contrata sobre la base de lo que proclama el registro será protegido una vez que inscriba su derecho, manteniendo su propiedad. ” (Aliaga 2000, p.28)

El principio de oponibilidad se refiere a que lo inscrito es oponible a lo no inscrito y consecuentemente, lo no inscrito es inoponible a lo inscrito. La razón de ello se encuentra en que lo inscrito es “público y por tanto produce cognoscibilidad general. Como sostiene García García “es aquel principio hipotecario en virtud del cual lo no inscrito no perjudica al que ha inscrito”. (García 1988, p.56)

¡El término publicidad significa tanto la “calidad o estado de público” como el “conjunto de medios que se emplean para divulgar o extender la noticia de las cosas o de los hechos”! con el fin de obtener tal calidad”. (Espasa 1992 p. 9608)

## **V. Conclusiones**

- La inscripción debe significar la forma más viable, adecuada para dar publicidad de los actos y derechos en salvaguarda de la titularidad de los mismos y brindar certeza, seguridad mediante la publicidad y lograr con ello un sistema jurídico registral coherente.
- La inscripción constitutiva va permitir una mayor seguridad a las transacciones económicas basadas en los bienes inmobiliarios lo cual es sumamente importante para nuestra economía.
- Debe existir una adecuada publicidad basada en la prioridad registral, en el principio de tracto sucesivo y todos los principios registrales dotándola de veracidad.
- A fin de lograr la seguridad jurídica amparada en la publicidad registral debe tutelarse no solamente los derechos reales, sino también los derechos personales por el principio de prioridad registral, a fin de evitar el beneficio de uno y el perjuicio de otro, para la cual se requiere modificar el sistema declarativo.

- El incumplimiento de la inscripción de la transferencia de propiedad podría dar lugar a multas por daños y perjuicios frente a una inscripción realizada con anterioridad tratándose de un derecho llamado personal basado en la publicidad registral.
- Si bien es cierto la aplicación de la informática en el derecho registral permite la simplificación, obtención de la información en tiempo real “publicidad en línea” y celeridad, también es necesario considerar en forma simultánea la implementación de normas que permitan la seguridad jurídica y publicidad registral coherente con el sistema Jurídico Peruano.
- El Derecho Civil debe proteger y asegurar el tráfico jurídico, evitando la clandestinidad; existiendo una coherencia entre la realidad registral y extrarregistral mediante la publicidad basado en la prioridad, tracto sucesivo, legitimación y demás principios registrales.
- La oponibilidad como consecuencia de la publicidad registral en el Perú, es un concepto que no encierra, las características de un sistema registral avanzado, es decir brindar seguridad, garantía a los terceros. Permitiendo con ello vulnerabilidad del embargo en forma de inscripción, situación que se valen algunos en perjuicio del acreedor embargante.

## VI. Referencias

- Albaladejo, M. (2004) “La Usucapion”. Colegio de Registradores de la Propiedad. Mercantiles y Bienes Muebles de España. Madrid.
- Arias Schreiber Pezet, M. “EXEGESIS (2011) Del Código Civil Peruano de 1984”. Tomo III. Derechos Reales. Segunda Edición. Normas Legales – Gaceta Jurídica. Lima.
- Carbonell, M. (2011). “Para comprender los derechos. Breve historia de sus momentos clave”. Palestra Editores. Lima.
- Diez-Picazo, L. (1995). “Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial”. Tomo III – Las Relaciones Jurídico-Reales- El Registro de Propiedad- La Posesión. Editorial Civitas. Madrid.
- Gonzales G. (2013). “Tratado de Derechos Reales”. Tomo I. Tercera Edición. Jurista Editores. Lima.
- Gonzales, G. (2015) “Tratado de Derechos Reales”. Tomo II. Tercera Edición. Jurista Editores. Lima.
- Gonzales, G. (2015). “La Usucapión... – Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio”. N° 2. 3 Edición. Jurista Editores. Lima.
- Grossi, P. (1985) “La propiedad y las propiedades. Un análisis histórico”. Editorial Civitas. Madrid.
- Hernández, A (1987). “La posesión”. Volumen II. Espasa-Calpe. Madrid.
- Ramírez, E. (2003) “Tratado de Derechos Reales”. Tomo II – Propiedad- Copropiedad. 2da. Edición. Editorial Rodas. Lima.
- Ramos, C. (2008) “Toribio Pacheco. Jurista Peruano del Siglo XIX”. PUCP, Instituto Riva Agüero – Fundación Manuel Bustamante de la Fuente. Lima.