

Sopesando al tercero registral versus el usucapiente: Un enfoque desde el sistema peruano¹

Balancing registered third parties against adverse possessors: Approach from the Peruvian registry system

Patricia Santillán García²

Resumen. En el presente artículo se analiza el conflicto de propiedad que surge entre el tercero que adquiere un predio de quien aparecía en Registros Públicos como propietario sin tener conocimiento de que el inmueble le pertenecía en propiedad al usucapiente. La autora aborda este fenómeno a partir de las disposiciones del sistema registral peruano y sus peculiaridades, analizando de manera crítica las distintas posiciones sobre este supuesto de hecho que han esbozado diversos sectores de la doctrina, para luego exponer una interpretación en conjunto de las normas existentes en nuestro ordenamiento que resuelve en definitiva esta controversia.

Abstract. *This article analyses the ownership dispute arising from a third party acquiring a real estate from a person who appeared in the Public Records as the owner but without knowing that the real estate was owned by an adverse possessor. The author approaches this phenomenon based on the provisions of the Peruvian Registry system and its particularities, critically analyzing various positions on this de facto assumption that have been outlined by various doctrines, to subsequently make a comprehensive interpretation of the existing regulations in our system to finally solve this dispute.*

Palabras clave. Prescripción adquisitiva de dominio; usucapición contra tabulas, tercero registral; principio de fe pública registral; conflicto de propiedad; propiedad inmueble; derechos reales; artículos 952° y 2014° del Código Civil.

Keywords. *Adverse possession: usucaption against registered owner, registered third party; principle of registration public faith; property conflict; real estate; real rights; Articles 952 and 2014 of the Civil Code.*

Sumario: 1. Introducción: Planteamiento del problema. 2. La prescripción adquisitiva de bienes inmuebles. 3. Primera tesis: El derecho del usucapiente vence siempre al tercero registral que cuenta con su titularidad inscrita. Argumentos doctrinales. 3.1 La protección al usucapiente frente al tercero registral es consecuencia de la aplicación del artículo 952° del Código Civil Peruano. 3.2 Una adquisición derivativa, como la del tercero, debe ceder siempre ante la adquisición originaria verificada mediante usucapición. 4. Segunda tesis: En base a los principios registrales que recoge el ordenamiento jurídico peruano el tercero registral debe ser siempre protegido en perjuicio del derecho del usucapiente; 4.1 Análisis de los principios registrales que fundamentan el derecho del tercero registral. 4.2 Exposición de la tesis que formula la doctrina en favor del tercero registral; 4.3 Refutación de la tesis contraria; 5. Propuestas legislativas de reforma del Código Civil Peruano para acoger expresamente la protección al tercero registral frente a la usucapición contra tabulas. 6. Una interpretación de *lege data* del artículo 2014 del Código Civil Peruano. 7. Conclusiones

1 El presente trabajo forma parte de una investigación más extensa que es la Tesis de la autora para obtener el grado de Magíster en la Universidad Complutense de Madrid, denominada: “La Problemática de la Usucapición del Dominio contra Tabulas en el Derecho Peruano. Una visión desde la legislación y Doctrina Española”, sustentada en el año 2014 en dicha universidad

2 Abogada por la Universidad de Lima. Máster en Derecho Privado, con especialidad en Derecho Civil, por la Universidad Complutense de Madrid. Socia del Estudio Avendaño Abogados.

1. Introducción: Planteamiento del problema

Teresa, que vive en Madrid, se encuentra muy interesada en adquirir un inmueble en el balneario de Lima. Víctor, que aparece en Registros Públicos como propietario del predio que le interesa a Teresa, le transfiere la propiedad y se inscribe la compraventa en la partida del inmueble. Transcurridos unos meses de la adquisición, cuando Teresa llega al Perú, se encuentra con la sorpresa de que la propiedad que ha comprado está ocupada por Úrsula, quien alega haber adquirido el predio por prescripción. ¿Cómo resuelve este conflicto de derechos sobre la propiedad inmueble nuestro ordenamiento jurídico? ¿Acaso prefiere el derecho de propiedad que ostenta Úrsula porque es la que ha usado y disfrutado el predio durante diez años³, o es que se privilegia el derecho de Teresa, quien confiada en la propiedad que publicita Registros Públicos, compró un inmueble de quien aparecía en el registro como propietario? ¿Se le podría exigir a Teresa la diligencia de haber visitado el predio antes de su adquisición, es decir, viajar de España a Perú, e indagar si alguien alegaba algún derecho sobre el inmueble que estaba interesada en comprar, o era suficiente realizar la transacción de compraventa con la información que publicita Registros Públicos?

Este conflicto no se presenta únicamente en transacciones con personas que se encuentran en el extranjero. Podría suceder también que una empresa que opera en Lima y con el deseo de expandir su mercado y ofrecer sus productos en otras plazas del país, encuentre un inmueble en la provincia de Trujillo. La empresa revisa la información sobre la titularidad del predio que ofrece Registros Públicos, verifica también la ubicación del predio, el área y los parámetros urbanísticos de la zona, pues lo que quiere es derribar el edificio de 3 pisos que se encuentra construido para edificar una tienda

de 5 pisos en donde pueda exhibir sus productos. El dueño de la empresa no se dirige al inmueble para verificar el estado de la vivienda, pues lo que le interesa (titularidad, ubicación, área, zonificación y precio) lo obtuvo desde su oficina a través de una llamada telefónica a su abogado. Al igual que en el caso anterior, cuando se quiere derrumbar el inmueble, la empresa se encuentra con la sorpresa de que una de las personas que ocupa un piso del edificio alega haber adquirido la propiedad por prescripción. ¿Qué sucede en este caso, en el que ambos, comprador y usucapiente, alegan ser propietarios del predio? Lógicamente no puede haber dos propietarios únicos del mismo predio. A la luz de nuestra legislación, se debe dar una solución a esta controversia.

Lo primero que debemos advertir son los derechos que se encuentran en conflicto. Por un lado, el derecho del usucapiente, regulado en el artículo 950° del Código Civil, que señala literalmente: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”. Es preciso indicar que el derecho de propiedad del usucapiente no requiere ser inscrito para ser reconocido como tal, incluso ni siquiera necesita ser reconocido judicialmente para configurarse, pues el solo transcurso del tiempo con las características que la norma señala, convierte al poseedor en propietario, conforme lo señala el mencionado artículo 950°, concordante con el artículo 952° del mismo Código: “Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”.

3 Conforme lo señala el artículo 950° del Código Civil, se adquiere por prescripción un predio por la posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante diez años, o cinco, cuando medie justo título y buena fe.

Por otro lado, se encuentra el derecho de propiedad de aquel tercero que adquiere el predio de quien aparecía en Registros Públicos como propietario sin tener conocimiento de que el inmueble le pertenecía en propiedad al usucapiente. **La doctrina sostiene que no existe una norma específica en el ordenamiento jurídico que regule este supuesto de hecho en concreto. Tampoco existe unanimidad sobre la solución al caso planteado, ya que parte de la doctrina, aplicando el Derecho común, prefieren el derecho del usucapiente frente al tercero que adquirió confiando en el registro. Otro sector, apelando a la seguridad jurídica y al tráfico inmobiliario, afirman que interpretando en conjunto el sentido de las normas registrales, la legislación peruana prefiere proteger el derecho de aquel tercero que adquirió a título oneroso confiado en la información que publicita el registro, tenga buena fe y cuyo negocio jurídico adquisitivo se haya inscrito.**

Como no podría ser de otra manera, el Poder Judicial Peruano también abordó esta controversia a través del Pleno Jurisdiccional Regional Civil realizado en la ciudad de Talara⁴, planteándose la siguiente interrogante: ¿En la oposición del derecho de quien ostenta la posesión de un bien inmueble con vocación para adquirirlo por prescripción (corta o larga), y el derecho del tercero que ha adquirido el mismo bien de quien en el registro aparece como titular registral, cuál debe prevalecer? En dicha oportunidad, el Pleno acordó por mayoría favorecer el derecho de propiedad del usucapiente en perjuicio del derecho que alegaba el tercer adquirente⁵.

Habiendo transcurrido nueve (9) años de llevado a cabo dicho Pleno, advertiremos que, actual-

mente la tendencia del Poder Judicial al resolver los conflictos vinculados al derecho de propiedad es tener en cuenta -principalmente- la posesión como elemento determinante para verificar la buena fe del adquirente de un bien inmueble⁶. Aplicando dicho parámetro para nuestro caso en estudio, evidenciamos que nuestros magistrados están beneficiando o priorizando a la posesión en defecto de lo que publicita el registro, cuando nuestro ordenamiento jurídico **no reconoce a la publicidad posesoria como una variable a tener en cuenta para efectos de la transferencia de propiedad inmueble ni para su oponibilidad**. Sobre este extremo, ahondaremos en el acápite 4) del presente artículo al referirnos a los principios registrales que recoge nuestro ordenamiento jurídico.

Ahora bien, nuestros legisladores también son conscientes de esta problemática y han intentado poner fin a esta controversia en dos oportunidades. El Poder Legislativo en el año 2000 elaboró un proyecto de ley que resolvía en concreto esta controversia favoreciendo el derecho de propiedad de aquél que contrata con buena fe en base a la información registral en perjuicio del usucapiente. Asimismo, en el año 2011 el Poder Legislativo nombró una Comisión Reformadora del Código Civil y la Comisión a cargo del Libro de Reales, propuso resolver este conflicto de derechos en favor también del tercero registral. Finalmente, en el año 2016 se instaló nuevamente una Comisión Reformadora del Código Civil; sin embargo, dicho grupo de trabajo no abordó la presente controversia.

Se advierte pues que, a la fecha, este conflicto se mantiene vigente en el ordenamiento jurídico peruano. De este modo, en virtud de las normas

4 El Pleno Jurisdiccional Regional Civil de Talara se celebró el 11 de agosto del 2012.

5 Las conclusiones del Pleno Jurisdiccional se pueden acceder a través de la Pagina del Poder Judicial, en el siguiente enlace: <http://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/7d8a62004c86c06aa9d8bd7ee8aa914d/DOC.PDF?MOD=AJPERES&CACHEID=7d8a62004c86c06aa9d8bd7ee8aa914d>

6 Casación N° 11620-Junín, Casación N° 1589-2016-Lima Norte y Casación N° 3505-2018-Puno

que recoge nuestra legislación, analizaremos las soluciones más solventes que ha planteado la doctrina peruana, teniendo en cuenta y considerando también la normativa y doctrina española pues - en esta materia - nuestra legislación tiene como antecedente inmediato la Ley Hipotecaria Española (en adelante, "LH"). Luego de analizar la postura de los diversos autores peruanos y españoles realizaremos una interpretación de las normas existentes en la legislación peruana que resuelva en definitiva la controversia entre el usucapiente y el tercero registral. Nótese que resulta de vital importancia contar con una solución unánime a esta controversia, que encuentre respaldo en nuestro ordenamiento jurídico, pues continuar en la actual incertidumbre perjudica la economía del país, ya que la inversión en la propiedad inmueble sólo crecerá en la medida que las reglas sobre la propiedad y su tráfico jurídico se encuentren definidas y sean claras.

2. La prescripción adquisitiva de bienes inmuebles

Desde su inicio se reconoció a la prescripción como un modo para que el poseedor de un bien mueble o inmueble adquiera la propiedad por el transcurso del tiempo. En el presente artículo centraremos nuestro análisis en la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, por lo que, para efectos de este trabajo, al referirnos a la prescripción adquisitiva o usucapión se debe entender que hacemos mención a la que opera sobre bienes inmuebles.

La figura de la prescripción adquisitiva se encuentra regulada en el artículo 950° del Código Civil: "La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe". Se configura así como aquel derecho que adquiere el poseedor de un bien inmueble, siempre que su

posesión sea continua, pacífica, pública y como propietario durante el término de 10 años. A este tipo se le denomina prescripción larga. A diferencia de la prescripción corta, que requiere un plazo de 5 años y opera cuando, además de los requisitos antes mencionados, el poseedor tiene buena fe y ostenta justo título, entendido éste último elemento como aquel acto jurídico válido para transmitir la propiedad, pero que no resulta eficaz ya que el transmitente carece de facultad dispositiva⁷.

La norma, en su artículo 952°, dice que aquel poseedor que adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva se encuentra facultado para solicitar al órgano competente que declare la propiedad a su favor: "Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño". Nótese que el pronunciamiento judicial que se señala no es para que se configure el derecho de propiedad en favor del usucapiente sino para que éste sea declarado, conforme lo dice expresamente el texto de la norma. Es así que el derecho de propiedad se encuentra configurado desde que transcurre el plazo con los requisitos que dispone el mencionado artículo 950° del Código Civil tanto para la prescripción corta como larga.

Es preciso indicar que la declaración de propiedad a la que se refiere el artículo 952° no se encuentra circunscrita sólo para el órgano judicial, sino que también puede ser declarada por el Notario Público de la localidad donde se encuentre el predio objeto de prescripción, siempre que se verifiquen los requisitos para que se configure el derecho de propiedad, conforme lo dispone el artículo 21° de la Ley N° 27157: "La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado (...)" ; concordante con lo dispuesto por el artículo 5° de la Ley N° 27333:

⁷ Cfr: Berastein Quevedo (2003, p. 322).

“El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21° de la Ley No 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la Provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950° del Código Civil (...)”. El procedimiento de declaración notarial de prescripción procede siempre que no exista oposición o discusión sobre la propiedad adquirida. En caso contrario, el Notario Público dará por finalizado el trámite y el poseedor podrá discutir la prescripción mediante un proceso contencioso en el ámbito judicial⁸.

Habiendo revisado la regulación relativa a la prescripción adquisitiva, resulta necesario hacer mención a las dos funciones que ésta figura jurídica cumple, a fin de entender en conjunto las razones de su concepción. Tal como lo señala el articulado del Código Civil, la prescripción adquisitiva cumple la función de ser un modo para adquirir la propiedad de un bien. La prescripción adquisitiva también cumple la función de servir como medio de prueba de la propiedad. La doctrina sostiene que la función probatoria de la prescripción es la función principal y la que se utiliza con mayor frecuencia:

En efecto, la doctrina clásica concibió la prescripción como un modo de adquirir la propiedad, es decir, convertir al poseedor ilegítimo en propietario. Actualmente, sin embargo, se le considera un medio de prueba de la propiedad. Su verdadera naturaleza jurídica es ésta última porque así se utiliza en prácticamente todos los casos. Muy excepcionalmente la prescripción convierte al poseedor en propietario. Lo usual y frecuente es que ella sirva para que el propietario pruebe o acredite su derecho de propie-

dad. Si no hubiese la prescripción adquisitiva, la prueba del derecho de propiedad de los inmuebles sería imposible (Avendaño Valdez, 1988, p. 203).

Por tales motivos, se dice que la prescripción adquisitiva supone el reconocimiento de una situación de hecho preexistente encaminada a ser utilizada como elemento de prueba del derecho de propiedad que ostenta el poseedor de un inmueble. Es decir, la declaración de la propiedad por parte del órgano competente consolida la situación de hecho del poseedor que, en realidad, ya era propietario del predio y la prescripción es únicamente el medio de prueba de su derecho. Ahora bien, no se puede negar que la usucapción al cumplir también la función de ser un modo de adquirir la propiedad, puede servir para que un poseedor ilegítimo despoje de su propiedad al titular del inmueble debido a que es el poseedor quien ha utilizado y disfrutado el inmueble durante el período y con los requisitos que señala la norma civil.

3. Primera tesis: El derecho del usucapiente vence siempre al tercero registral que cuenta con su titularidad inscrita. Argumentos doctrinales

3.1. La protección al usucapiente frente al tercero registral es consecuencia de la aplicación del artículo 952° del Código Civil Peruano

Frente a la controversia descrita, parte de la doctrina postula aplicar el derecho común y no las normas registrales, y así favorecer el derecho del

8 Artículo 5 de la Ley N° 27333:

f) Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. (...)

g) Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso

usucapiente, pues entienden que el conflicto se soluciona aplicando el artículo 952° del Código Civil: “Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”. El razonamiento que emplean para llegar a esta conclusión es que dicho artículo faculta a que la sentencia que declara la prescripción cancele siempre el asiento de aquel que aparezca en Registros Públicos como propietario, incluso si es un tercero que adquirió a título oneroso, confiando en la propiedad que publicitaba el registro y además tiene buena fe.

En virtud a la mencionada norma, afirman que frente al usucapiente no se aplica el principio de fe pública registral consagrado en el artículo 2014° del Código Civil mediante el cual se protege la adquisición de aquel que ha contratado con la persona que aparece en el registro como propietario. El artículo 2014° dispone lo siguiente:

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Este principio crucial en el sistema de transferencia de propiedad es comentado por la doctrina en los siguientes términos:

El Principio de Fe Pública Registral supone que el verdadero dueño del bien, que no tiene derecho inscrito, queda privado de su titularidad en beneficio de otra persona [resaltado

agregado] (llamado ‘tercero registral’) que adquirió de buena fe de quien aparecía en el Registro como titular del bien y con capacidad para transferirlo, a pesar que este último no ostenta dicho derecho (Avendaño Valdez y Del Risco Sotil, 2012, p. 190) .

A pesar de la protección al negocio jurídico que se realiza con buena fe, en base a lo que publica el registro, los partidarios de la tesis a favor del usucapiente entienden que este principio no resulta aplicable al supuesto de hecho estudiado debido a que la fe pública únicamente protege al tercero registral frente a alguna deficiencia de corte contractual en el título de su transmitente que pueda conllevar a declarar la nulidad o anulabilidad, a rescindirlo o resolverlo. Sostienen que, diferente es el escenario cuando el título de su transmitente ha decaído por el derecho de propiedad que ha adquirido el usucapiente, pues en la prescripción no existe ningún contrato y ninguna patología podría subsanar la fe pública registral. De este modo, en la medida que, frente al usucapiente, el adquirente no se encuentra protegido por el artículo 2014° del Código Civil, la disposición contenida en el último párrafo del mencionado artículo 952° desplaza el derecho de propiedad del adquirente registral en favor del derecho del prescribiente.

En esta línea se pronuncia Mesinas Montero afirmando lo siguiente:

La publicidad registral puede ser vencida por la prescripción adquisitiva de dominio. En efecto, el segundo párrafo del artículo 952° del Código Civil señala que la sentencia (de prescripción adquisitiva) que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño. Por tanto, aun quien adquiere con buena fe registral puede verse desplazado por un prescribiente. Esto obliga a un eventual comprador a veri-

ficar no solo la información registral (pues la posesión del prescribiente no necesariamente aparecerá inscrita allí), sino también el estado posesorio del bien, con los riesgos y costos implícitos (2006, p. 260).

Por su parte, Esquivel Oviedo, apoyando la tesis a favor del usucapiente sustenta su posición en lo dispuesto por el artículo 952° del Código Civil:

¿El registro vence a la prescripción? Creemos que no, puesto que al amparo del artículo 952° del Código Civil la prescripción le gana a todo, ya que solo basta que el poseedor cumpla el plazo establecido por la ley para que el titular registral pierda la propiedad del bien. Asimismo, alguien podría considerar que tal afirmación es falsa, sustentado en el argumento que para mantener un derecho que está inscrito sólo es necesario haberlo adquirido a título oneroso y con buena fe, pues así lo establece el artículo 2014 del Código Civil que consagra el principio de la fe pública registral. Lamentablemente, aunque muchas personas piensan que al momento de adquirir un inmueble solo le será necesario ir al registro para verificar la validez de los títulos del actual titular registral, ello no es así, puesto que el comprador además de hacer el respectivo estudio de títulos, deberá de gastar tiempo y dinero en acudir al predio y verificar que el mismo no se encuentra en posesión de otra persona distinta al titular registral (2003, p. 97).

Incluso Gonzáles Barrón afirma enfáticamente que la norma no distingue ni podría distinguir si el asiento que se cancela es el del propietario, a quien se le ganó la prescripción, o el de un tercero registral, ajeno a la pérdida de propiedad de su transferente en beneficio del usucapiente:

En conclusión, el artículo 2014 simplemente no regula la hipótesis de conflicto entre el usucapiente y el tercero inscrito, por lo que de allí nada puede obtenerse. Por el contrario, el artículo 952 CC sí resulta aplicable, y en virtud de ella claramente es preferida la posición jurídica del prescribiente. En tal sentido, la sentencia que declara la usucapición es título suficiente para cancelar el asiento del antiguo dueño, cualquiera que éste sea, inscrito o no, pues la norma no distingue ni podría distinguir (2012, p. 26).

El referido artículo 952° del Código Civil establece que la sentencia que declara la prescripción es título para cancelar el asiento registral del antiguo dueño. No existe discusión que el título de propiedad, materializado en la sentencia, deba cancelar el asiento del titular registral que no se ha comportado como propietario; que ha dejado que el usucapiente permanezca en posesión calificada durante un periodo determinado fijado por la norma. Se cancela así la propiedad de aquél a quien se le ha ganado por prescripción; la propiedad de aquel titular inactivo que no utilizó el predio y que no defendió su derecho frente al usucapiente. **Consideramos que distinta es la controversia planteada en este caso pues el usucapiente no ha poseído el predio en contra del tercero registral, sino que su derecho proviene de una relación jurídica anterior a la adquisición de propiedad del tercero registral y respecto de la cual éste no tiene conocimiento**⁹. Atender la interpretación que se le quiere dar al último párrafo del artículo 952° supondría trasladar los efectos del propietario inactivo al tercero registral cuando no existe norma alguna en el ordenamiento jurídico peruano que le imponga dicha carga.

⁹ En esta línea se pronuncia doctrina española al explicar que los efectos de la usucapición *inter partes* no le pueden alcanzar al tercero registral debido a que éste no toleró la posesión del usucapiente: "(...) un nuevo dueño que adquiera del anterior dueño que no se opuso a la usucapición, ese nuevo dueño es tercero y sólo le podrá afectar la usucapición a partir del momento en que la tolera ininterrumpidamente durante el tiempo de dicha usucapición, y no antes, pues antes era tercero" (García García, 1999, p. 622).

Del texto de la norma se advierte que su *ratio legis* no piensa en el conflicto con el adquirente registral, únicamente regula los efectos naturales que se derivan de una sentencia que declara propietario al prescribiente en el marco de un proceso judicial donde se ha discutido su posesión, y se ha emplazado al titular registral del predio, dándole la posibilidad de probar que la posesión del usucapiente no ha sido calificada. Es una norma de carácter general que no recoge el conflicto de propiedad que se genera una vez que el usucapiente adquiere la titularidad del inmueble en la vía extra registral, y el tercero registral adquiere la titularidad del predio en base a lo que publicitaba el registro.

Además, la propia norma circunscribe su alcance al asiento de inscripción del antiguo dueño: “La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”. El antiguo dueño al que se refiere esta norma es aquel que perdió su propiedad en favor del usucapiente; que, a pesar de seguir apareciendo en el registro como dueño del predio, ya no lo es, debido a que su titularidad ha decaído, precisamente por ese motivo, se le denomina antiguo dueño. El supuesto de hecho normativo no extiende su aplicación al nuevo dueño, no se refiere a aquel titular que adquirió su propiedad de un *non domino* (antiguo dueño del predio) y que aparece inscrito en el registro como el nuevo propietario o nuevo dueño del inmueble¹⁰.

En esta línea se pronuncia autorizada doctrina señalando lo siguiente: “El artículo 952 del CC no está concebido para regular el conflicto entre el tercero registral protegido y el adquirente por

prescripción, sino que únicamente prevé la forma en que la actual información sustantivamente inexacta del Registro será sustituida por la nueva información sobre la titularidad que surge de la prescripción adquisitiva” (Arata Solis, 2003, p. 380). Tal como se demostrará en los párrafos siguientes y, contrariamente a lo dispuesto por la doctrina en favor del usucapiente, las normas contenidas en el Código Civil peruano no permiten sostener como regla general que el tercero registral deba ceder su propiedad en favor del derecho del titular que ha adquirido el predio por prescripción y que no ha inscrito su derecho. Los principios registrales a los que haremos referencia en los párrafos siguientes no concuerdan con la interpretación que la doctrina le quiere dar al último párrafo del artículo 952° del Código Civil.

En efecto, el ordenamiento jurídico peruano contiene la presunción *iuris et de iure* de que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones conforme se encuentra regulado en el artículo 2012° del Código Civil: “Se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.” Sobre este principio, Pizarro Aranguren se pronuncia:

“A nuestro entender, el artículo 2012 constituye una de las normas fundamentales de las relaciones patrimoniales en el sistema legal peruano, toda vez que **concentra y otorga fortaleza absoluta a la función principal del registro: publicitar derechos oponiéndolos a los terceros** [resaltado agregado].

El artículo, en razón de una presunción cerrada (absoluta o *iure et de iure*), impide to-

10 En relación a la diferencia que existe entre el antiguo dueño y el nuevo dueño (tercero registral) doctrina española autorizada se pronuncia señalando: “La cuestión estaba muy clara: la usucapión en términos generales no perjudicaba al tercero inscrito, pero sí al dueño que no era tercero. Ciertamente que algunos autores no entendieron bien la distinción entre ‘dueño’ y ‘tercero’. Incluso tratadistas tan autorizados como Galindo y Escosura, no veían modo de compaginar ambos supuestos, pues para ellos tan dueño era el primitivo dueño como el ulterior adquirente. Pero olvidaron el concepto de tercero, que era precisamente el adquirente al que no podría perjudicar una prescripción anterior no inscrita ni actos anteriores no inscritos tendentes a la prescripción” (García García, 1999, pp. 624-625).

talmente la posibilidad que alguna persona, bajo cualquier razón o circunstancia, desconozca un derecho debidamente inscrito” (1994, p. 222).

En atención a esta norma, en el supuesto de hecho estudiado, el tercero registral que adquirió un bien inmueble de quien aparecía como titular inscrito, se encontraba obligado a conocer que, en los Registros Públicos, su transferente aparecía como propietario del inmueble, y no el derecho del usucapiente que alega la propiedad del predio y que no ha inscrito su titularidad. De otro lado, no existe en el ordenamiento jurídico peruano alguna normativa que presuma que toda persona tenga conocimiento de quién se encuentra en posesión de un inmueble o que le imponga la carga de indagar sobre la posesión del inmueble que pretende adquirir¹¹.

Es así que la presunción *iuris et de iure* que contiene esta norma permite afirmar que el tercero registral cuando adquirió el predio en controversia se encontraba obligado a conocer la información que publicita Registros Públicos en donde no figuraba la titularidad del usucapiente. El error en el que ha incurrido el tercero registral al considerar que el predio le correspondía en propiedad al titular registral, cuando conforme a la realidad extra registral el inmueble era de propiedad del usucapiente, es un error de derecho excusable, fundado en la información que publicita el registro. Esta afirmación se sustenta además en el principio de legitimación que regula el artículo 2013° del Código Civil según el cual existe certeza sobre la información que publicita el registro: “El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”.

Frente a la certeza sobre la información que contiene el registro, advertimos que en el ordenamiento jurídico peruano no existe la misma presunción respecto a los derechos que se encuentran en la realidad extra registral como lo es una usucapición consumada que no ha accedido al registro. En virtud a esta regulación, se puede afirmar que el tercero registral cuando contrató en base al registro, lo hizo válidamente y con el titular que se encontraba legitimado conforme al registro, debido a que se presume que dicha información publicitada es exacta y produce todos los efectos que le son propios en la medida que no se rectifique o sea declarada inválida.

No cabe duda que la presunción *iuris tantum* que recoge el artículo 2013° del Código Civil faculta al tercero registral a contratar con aquél que cuenta con derecho inscrito a pesar de que el transferente es un *non domino* por haber perdido su derecho de propiedad con ocasión de la usucapición consumada: “Esto es lo que se conoce como legitimación, la cual tiene dos lados o facetas: legitimación activa y legitimación pasiva. La legitimación activa habilita al titular registral a celebrar actos jurídicos respecto del derecho inscrito; **la pasiva protege al tercero que contrata con el que tiene derecho inscrito** [énfasis agregado]” (Avendaño Arana, 2002, p. 83).

La presunción de legitimación ataca directamente la interpretación que se le quiere dar al último párrafo del artículo 952° del Código Civil, en tanto que, el artículo 2013° del Código Civil faculta expresamente al tercero a contratar con quien aparece con derecho inscrito, pues presume que es el verdadero propietario del predio siempre que su título no sea declarado inválido. El sentido de la norma es otorgar seguridad respecto a los derechos inscritos otorgando certeza a quienes realizan actos jurídicos confiados en la inscripción

11 Distinta es la configuración de la buena fe a la que se refiere el artículo 2014 del Código Civil sobre la cual nos pronunciaremos en el epígrafe 4.2.

registral. Por su parte, la interpretación del artículo 952° del Código Civil se aleja de la certeza de la inscripción y en base a la información extra registral cancela la titularidad de aquel que contrató confiando en el registro, contraviniendo dicha interpretación el artículo 2013° del Código Civil.

Ahora bien, aunado a las normas registrales señaladas, resulta necesario traer a colación el principio que recoge aquella máxima jurídica que sólo lo inscrito podrá oponerse a lo no inscrito que consagra el artículo 2022° del Código Civil: “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone” [resaltado agregado]. El principio de oponibilidad que recoge esta norma se refiere a derechos compatibles que acceden al registro, indicando que el derecho que se inscribe primero se podrá oponer a aquel que se inscribe después. En nuestro caso, estamos ante un escenario en el que ésta norma no resulta de aplicación, pues se trata de derechos incompatibles, ya que ambos derechos no podrían acceder a inscribirse (dos derechos de propiedad distintos sobre el mismo inmueble no pueden acceder ambos al registro por incompatibilidad). Un ejemplo del supuesto de hecho de esta norma, sería el derecho de usufructo sobre un inmueble constituido por “A” a favor de “B”, y que posteriormente “A” transfiera su propiedad a “C”. De acuerdo al principio de oponibilidad, “C” deberá respetar el derecho de usufructo debido a que ha sido inscrito con anterioridad a su titularidad. Vale decir, el derecho de usufructo a favor de “B” le es oponible al derecho de propiedad de “C”.

En nuestra hipótesis, tal como ya lo hemos advertido, el supuesto de hecho resulta ser precisamente la incompatibilidad de dos derechos reales de propiedad sobre un mismo inmueble, el derecho del adquirente registral que inscribe su propiedad y el del usucapiente que no accede al registro por

lo que en este supuesto no se aplica el principio de oponibilidad consagrado en el artículo 2022° del Código Civil. Sin embargo, debemos advertir que en este principio registral, nuevamente el ordenamiento jurídico peruano privilegia el derecho de propiedad de aquel que inscribe primero su titularidad en perjuicio del derecho del que lo hace después, evidenciando la preferencia que el sistema otorga a aquellos derechos reales que no se quedan en la realidad extra registral sino que, dando un signo de cognoscibilidad general inscriben su derecho, exteriorizando de esta manera su titularidad y generando publicidad registral.

De este modo, si el usucapiente inscribe su derecho de propiedad adquirido en la realidad extra registral su propiedad que ha accedido al registro tendrá un signo de cognoscibilidad general, y en la medida que ésta inscripción se presume conocida por todos (2012° del Código Civil) será siempre preferido frente a un derecho incompatible. De lo contrario, cualquier tercero que adquiera del titular registral e inscriba su derecho podrá oponer su propiedad frente al usucapiente debido a que éste no exteriorizó su titularidad conforme lo disponen las normas referidas a la publicidad registral. Esta es la carga que debe soportar todo titular de un derecho real de propiedad si quiere ostentar un derecho de propiedad de carácter absoluto:

En todo caso, lo que sí corresponde advertir - en un sistema como el indicado - es que por tratarse de derechos susceptibles de acceder a la publicidad registral, existe para todo adquirente el riesgo de un posible conflicto con terceros interesados que se resuelve a favor de quien primero inscribe, de ahí el interés por acceder al Registro para poder oponer el derecho a dichos terceros, pero se trata de un momento con una función distinta: **la de excluir a los terceros interesados por medio de la asunción del signo reconocible**

del derecho [énfasis agregado] (Arata Solis, 2003, p. 371).

Tal como se ha advertido, la interpretación que se le quiere atribuir al último párrafo del artículo 952° del Código Civil resulta incompatible con los principios registrales analizados que regulan los efectos de las inscripciones, así como la preferencia de los derechos reales; es así que, el principio de oponibilidad no se compagina con la preferencia del derecho de propiedad del usucapiente que no ha inscrito su derecho en perjuicio de aquél que sí lo ha hecho. El principio de publicidad registral tampoco resulta acorde con dicha interpretación pues se deslegitimaría la presunción de certeza del contenido del registro y caería la confianza en el sistema registral inmobiliario. Por último, si el sistema jurídico peruano presume sin admitir prueba en contrario que el contenido de las inscripciones es conocido por todos y no dispone la misma regulación para la posesión calificada como la usucapión, entonces la propiedad del prescribiente que no ha sido inscrita y no ha sido conocida por el adquirente no puede perjudicar a quien ha confiado en la información contenida en el registro.

3.2. Una adquisición derivativa, como la del tercero, debe ceder siempre ante la adquisición originaria verificada mediante usucapión

Un argumento adicional para que la doctrina sostenga que el derecho del usucapiente se opone al del tercer adquirente registral es que al ser un modo originario de adquisición de la propiedad es más fuerte y vence siempre a la adquisición derivativa cualquiera que ésta sea:

En las adquisiciones originarias no interesa dilucidar quién es el propietario primigenio, pues el dominio igual se pierde cualquiera que éste fuese; de allí que por definición teó-

rica la adquisición derivada cede o es vencida por la originaria. Si en la primera el derecho está supeditado a la titularidad del transmitente, y en la segunda no, entonces esta última es superior porque opera en forma absoluta e irremediable. Por lo tanto la usucapión es más poderosa que el registro y su tracto sucesivo (publicidad de actos de transmisión y adquisición derivativas) (Gonzales Barron, 2010, p. 228).

A fin de abordar este argumento, consideramos necesario recordar cómo se encuentra regulada la prescripción. Es un derecho que obtiene el poseedor de un predio por haber estado en él de forma pacífica, pública y como propietario durante un determinado tiempo dispuesto por la norma. La sentencia de prescripción es declarativa y no constitutiva del derecho de propiedad, así lo ha preferido nuestro legislador y lo ha normado en el artículo 952° del Código Civil. Sin embargo, si el prescribiente pretende defender su derecho real de propiedad frente a otro derecho (cualquiera que éste sea) va a tener que probar que efectivamente ha adquirido el predio por prescripción, no bastará su sólo dicho, sino que requerirá que un órgano competente compruebe que ha cumplido todos los requisitos y luego declare que tiene la propiedad del predio. Este acto declarativo de propiedad se debe expedir en el marco de un proceso judicial con el emplazamiento del titular registral, quien intentará probar que la posesión no ha sido calificada para no perder la titularidad del predio.

Es preciso indicar que a pesar de que el derecho de propiedad del usucapiente sea declarado judicialmente, aun así, no podrá ser opuesto a los terceros, pues aún no es posible que sea conocido por todos. Como ya hemos visto, dicha posibilidad la otorga inexorablemente el registro. No discuto la fortaleza de la prescripción, tampoco entraré a cuestionar su legalidad ni su naturaleza, lo importante a efectos de este artículo, es reco-

nocer que es un modo de adquirir un derecho real, que se obtiene de manera excepcional y al ser un derecho que se adquiere de modo originario, en sí mismo, viene desprovisto de irregularidades. Ahora bien, una vez consumada la prescripción, el derecho adquirido es un derecho real de propiedad tan igual como cualquier otro, que requiere, al igual que un derecho de propiedad adquirido por compraventa, inscribirse para que ostente oponibilidad registral.

Consideramos que el modo originario a través del cual el titular de la prescripción adquiere la propiedad del predio que posee es relevante a efectos de la configuración de su derecho, debido a que es parte del fundamento de dicha institución, pero no tiene relación alguna con la oponibilidad que se le pretende atribuir por el sólo hecho de ser una adquisición originaria. No debemos olvidar que, en un primer momento, tenemos la adquisición del derecho de prescripción que vence siempre al titular registral que consintió la pérdida de su propiedad y que nace como un derecho real exento de irregularidades debido a que no tiene vinculación con el derecho del anterior propietario. Una vez consumada ésta, estamos en un segundo escenario: la prescripción como un derecho real tan igual como el derecho de propiedad adquirido por compraventa, por permuta, por cesión de derechos, etc.; todos ellos se adquieren en la realidad extra registral, y si los titulares de dichos derechos pretenden ostentar un derecho de propiedad absoluto que le permita exclusión frente a un posible conflicto de derechos, se encuentran facultados (no obligados) a acceder al registro a fin de obtener la oponibilidad *erga omnes* a la que se refiere el artículo 2022º del Código Civil.

El modo de adquisición de la usucapión en nada afecta su oponibilidad frente a un derecho incompatible, la preferencia de un derecho en perjuicio de otro derecho, la otorga siempre la primera inscripción en el registro:

¿Por qué tendría que haber diferencia si se adquiere de un non domino porque un tercero

había adquirido el bien por prescripción? ¿Acaso la propiedad adquirida por prescripción es mejor que la propiedad adquirida por compraventa? ¿Por qué la propiedad adquirida por compraventa se pierde frente a un tercero que adquiere confiando en el Registro y no se perdería si es adquirida por prescripción? La propiedad es la misma, cualquiera sea su modo de adquisición. **En todos los casos, y debido al sistema de transmisión consensual, la propiedad no puede oponerse a todos si no se inscribe.** [resaltado agregado] No puede oponerse a un segundo adquirente registral en caso de doble venta (artículo 1135 del Código Civil), tampoco al adquirente registral cuando se anula, rescinde o resuelve el derecho del otorgante (artículo 2014 del Código Civil) (Avenida Arana, 2011, p. 62).

La solución al conflicto la tiene siempre el usucapiente pues la inexactitud registral que origina su derecho adquirido en la realidad extra registral frente al derecho de propiedad del titular registral, se subsana cuando una entidad competente declara al usucapiente propietario y el título que contiene dicha declaración accede al registro:

Conforme se puede apreciar, el usucapiente es un adquirente extra registral, cuyo derecho no aparece en los libros del registro, y de esta forma la usucapión consumada convierte en INEXACTA la información registral, pues se ha producido el decaimiento del derecho de propiedad del titular registral a favor del usucapiente. **Si éste consigue inscribir su derecho en el Registro, el contenido de exactitud e integridad de los asientos se habrá subsanado.** [resaltado agregado] En cambio, cuando este usucapiente no inscriba su adquisición, podrá ocurrir que un tercero confíe en los asientos registrales y adquiera de quien aparece como titular en los libros, con lo cual se producirá el conflicto de dos adquirentes: uno, tabular, que buscará ampararse en la fe pública del Registro

de cumplirse los requisitos señalados por el artículo 2014 del Código Civil; y el otro, extraregistro, pero amparado en una larga posesión (Gonzales Barron, 2012, p. 24).

Tan igual como el titular de un derecho de propiedad adquirido por compraventa, el propietario usucapiente, tiene la carga de inscribir su derecho en Registros Públicos si pretende proteger su propiedad frente a terceros adquirentes de buena fe. El célebre aforismo “*ubi emolumentum, ibi onus*” (allí donde esté el beneficio, ahí ha de estar también la carga) es lo que sintetiza el deber del usucapiente y el de cualquier titular de un derecho real de propiedad; siendo el titular de un predio, con todos los beneficios que ello conlleva, también tiene cargas relacionados con el derecho de propiedad; una de ellas es protegerlo frente a cualquier derecho que pueda perturbarlo como el derecho del tercero registral que contrata con buena fe y en base a la presunción de legitimación del artículo 2013º del Código Civil.

En síntesis, el modo originario de adquisición de la propiedad del usucapiente en nada lo beneficia, y en nada afecta al tercero registral, en relación a la oponibilidad de su derecho de propiedad. Además, no olvidemos que el derecho de propiedad del tercero registral también es una adquisición originaria y no derivativa ya que su derecho no proviene de un negocio jurídico. El transferente que figuraba en el registro como propietario del inmueble no le transmitió el derecho de propiedad sobre el inmueble debido a que no era titular del mismo, su derecho había decaído en favor del usucapiente, y nadie puede transmitir un derecho sobre el cual no ostenta la propiedad. El derecho de propiedad del titular registral se configura *ex lege* por lo que se podría decir que se sitúa en el mismo rango o nivel que el derecho de usucapiente pues ambos son modos originarios de

adquirir la propiedad, aunque esto no tiene relación alguna con la preferencia en el derecho.

Sobre la adquisición *ex lege* Avendaño y Del Risco dicen:

El tercero no deriva su adquisición de este acto ineficaz, sino que la fuente de su derecho es la ley. Ciertamente, si el tercero cumple con los presupuestos de la norma, se aplica la consecuencia jurídica: adquiere la propiedad por haber confiado en la publicidad registral. El origen de esa titularidad es, pues, legal y no convencional (2012, p. 192).

Qué duda cabe que la adquisición del tercero se produce cuando se cumplen los requisitos exigidos por el artículo 2014º, pues solo en dicho momento se adquiere la propiedad a non domino producto de la configuración de la fe pública registral¹².

4. Segunda tesis: En base a los principios registrales que recoge el ordenamiento jurídico peruano el tercero registral debe ser siempre protegido en perjuicio del derecho del usucapiente

4.1. Análisis de los principios registrales que fundamentan el derecho del tercero registral

Antes de analizar los principios registrales a fin de demostrar que en aplicación de ellos se debe preferir el derecho del tercero registral en perjuicio del usucapiente, resulta necesario precisar cómo se encuentra regulado el sistema de transferencia

12 Sobre la adquisición del tercero que se produce por la fe pública registral, autorizada doctrina se produce señalando: “La adquisición de tercero deriva de la ley misma. Está basada en la publicidad del Registro (elemento o dato material), en la buena fe, o fe en la verdad del contenido del Registro, del adquirente a título oneroso (elemento espiritual impulsivo) y en el cumplimiento por éste de la formalidad de la inscripción (requisito a posteriori para que se mantenga definitivamente la adquisición). Es una adquisición que, como las derivadas de la usucapición o de la ocupación, no dimana de poder dispositivo alguno” (Vallet de Goytisolo, 1985, p. 431).

de la propiedad inmueble, debido a que dicha disposición nos ayudará a entender los principios que se han configurado para la protección y preferencia de los derechos reales en caso de que estos resulten incompatibles.

El Código Civil en su artículo 949° regula cómo se transfiere el derecho de la propiedad inmueble: *“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.”* Esto significa que la voluntad de las partes es suficiente para transmitir la propiedad de un predio sin que exista necesidad de inscribirlo en un registro para que ostente la titularidad del derecho. En palabras de Avendaño Valdez:

De manera que basta el acuerdo de voluntades para que la transferencia de propiedad se entienda producida. El modo no es la inscripción porque ésta no es un elemento esencial, no es un elemento constitutivo. **No podemos decir, sin embargo, que la inscripción no ‘quita ni pone’ . Sí pone en lo que a los terceros se refiere.** [énfasis agregado] Pero para que quede perfeccionada la transferencia de la propiedad, la inscripción no es necesaria. La transferencia puede quedar perfectamente convalidada y ser plenamente eficaz entre las partes por el sólo mérito del consentimiento (2011, p. 101).

Tal como se advierte, en términos de seguridad jurídica, el acuerdo entre las partes del contrato de compraventa no es suficiente para que el propietario quede protegido frente a terceros que aleguen algún derecho sobre el inmueble. Nótese que en la medida que la propiedad se transfiere por la sola voluntad, el titular original del predio podría transferir su derecho a diferentes personas, originando un conflicto respecto a la propiedad del inmueble. Dicha disposición permite que se

generen problemas respecto a la titularidad. No obstante, en los apartados siguientes la propia normativa¹³ dispone que la solución a este conflicto la brinde el registro a través del mecanismo de la inscripción pues faculta a cualquier titular de un derecho real a inscribir su propiedad obteniendo el beneficio de preferencia de su derecho frente a otro incompatible. No es que el derecho de propiedad que no se inscriba deje de ser considerado como tal, al contrario, el propio sistema reconoce que los derechos se transfieren por el acuerdo entre las partes, lo que en términos generales establece el ordenamiento jurídico es que aquel que inscriba su derecho será protegido frente al que no lo hizo o lo inscribió después.

En esta línea, Bullard González, refiriéndose a los artículos 1135°, 2014°, 2016° y 2022° del Código Civil señala:

A nuestro entender, las normas citadas buscan corregir la disfuncionalidad creada por el artículo 949, es decir, relacionar la facultad de exclusión absoluta con la transferencia de propiedad [resaltado agregado]. Este signo es, tratándose de bienes inmuebles, la inscripción en los Registros Públicos. Así, poco importa si el 949 se refería a una ‘propiedad relativa’ pues finalmente el agente económico racional (léase comprador o adquiriente) sabe que en realidad no es propietario en términos absolutos hasta que inscriba su derecho y que el contrato es un escalón en el camino, pero de ninguna manera, el fin del viaje (2006, p. 157)

Así pues, el signo de cognoscibilidad general, entendido éste como la posibilidad de conocimiento, que eligió el sistema jurídico peruano para otorgar certeza y seguridad jurídica a los titulares de los derechos reales, así como para publicitar las situaciones jurídicas relacionadas con tales

13 Nos referimos a los artículos 1135°, 2014°, 2016° y 2022° del Código Civil sobre los cuales nos pronunciaremos en este capítulo.

derechos, ha sido el registro. Bien pudo ser una opción legislativa considerar a la posesión de un predio como un signo que brinde conocimiento general pero no fue así:

El signo de cognoscibilidad tiene que ser público, de fácil identificación, en lo posible inequívoco, que no pueda dar origen a una publicidad dual - esto es, que no pueda publicitar simultáneamente dos derechos incompatibles entre sí - y que lo haga a bajo costo en relación al valor de bien cuya prioridad publicita. La facultad de exclusión debe derivarse directamente de la consolidación del signo de cognoscibilidad - por ejemplo, de la inscripción en el registro correspondiente. De lo contrario, estaremos ante el absurdo de que existan sujetos excluidos que no estén en la posibilidad de conocer quién y cómo los excluye [resaltado agregado] (Bullard, 2011, p. 109).

Entonces, debido a cómo se encuentra regulada la adquisición de la propiedad, resulta necesario que el sistema otorgue seguridad jurídica a través de la publicidad registral como mecanismo idóneo para producir cognoscibilidad general y oponibilidad *erga omnes* hacia terceros. Lo anterior se entiende como la eficacia o efecto material de la publicidad registral, pero como un efecto abstracto y una oponibilidad genérica, por cuanto éstos se concretan a través de los principios registrales que recoge cada ordenamiento jurídico.¹⁴ Para referirnos a la tesis que sostiene que el derecho del tercero registral prevalece en perjuicio del derecho de propiedad del usucapiente, resulta necesario que analicemos los principios que constituyen efectos de la publicidad registral material que el ordenamiento jurídico peruano recoge en los artículos 2012º, 2013º, 2014º, 2016º, 1135º y 2022º del Código Civil.

14 Cfr. Bullard (2011, pp. 19-20).

15 Cfr. *Ibidem*, p. 24.

El artículo 2012º regula la eficacia material de la publicidad registral que es la posibilidad de que los derechos inscritos sean conocidos por todos: “*Se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.*” Dicho precepto ha sido analizado en el numeral 1.1 del presente documento cuando nos referimos a la tesis en favor del usucapiente. A efectos de este apartado, resulta necesario que se tenga presente que el efecto de la publicidad material contenido en este artículo supone que, cuando un derecho ingresa al registro se presume que todas las personas lo conocen y ello no admite discusión ni prueba en contrario.

Por su parte, el artículo 2013º del Código Civil recoge la eficacia legitimadora de la publicidad registral: “El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”. En virtud de este principio, se presume que la información que nos proporciona la inscripción es exacta, y en la medida que se contrate en base a ella, el acto jurídico surtirá todos sus efectos debido a que se prioriza la seguridad jurídica que supone contratar en función a lo que publicita registros públicos “a diferencia de lo que ocurre con la publicidad posesoria cuya eficacia sólo genera una apariencia de realidad”.¹⁵ Este precepto también ha sido analizado en el numeral 1.1 del presente documento cuando nos referimos a la tesis en favor del usucapiente. A efectos de este apartado resulta necesario que se tenga presente que el efecto de la publicidad material contenido en este artículo supone que aquel que contrata con quien figura con derecho inscrito ha contratado bien, pues se presume que la información que publicita el registro es exacta.

Ahora bien, un efecto adicional de la publicidad registral es que el derecho inscrito se opone a aquél

que no se encuentre inscrito. La base legal de este principio de oponibilidad se encuentra recogida en los artículos 1135° y 2022° del Código Civil. Este último artículo ha sido también analizado en el apartado 1.1. En esta sección, es importante que se tenga en cuenta que conforme se encuentra consagrado en el artículo 2022° del Código Civil, la preferencia del derecho inscrito surge cuando se confrontan dos o más derechos reales generados extra registralmente: “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone”. Como se ha dicho, dado que el sistema de transferencia de propiedad en el ordenamiento jurídico peruano es consensual y no requiere para su validez la inscripción en el registro, resulta necesario que el propio sistema establezca cuales son los parámetros para la preferencia de los derechos reales cuando éstos se encuentren en conflicto. El parámetro que regula la norma es atribuir preferencia a aquel derecho real compatible que se encuentre inscrito en perjuicio de aquel que no ha accedido al registro.

Otra manifestación de este principio se encuentra en el artículo 1135° del Código Civil que señala: “Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quien el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior”. En este precepto el legislador peruano regula concretamente la figura del concurso de acreedores, según el cual, un mismo deudor se obliga a entregar a diferentes acreedores el mismo bien inmueble. Es el caso de la doble venta, donde el titular registral transfiere dos veces el mismo inmueble. Producida la concurrencia, este artículo determina que el acreedor que es preferido en la entrega del bien y a quien se le debe asignar el goce exclusivo del derecho recla-

mado sobre el inmueble es a aquel acreedor que ha inscrito su derecho primero, esto en atención al principio de oponibilidad de lo inscrito frente a lo no inscrito¹⁶.

El último principio al que haremos referencia es a la fe pública registral que recoge el artículo 2014° del Código Civil:

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

El supuesto de hecho de la norma es que la persona que aparece en el registro como propietario no lo es debido a que su derecho ha decaído en favor de otra que no figura en el registro. Si en base a dicha información, un tercero contrata con el titular registral, dice la norma, que su derecho se mantiene firme, aunque la transferencia la haya realizado un no propietario o *non domino* ya que se protege la adquisición de quien contrata en atención a lo que publica el registro.

Comentando este principio registral, Gonzales Barrón señala:

El principio de fe pública registral es uno de los pilares en los que se sustenta la seguridad jurídica del tráfico jurídico inmobiliario. En virtud de este principio, el tercero de buena fe y a título oneroso, HACE INATACABLE SU ADQUISICIÓN siempre que haya confiado en la veracidad del Registro y haya inscrito su propio derecho, por lo que re-

16 Cfr. Barchi Velaochaga (2003, pp. 33-36).

sulta inmune a cualquier causa de nulidad, resolución o rescisión afectante del título de su transmitente cuando ésta no conste en la hoja registral correspondiente a la finca. De esta forma, la tutela de la confianza conlleva a que el tercero registral no pueda ser removido en su adquisición, protegiéndose JURE ET DE JURE la confianza creada en virtud a los actos contenidos en los asientos registrales (2004, p. 1050).

En palabras de Aliaga Huaripata el principio de fe pública registral consiste en lo siguiente:

La situación excepcional planteada por este principio exige una explicación; es verdad que en el derecho común toda enajenación requiere además de la validez del acto jurídico, la preexistencia de una correspondiente facultad dispositiva en el transferente B, sin la cual la transmisión resultaría ineficaz; sin embargo, en este caso la inscripción adquiere una eficacia absoluta en favor de C; tal opción legislativa que sacrifica el derecho subjetivo de 'A' (titular original) en favor de C, busca proteger el tráfico jurídico, al romper la 'cadena de arrastre' de las nulidades, amparando a todos aquellos que confían en el registro; una opción legal distinta o contraria implicaría caos e inseguridad, al no existir plena certeza sobre los derechos reales adquiridos y sobre la validez o eficacia (2001, p. 82).

Lógicamente, para gozar de los efectos de la fe pública registral que desplaza el derecho del verdadero propietario, se requiere algo más que contratar con quien cuenta con derecho inscrito, se necesita tener buena fe, entendida ésta como desconocimiento de la realidad extra registral. Además, debe tratarse de una adquisición a título oneroso y el tercero necesita inscribir siempre su derecho en el registro exteriorizando de esta manera su adquisición.

Ahora bien, el tercero registral no adquiere la propiedad por el negocio jurídico celebrado con el titular registral, debido a que nadie puede transmitir un derecho que no tiene. El derecho de propiedad del tercero registral se configura por mandato de la ley pues la normativa peruana así lo ha establecido en el artículo 2014º del Código Civil disponiendo que el derecho del tercero registral se mantenga en perjuicio del *verus dominus* o verdadero propietario. Acertadamente la doctrina ha mencionado que la palabra correcta de la norma no debe ser que el tercero registral "mantenga" su propiedad, debido a que ningún derecho le ha transferido el titular registral, sino que "dicha disposición, por el contrario, supone una verdadera asignación de propiedad a favor de quien se subsume en el supuesto de hecho de la norma" (Avendaño Valdez y Del Risco Sotil, 2012, p. 192).

Este artículo recoge la eficacia legitimadora que produce la publicidad registral dado que busca proteger al tercero que contrata con aquél que tiene derecho inscrito. En términos generales, este precepto otorga preferencia al derecho de propiedad de aquél que adquirió en base a la información que publicita los Registros Públicos en perjuicio del verdadero titular del predio que no aparece en el registro. El fundamento de esta norma es la presunción *iuris tantum* que regula el artículo 2013º del Código Civil, pues si el ordenamiento jurídico dispone que la información que publicita el registro se presume cierta y produce todos sus efectos, entonces una consecuencia lógica de dicha presunción, es que el ordenamiento también proteja el derecho de propiedad de quien contrató en virtud a la información registral.

Al respecto, Avendaño Arana opina:

La fe pública registral tiene su fundamento en la presunción *iuris tantum* de exactitud y validez del contenido de la inscripción. La inscripción produce todos sus efectos mientras

no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez (artículo 2013° del Código Civil). Esto es lo que se conoce como legitimación, la cual tiene dos lados o facetas: legitimación activa y legitimación pasiva. La legitimación activa habilita al titular registral a celebrar actos jurídicos respecto del derecho inscrito; **la pasiva protege al tercero que contrata con el que tiene derecho inscrito** [resaltado agregado] (2003, p. 120).

Es así que este principio registral es una consecuencia necesaria del sistema legal que el ordenamiento jurídico peruano ha configurado. Un sistema que reposa en la publicidad registral como herramienta base de la seguridad jurídica en donde los derechos inscritos gozan de oponibilidad y certeza frente a terceros. En este contexto, resulta vital que el principio de fe pública registral forme parte del sistema, resultando ser una consecuencia necesaria de las presunciones de cognoscibilidad general y legitimidad de los derechos inscritos y, un elemento importante para la fuerza que el ordenamiento jurídico le otorga a la inscripción.

4.2. Exposición de la tesis que formula la doctrina en favor del tercero registral

Atendiendo a los principios registrales que recoge el ordenamiento jurídico peruano, tanto la doctrina que se encuentra a favor de proteger el derecho del adquirente registral como la que se encuentra en contra de dicha postura, coinciden en que la normativa no regula el conflicto de derechos que surge cuando el usucapiente y el adquirente registral alegan la propiedad sobre el mismo inmueble. Aun así, consideramos que conviene resaltar el principio de fe pública registral consagrado en el artículo 2014° del Código Civil debido a que el supuesto de hecho de esta norma se asemeja al supuesto de hecho del conflicto estudiado, **porque la fe pública protege a aquel que contrata en base a la información que publica el regis-**

tro a pesar de que el titular registral es un *non domino*. La doctrina sostiene que el conflicto estudiado no se resuelve aplicando este principio porque este precepto protege al tercero registral entendido éste como aquel tercero ajeno al acto jurídico que se anula, y en el conflicto con el prescribiente, la posición del tercero no es así, porque el acto viciado es precisamente la transferencia a su favor realizada por el titular registral que no era el *verus dominus*.

El escenario es el siguiente: “A” le transfiere un inmueble a “B”, quien inscribe su derecho. Luego “B” le transfiere ese mismo derecho a “C”, quien también lo inscribe. Resulta que “U” indica que “B” no era propietario del predio cuando lo transfirió, la propiedad era de él por haberlo adquirido por usucapión. La doctrina sostiene que “C” no es tercero respecto a la relación afectada porque precisamente el vicio surge de la transferencia entre “B” y “C” por lo que no queda protegido por los efectos de la fe pública. En nuestro escenario, la doctrina afirma que la fe pública protegería a “C” siempre que el defecto se encuentre en el negocio jurídico entre “A” y “B” pues en esa relación “C” se configuraría como un tercero ajeno al acto.

Nótese que, según esta tesis, la fe pública no se aplica al caso estudiado únicamente porque la persona que adquiere no es un tercero registral propiamente dicho, sino que es parte en el negocio jurídico viciado por la falta de poder de disposición del transferente. Sin embargo, esta postura enfatiza, que, pese a que el supuesto de hecho no se encuentre regulado expresamente, el ordenamiento jurídico en su conjunto protege siempre al adquirente que contrata en base a la información que publicita el registro, debido a que esta finalidad es la que se desprende del principio registral de oponibilidad y fe pública registral consagrados en los artículos 2022° y 2014° del Código Civil, respectivamente.

Esta postura es sostenida por Avendaño Arana, quien indica lo siguiente:

El Código Civil no regula el conflicto entre la persona que adquiere el bien por prescripción y la persona que adquiere del titular registral (que ya no era dueño) y registra su adquisición. El primer párrafo del artículo 2022 no es aplicable porque dicha norma se refiere a derechos compatibles que acceden al Registro. Es el caso de un propietario que da en usufructo su bien y luego lo vende. Los dos derechos (usufructo y propiedad) se inscriben, pero prevalece el que se inscribe primero, independientemente de la fecha de nacimiento de los derechos. Sin embargo, dos personas que pretenden ser dueños del mismo bien tienen derechos incompatibles y sólo el derecho de uno de ellos se puede inscribir. Tampoco es aplicable el artículo 2014 porque el supuesto de esa norma es la de un tercero ajeno al acto que se anula. El adquirente registral no es un tercero registral. Lo que ocurre es que el adquirente registral adquiere de un non domino. Tampoco es aplicable el concurso de acreedores (artículo 1135); no es exactamente el supuesto, porque no hay dos ventas, pero se asemeja en el sentido que el segundo adquirente, en el concurso, o el adquirente registral, en el caso planteado, adquieren de un non domino (2002, p. 90).

El mismo autor complementa:

No obstante que el conflicto no está regulado, estimo que el derecho del adquirente registral debe prevalecer al del adquirente por prescripción, porque la publicidad registral es el eje de la oponibilidad de los derechos sobre inmuebles. Si amparamos al adquirente por prescripción, se destruiría la eficacia del Registro. **El que adquiere de quien en el Registro aparece como dueño e inscribe el derecho adquirido, debe quedar pro-**

tegido; no importa que el enajenante sea dueño. Pudo haber vendido antes el bien, o un tercero haber adquirido la propiedad por prescripción, pero si la transferencia o la adquisición por prescripción no constan en el Registro, la transferencia posterior que se inscribe debe mantener su eficacia [resaltado agregado] (Avendaño Arana, 2002, p. 91).

Dicho autor sustenta su tesis en los principios registrales arriba detallados, pues entiende como regla general que el derecho del titular registral debe prevalecer por cuanto su adquisición se sustenta en la publicidad registral, la cual, es el fundamento para la oponibilidad de los derechos sobre inmuebles. Indica que el sistema jurídico peruano está configurado para proteger a aquel que inscribe su derecho en perjuicio de aquel derecho que no accede al registro, así expresamente lo ha preferido el legislador estableciendo normas que en su conjunto protegen al que ha contratado en base al registro y cuenta con derecho inscrito.

Estamos de acuerdo con proteger al adquirente registral. El sistema jurídico guarda lógica pues los principios registrales son coherentes con la función que están orientados a proteger, esto es, la seguridad sobre la titularidad de los derechos, y con ello, la seguridad jurídica. El propio sistema ha creado herramientas para dicha seguridad. El registro da a conocer quién es el propietario de un derecho real. Nos dice también si este derecho ha sido transferido y a quién, informa si pesa algún gravamen o carga sobre el predio e incluso nos avisa si existe algún conflicto referido a la propiedad (por ejemplo, la anotación de demanda). Dicha información publicada en el registro se presume que es conocida por todos conforme lo dispone el artículo 2012° del Código Civil. Y en la medida que dicha información es conocida por todos, el sistema da un paso adicional y presume que la información que publicita el registro es exacta y conforme con la realidad según

lo expresa el artículo 2013° del Código Civil. Es que de nada serviría que la información registrada se presuma conocida por todos si dicha presunción no está sujeta a una consecuencia jurídica. La consecuencia de la presunción *iuris tantum* de exactitud registral es que el propio sistema legitima la adquisición de aquel adquirente que contrata confiando en lo que publicita el registro (fe pública registral).

Por dicha consecuencia jurídica que el sistema establece para aquel que contrata en base al registro, es que consideramos que ambas presunciones también abonan en favor del derecho de propiedad del adquirente registral. El sistema *legitima* la adquisición de todo aquel que contrata de buena fe en base a lo publicado en el registro. Las normas mencionadas no hacen ninguna diferencia; no señalan que la presunción *iuris et de iure* no se aplique en contra del prescribiente que no inscribe su derecho. Tampoco señala que la presunción de certeza de la información registral, que está dirigida a favor de quien contrata, no surta efecto cuando la inexactitud registral surja con ocasión del derecho de propiedad del prescribiente que no ha accedido al registro.

Coincidimos en que la finalidad que se desprende de los artículos 1135°, 2022° y 2014° del Código Civil es siempre proteger la adquisición de aquél que contrata con quien aparece en el registro e inscribe primero su titularidad. A ello añadimos que las presunciones que recoge la norma en los artículos 2012° y 2013° resguardan también el derecho de quien contrata confiando en la publicidad registral, como es el caso de cualquier adquirente que contrata con el titular registral, a pesar de que éste no sea el verdadero propietario **por cualquier causa**. En nuestro caso, la presunción de legitimidad favorece el derecho del adquirente registral ya que confió en la titularidad que constaba en el registro; esa confianza es protegida por el ordenamiento jurídico, por lo que no podría decaer su derecho en favor del prescribiente. Lo

anterior aunado a la buena fe que consagra el artículo 2014° del Código Civil, determina necesariamente que el ordenamiento jurídico en su conjunto privilegie el derecho de propiedad de aquel que contrata en base a la información del registro.

4.3. Refutación de la tesis contraria

Otro sector de la doctrina considera que la fe pública no alcanza a proteger el derecho de propiedad del adquirente registral cuando su derecho se confronta con la propiedad del usucapiente porque este principio sólo se aplica para supuestos de corte contractual y no frente a una adquisición originaria como la usucapición. Pese a que la doctrina coincide en que la fe pública protege la adquisición de aquel que contrata en base al registro, insisten que sólo protege al adquirente registral ante un defecto en el título de su transferente por causas de nulidad o ineficacias contractuales y en ningún supuesto frente a la usucapición ya que no tiene una base contractual.

Refiriéndose al corte contractual que tiene la fe pública registral, Gonzales Barrón señala:

En efecto, el propietario inscrito está protegido frente a la nulidad y demás patologías contractuales que pudiera haber sufrido su transmitente; pero el usucapiente no es su transmitente ni tiene relación jurídica con él. La usucapición es un fenómeno jurídico ajeno al mundo contractual o negocial, y diverso a los modos derivados de adquisición, por lo que sus efectos no pueden ser mediatizados o anulados por el principio de fe pública (2012, p. 26).

La doctrina, apelando a la literalidad del artículo 2014° del Código Civil, sostiene lo siguiente:

En efecto, tal como se encuentra regulado el principio de fe pública registral en el artículo 2014 del Código Civil, podemos advertir que

la protección que brinda el principio es limitada por cuanto sólo otorga seguridad en los casos de resolución, rescisión, anulación del derecho del legitimado por el registro para transferir la propiedad de un bien registrado, mas no contra la prescripción. Esto significa que en el caso de que el título del vendedor se anule, resuelva o rescinda por causas que no consten en el registro, el derecho del comprador que desconozca de tales causas estará protegido por el principio de fe pública registral. Sin embargo, dicho principio no protegerá al titular registral que obtuvo su derecho del propietario que perdió su derecho a favor de un tercero que ha poseído el bien durante varios años (Esquivel Oviedo, 2003, p. 98).

En esta misma línea:

Debe notarse además que el artículo 2014º del Código Civil restringe la protección del tercero registral a los casos de nulidad, rescisión o resolución del derecho del otorgante, pero no frente a una prescripción contra tabulas. La buena fe registral es entonces un remedio frente a situaciones específicas prefijadas y no contra cualquier acto o hecho jurídico que no conste en registros. Es en estricto una protección de corte contractual o negocial (y no real) frente a causas de invalidez o ineficacia. Por tal motivo, el prescribiente vence siempre al tercero registral, sin importar si el derecho de este es anterior o posterior. La consecuencia evidente de esta regulación es que el registro no ofrece seguridad respecto a la posibilidad de exclusión absoluta de terceros, con las consecuencias negativamente precisadas (Mesinas Montero, 2006, p. 260).

Lo que señala la doctrina, es que la aplicación de este principio, es restrictiva al supuesto de hecho de corte contractual mencionado expresamente en la norma por lo que no se puede extender sus efectos al conflicto con el prescribiente. No esta-

mos de acuerdo con esta postura literal del precepto. Es cierto que expresamente la norma no menciona el supuesto de hecho del prescribiente. Sin embargo, de un análisis en conjunto del sistema registral peruano se advierte que se encuentra configurado para buscar protección, como regla general, siempre a aquél que inscribe primero su derecho en perjuicio de aquél que no lo hace. Partiendo de esta postura cierta del ordenamiento jurídico (prueba de ello son los principios registrales que hemos analizado) no se puede sostener de manera categórica que debido a que la norma no lo menciona expresamente, entonces el sistema no protege la adquisición de buena fe que realizó el tercero confiando en la presunción de exactitud registral contenida en el artículo 2013º del Código Civil.

Si se prefiere el derecho del prescribiente, a pesar de que no podía ser verificado en el registro por el tercero adquirente, el mensaje que se estaría transmitiendo a los usuarios es que el sistema no resulta eficaz. No existiría confianza en la protección que el ordenamiento jurídico promulga para aquel que contrata con buena fe y en virtud a lo publicado en el registro. La presunción de certeza de la información inscrita no sería relevante al momento de adquirir un inmueble. La seguridad jurídica que se buscó al implementar el sistema registral habría decaído debido a que siempre el interesado en adquirir un predio tendría que acercarse físicamente a él, indagar si alguien alega algún derecho sobre la propiedad del predio, verificar (con algún abogado) si este derecho que se alega puede llegar a configurar uno de propiedad y, después de todo lo anterior, revisar en el registro si no existe algún vicio de corte contractual en el derecho de su posible transferente.

Es decir, el presunto adquirente tendría que verificar necesariamente el registro y la posesión, ya que siempre podría haber alguna persona alegando ser propietario del inmueble por haberlo adquirido por prescripción. Si no se verifica la

posesión, el adquirente no podría estar seguro de que ha adquirido la propiedad de un inmueble, siempre existiría algún riesgo sobre la eficacia de su derecho de propiedad, debido a que cabría la posibilidad de que decaiga en favor de un prescribiente. No se configuraría una protección real para aquél que contrata a título oneroso y con buena fe en virtud a la información que proporciona el registro.

En esta misma línea, Bullard González se pronuncia:

Como puede verse, las consecuencias de la aplicación de la prescripción contra tabulas son dramáticas para el sistema descrito en las secciones anteriores. Hace perder todo el mérito que tiene el sistema registral y pone el mundo de cabeza, pues, paradójicamente, un signo de cognoscibilidad más perfecto resulta desplazado por uno menos cierto, y, por tanto, introduce una mayor dosis de incertidumbre en el sistema (2006, p. 163).

Sin perjuicio de las consecuencias negativas para el sistema registral que trae consigo el hecho de favorecer al prescribiente que no ha inscrito su derecho, resulta importante indicar que para limitar el alcance o aplicación de una norma no se debe atender únicamente a su literalidad sino a la configuración del sistema jurídico en su conjunto. Así, consideramos excesivo afirmar que en la medida que el artículo 2014° del Código Civil no menciona expresamente que protege también al tercero en caso que el derecho de su transferente decaiga por prescripción, entonces siempre el derecho del prescribiente vence al que ha contratado en base a la información del registro. Como se ha dicho,¹⁷ el sistema jurídico peruano en su conjunto se encuentra configurado de tal manera que sus principios registrales privilegian siempre la adquisición de buena fe que se sustenta en la publicidad

registral conforme se encuentra consagrado en los artículos 2012°, 2013°, 2014°, 2016° y 2022° del Código Civil.

Aunado a lo dicho, a modo de enfatizar que nuestra normativa está orientada a proteger a aquel que inscribe su derecho en perjuicio del que no lo hace, citamos también el artículo 1128° del Código Civil referido al derecho de retención. Esta norma establece expresamente que la oponibilidad hacia terceros la otorga la inscripción y, dispone que: “Sólo se puede ejercitar el derecho de retención frente al adquirente a título oneroso que tiene registrado su derecho de propiedad, si el derecho de retención estuvo inscrito con anterioridad a la adquisición”. En este mismo sentido, el artículo 36° del Decreto Legislativo N° 1400, Ley de Garantía Mobiliaria, dispone que la inscripción es la que otorga prioridad y preferencia, “frente a otro acreedor garantizado o tercero”. Una vez más, el sistema encuentra coherencia y beneficia a aquel titular que inscribe su derecho.

Finalmente, hacemos referencia al IX Pleno Casatorio Civil expedido en el año 2017, referido al Otorgamiento de Escritura Pública pues en el análisis que la Corte Suprema realiza sobre la transferencia del dominio, enfatiza en la necesidad de que las titularidades obtengan oponibilidad y, esto último, indica que se alcanza con la inscripción. De esta manera, se demuestra - una vez más - lo que hemos afirmado en el presente artículo: nuestro sistema en su conjunto está diseñado a fin de generar protección y privilegiar a aquel adquirente que inscribe su derecho frente a aquel que no lo hace (usucapiente que no accede al registro) y, en este escenario, es que nuestra Corte Suprema también se ha inclinado a incidir en la importancia del registro. De este modo, es que afirmamos que, el caso de usucapición contra tabulas no debería ser la excepción, y se debe pro-

17 En el numeral 2.1 del presente artículo.

teger al tercero que inscribió su derecho en defecto del usucapiente.

5. Propuestas legislativas de reforma del Código Civil Peruano para acoger expresamente la protección al tercero registral frente a la usucapición contra tabulas

En el año 2000 se presentó al Pleno del Congreso de la República del Perú, el Proyecto de Ley N° 4919-98-CR, a través del cual, se modificaban algunos artículos del Código Civil relacionados con los efectos de las inscripciones registrales. Entre los artículos que el mencionado Proyecto de Ley modificaba se encontraba el artículo 2014 con el siguiente tenor:

Artículo 2014.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en los asientos o partida registral aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en dichos asientos o partida.

Quien adquiere por prescripción un bien inscrito, no puede oponer su adquisición al tercero referido en el párrafo anterior, salvo que el plazo de la prescripción haya empezado a contarse después de inscrito el acto de adquisición del tercero [resaltado agregado].

Lo dispuesto en este artículo se aplica a todos los registros de carácter jurídico¹⁸

Los cambios que se propusieron para modificar el alcance del principio de fe pública registral que recoge el artículo 2014° fueron 3:

(i) se eliminaba el último párrafo del artículo 2014, que establece que la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Esto suponía acoger el criterio objetivo de la buena fe; (ii) se precisaba que las causas de anulación, rescisión o resolución no debían aparecer en los asientos o partida registral, zanjando de esta forma la discusión de si los vicios debían aparecer en el asiento o en el título archivado; y, (iii) se extendía los alcances de la fe pública registral para proteger al tercero incluso contra el adquirente por prescripción (Avendaño Arana, 2002, p. 118).

Para efectos de este artículo analizaremos sólo el último numeral comentado. La propuesta extiende el alcance de la fe pública al conflicto de derechos que surge entre el adquirente registral y el prescribiente que no inscribe su titularidad, resolviendo la controversia a favor del derecho de propiedad del adquirente que sustenta su titularidad en el registro. Lo que nos dice el Proyecto de Ley N° 4919-98-CR es que el objetivo de esta norma no es otro que amparar al tercero que contrata con buena fe y a título oneroso en base a la información registral. No importaría entonces si como consecuencia de la inexactitud registral resulta que el negocio jurídico del tercero que adquirió su derecho de propiedad en base al registro se encuentra viciado debido a que su transferente era un *non domino* pues la fe pública protegería su adquisición. Consideramos que la propuesta modifica la noción tradicional de tercero, ya que no sería relevante para que se configure la figura de tercero registral, que éste sea o no parte del negocio jurídico viciado, lo importante sería que sea un tercero “ignorante del hecho (defecto en la titularidad del transmitente) que causa el vicio”¹⁹. Es decir, la propuesta resalta la buena fe que debe

18 El texto del Proyecto de Ley No. 4919-98-CR se puede ver en el siguiente enlace:

<http://www2.congreso.gob.pe/sicr/RedacActas/Actas.nsf/actas/05256D7B007504430525690A008314CF>

19 Cfr. Mejorada (2011, p. 116).

tener todo adquirente para ser protegido por la fe pública.

Recordemos que parte de la doctrina opina que la fe pública no se extiende a proteger el negocio jurídico de aquél que contrató en virtud al registro si su derecho de propiedad se confronta con la titularidad de un usucapiente. Sostienen que su negocio se encuentra viciado debido a que su transferente no era propietario cuando realizó el negocio jurídico ya que el titular era el usucapiente por lo que no se configuraría la figura de tercero registral, necesaria para que se aplique la fe pública. El escenario es el siguiente: “A” le transfiere un inmueble a “B”, quien inscribe su derecho. Luego “B” le transfiere ese mismo derecho a “C”, quien también lo inscribe. Resulta que “U” indica que “B” no era propietario del predio cuando lo transfirió, la propiedad era de él por haberlo adquirido por usucapión. La doctrina sostiene que con la regulación actual del artículo 2014, “C” no es tercero respecto a la relación afectada porque precisamente el vicio surge de la transferencia entre “B” y “C” por lo que no queda protegido por los efectos de la fe pública. En nuestro escenario, la doctrina afirma que la fe pública protegería a “C” siempre que el defecto se encuentre en el negocio jurídico entre “A” y “B” pues en esa relación “C” si configuraría como un tercero ajeno al acto.

Lo que dice la propuesta es que la fe pública protege la adquisición de “C” como la de “B”, tanto si hay una titularidad claudicante en “B”, como también si “B” fuera *non domino* a causa de un título de dominio no registrado ya que ambos contratantes basaron su adquisición en la información que publicita el registro: “Al adquirente no le interesa cuál es la causa (hecho o vicio) que pone en riesgo su adquisición. Si ésta se presenta

en los títulos anteriores o en el propio, igual su ignorancia genera decisiones que no deben sufrir por el descubrimiento posterior de la anomalía [resaltado agregado]. Lo contrario acarrea inseguridad y caos. La clave es la buena fe” (Mejorada, 2011, p. 115). Esto es precisamente lo que consideramos que ha tenido en cuenta la propuesta al extender expresamente los alcances de la fe pública registral aplicándola al tercero que adquiere de un *non domino* que ha perdido su derecho frente al usucapiente²⁰. Lo relevante para efectos de aplicar la fe pública es haber contratado de buena fe en base a la información que contiene el registro.

Llama la atención que la propuesta no modifique el último párrafo del artículo 952º del Código Civil que supuestamente faculta al prescribiente a cancelar el asiento de propiedad de cualquier tercero que ha contratado en base a la información registral. Estimo que la propuesta no consideró necesario modificar el extremo de dicho artículo porque entiende que el referido párrafo no se extiende al conflicto con el tercero que contrató en base a la información registral, sino que circunscribe su aplicación, a un escenario regular en donde se cancela la propiedad de un titular inactivo a quien se le ha ganado la prescripción en el marco de un procedimiento notarial o registral.

Ahora bien, más de 10 años después y vigente la discusión entre el derecho del prescribiente y el tercero registral, en el año 2011 la Comisión Reformadora del Código Civil propuso cerrar este conflicto privilegiando el derecho de propiedad del tercero que basa su adquisición en el registro. En esta oportunidad, la Comisión Reformadora no resuelve la controversia modificando el principio de fe pública registral contenido en el artículo 2014º del Código Civil, sino que propone modi-

20 Sobre los efectos de la fe pública de cara al usucapiente se pronuncia autorizada doctrina española indiciando: “No hay motivo alguno para escandalizarse por ello, puesto que si cabe la adquisición a non domino (digámoslo así) contra un dueño real, que pueda tener título y modo, en virtud de la invulnerabilidad del tercero corriente, que debe ser mantenido en su adquisición, ¿por qué en virtud de ese mismo efecto de la inscripción, exigido por la protección del tráfico, no va a poder derrotarse a otro dueño civil, el usucapiente, que carece de título?” (De la Rica y Arenal, 1976, p. 394).

ficar el artículo 952° del Código Civil precisando que no puede hacerse valer la prescripción contra el adquirente de buena fe al que se refiere el mencionado artículo 2014°. El texto que propone la Comisión Reformadora es el siguiente:

Artículo 952.- Declaración judicial de prescripción adquisitiva.

1.- Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.

2. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

3. No puede hacerse valer la prescripción adquisitiva contra el adquirente de buena fe que se acoge a lo dispuesto en el artículo 2014 [resaltado agregado] (Avendaño Valdez, 2011, p. 79).

La propuesta no modifica el concepto del principio de fe pública registral contenido en el artículo 2014° del Código Civil, sino que en virtud a él reconoce que dicho principio tiene como objeto proteger siempre la adquisición que se realiza en base a la información registral. Se entiende entonces que, para la Comisión Reformadora, el ámbito de aplicación de la fe pública alcanza a todo adquirente que no tenía conocimiento de que se transferente era un *non domino*, ya sea porque su derecho se anule, rescinda o resuelva o porque decaiga en favor de un prescribiente. El supuesto de hecho para que sea un tercero protegido por la fe pública es que la anomalía en el título no conste publicitado en el registro y además que el adquirente no haya tenido conocimiento -por cualquier otro medio- de la inexactitud en el derecho de su transferente.

Es por tal motivo que consideramos que la Comisión Reformadora no modifica el contenido de la fe pública, sino que opta por precisar en la norma referida a la prescripción que este derecho no prevalece ni puede oponerse al tercero registral debido a que éste último se encuentra protegido por la fe pública. Con esta precisión, la Comisión Reformadora culmina cualquier argumentación a favor de la preferencia del derecho de propiedad del usucapiente que no ha accedido al registro, optando por proteger decisivamente las adquisiciones que se hayan realizado confiando en el contenido de la publicidad registral.

6. Una interpretación de *lege data* del artículo 2014 del Código Civil Peruano

Como hemos visto, se entiende que nuestro ordenamiento jurídico no regula expresamente el conflicto estudiado de la usucapición del dominio contra tabulas frente al tercero hipotecario. Sin embargo, tal como se ha desarrollado en extenso, nuestra legislación, recoge el principio de fe pública registral, entendido dicho principio, como aquél que protege al tercero que contrata de buena fe con quien aparece en el registro como propietario.

La normativa peruana toma como referencia el concepto del principio de fe pública registral contenido en el artículo 34° de la LH y lo introduce en su Código Civil, en el artículo 2014°. Cabe precisar que dicho precepto se incluye en la legislación peruana sin ninguna modificación en su contenido, sólo se suprimió la mención que el artículo 34° de la LH hace respecto al adquirente a título gratuito, y, además, se hicieron algunos cambios mínimos en la redacción conforme lo expresa la Exposición de Motivos del Código Civil peruano:

La redacción de este artículo es muy clara. Es copia casi textual del artículo 34 de la Ley Hipotecaria española, salvo el último párrafo que no ha sido incorporado y que completa cabalmente su finalidad y que dice: Los adquirentes a título gratuito no gozaran de más protección registral que la que tuviese su causante o transferente.²¹

Hacemos dicha precisión a modo de justificar por qué vamos a interpretar el artículo 2014º del Código Civil peruano a la luz de lo dispuesto por la doctrina y la legislación española. Al ser el artículo 34º de la LH el antecedente inmediato del artículo 2014 del Código Civil - incluso al tener la misma redacción - resulta de vital importancia que el intérprete peruano conozca cómo se desenvuelve y qué aspectos abarca el ámbito de protección del principio de fe pública registral en el contexto español, ya que fue ahí, donde se concibió dicha norma, tal y como se conoce y se encuentra regulado actualmente en la legislación peruana.

Para dicho efecto, expondremos la interpretación que el catedrático español Roca Sastre (1995, pp. 7-173) realiza del artículo 34º de LH, y concretamente, del principio de fe pública registral. Este autor indica que la mencionada norma hipotecaria contiene dos supuestos de hecho, un supuesto de hecho general, que es precisamente el precepto básico del principio de fe pública registral y, otro supuesto de hecho específico, en el cual se aplica concretamente el precepto básico de la fe pública registral, sin ser esta última su única manifestación.

Al respecto, se ha dicho que:

(...) aquí debe examinarse la materia restante a base de los dos grandes supuestos contemplados por este art. 34, dentro de la incorrección técnica que en el mismo persiste a pesar

del indudable mejoramiento técnico introducido por la última reforma hipotecaria. En cada supuesto se trata de los respectivos presupuestos de aplicación del precepto, para terminar con la determinación de los correspondientes efectos del propio artículo.

Aquellos dos grandes supuestos contemplados por el art. 34 son éstos:

El art. 34 mantiene la adquisición del tercero hipotecario en los términos que constan en el Registro, respecto del correspondiente derecho inscrito, cuando el contenido del Registro es inexacto al tiempo de tal adquisición.

El art. 34 también mantiene la adquisición del tercero hipotecario en los términos que constan en el Registro, respecto del correspondiente derecho, cuando después de tal adquisición se anule, o resuelva, o, de otro modo se derrumbe la titularidad del transferente, por virtud de causas que no constan explícitamente en el Registro. Es el caso de los títulos claudicantes del titular registral enajenante.

Ambos aspectos los prevé el párrafo primero de dicho art. 34, pero su alcance es distinto, ya que el primero es el fundamental, mientras que el otro no es más que una singular aplicación del primero a un supuesto especial, que, en puridad ya se sobrentendería por estar implícito en el primero. En los sistemas registrales alemán y suizo no se llega a regular este segundo supuesto de titularidad claudicante, por entenderse que en lo más entra lo menos; a pesar de que no es del todo inútil prevenirlo (Roca Sastre, 1995, pp. 193-194).

Este precepto pues se refiere expresamente a la inexactitud registral de modo general, y al supuesto específico de derechos claudicantes. Dice la nor-

21 Exposición de Motivos del Código Civil Peruano.

ma que la discordancia entre la realidad y el registro (inexactitud registral) no puede perjudicar el derecho del tercero que adquiere confiado en lo que aparece en el registro. Esto es precisamente lo que se conoce como el principio de fe pública registral, la misma que, protege todas las adquisiciones a *non domino* que calcen con los requisitos que exige la norma hipotecaria, esto son, la adquisición de titular registral, la buena fe, el título oneroso y la inscripción. **El mensaje es uno solo, la fe pública registral resguarda todas las adquisiciones que se realizan confiadas en la apariencia del registro sin tener conocimiento de la discordancia entre la realidad y el registro.** Los motivos de dicha inexactitud registral pueden ser diversos, uno de ellos, es el supuesto de derechos claudicantes que expresamente menciona la norma hipotecaria en el artículo 34 pero no es el único.

En esta misma línea, refiriéndose al artículo 34º de la LH, Roca Sastre enfatiza:

El precepto, es, desde luego importantísimo; una de las claves de la Ley. Pero no por proclamar, de modo genérico, el principio de que el asiento anterior vale, para el tercero, tal como figura en el Registro, cualquiera que sea la situación en la realidad jurídica, sino porque establece las condiciones de protección a dicho tercero. No da, pues, una lista exhaustiva de situaciones de falta de titularidad real del transferente, protegidas, sino una relación de presupuestos que debe reunir el adquirente para acogerse a la tutela del Registro [resaltado agregado] (1995, p. 20).

En este sentido, lo que dice la doctrina es que el artículo 34º de la LH (o lo que es lo mismo, el artículo 2014 del Código Civil) establece las condiciones para proteger al tercero que adquiere en base al registro. Esta norma no detalla todos

los supuestos en los que despliega sus efectos la fe pública registral, lo que hace es indicar que dicho principio se aplica como regla general frente a supuestos de inexactitud registral. Claro está que los supuestos de protección son variados pues existen diversas maneras de presentarse dicha inexactitud²², pero siempre que se presente una discordancia entre la realidad y el registro no conocida por el adquirente (aunado a los demás requisitos que impone la norma hipotecaria), la adquisición del tercero quedará preservada. Lo que busca este principio es proteger la contratación del tercero que confía en el registro a pesar de que su transmitente no sea propietario, por cualquier causa.

Una aplicación concreta del principio de fe pública registral es la usucapión de dominio contra tabulas frente al tercer adquirente. A diferencia de la legislación peruana, la española le ha dado un tratamiento especial a esta figura jurídica en el artículo 36º de la LH, sin embargo, tal como lo reconoce la doctrina, no deja de ser una aplicación concreta de la regla general contenida en el artículo 34º de la LH. No debe perderse de vista que el supuesto de hecho de la usucapión contra tabulas es precisamente la inexactitud registral a la que se refiere el principio estudiado, pero esta vez no es provocada por una titularidad claudicante sino por una usucapión consumada que no ha accedido al registro. No obstante, el resultado es el mismo, la inexactitud ha ocasionado que el adquirente registral contrate en virtud a una información errada que refleja la publicidad registral.

Es por tal motivo que, y en la medida que estamos ante normas de igual características, consideramos que la interpretación correcta del artículo 2014º del Código Civil peruano es la misma que la del artículo 34º de la LH española: los efectos de la fe pública registral alcanzan al conflicto entre el usucapiente y el tercer adquirente pues esta controversia no deja de ser un supuesto más

22 Roca Sastre explica los diversos tipos de inexactitud registral (1995, pp. 22-26).

de inexactitud registral que protege el principio de fe pública registral por lo que siempre que el adquirente contrate de buena fe e inscriba su adquisición se encontrará protegido.

Es en dicho escenario que, retomando nuestro ejemplo inicial, se debe preferir y proteger la adquisición de Teresa, quien viviendo en Madrid, adquirió un inmueble en Lima, de Víctor, que aparecía en Registros Públicos como propietario, pues fue Teresa quien inscribió su derecho de propiedad, en defecto del derecho que ostenta Úrsula, quien alegó haber adquirido el mismo predio por prescripción, pero no inscribió su titularidad en los Registros Públicos.

7. Conclusiones

- El conflicto entre dos adquirentes del dominio respecto de una sola propiedad inmueble se genera entre el usucapiente que adquiere un predio por su posesión calificada durante un plazo determinado y el derecho de propiedad que ostenta el tercero hipotecario que adquiere de buena fe la titularidad del mismo predio de un *non domino* con derecho inscrito que ha perdido su propiedad por la posesión del usucapiente.
- Parte de la doctrina peruana considera que el principio de fe pública registral no soluciona este conflicto de intereses. La normativa peruana no regula expresamente la usucapición contra *tabulas* del dominio y, por tal motivo, se sostiene que el principio de fe pública registral sólo protege al tercer adquirente cuando el defecto en el derecho de su transferente se deriva de una titularidad claudicante. Esta tesis restringe la aplicación de la fe pública registral, a pesar de que es claro que el objeto de dicho prin-

cipio es resguardar todas las adquisiciones de buena fe que se realicen confiadas en la apariencia de la inscripción.

- Diferenciar la protección que despliega la fe pública al adquirente registral en función de la causa en virtud de la cual su transferente perdió el derecho de propiedad no encuentra lógica en el sistema. Esta interpretación originaría que frente a cualquier transferencia de propiedad se deba verificar la titularidad que figura en el registro y la posesión que se detenta sobre el predio pues siempre cabría la posibilidad de que un poseedor alegase algún derecho sobre el inmueble. El mensaje que se transmitiría a los usuarios es que el sistema no resulta eficaz. No existiría confianza en la protección que el ordenamiento jurídico promulga para aquel que contrata con buena fe en virtud a lo publicado en el registro. La presunción de certeza de la información inscrita no sería relevante al momento de adquirir un inmueble y la seguridad jurídica que se buscó al implementar el sistema registral decaería.
- El principio de fe pública registral regulado en el artículo 2014 del Código Civil peruano es una copia exacta del contenido que recoge el artículo 34 de la LH española. La diferencia entre ambos sistemas radica en que el sistema peruano no regula expresamente la controversia de la usucapición contra *tabulas* del dominio a pesar de que lo hace de manera indirecta al recoger en su Código Civil el principio de fe pública registral.
- La usucapición contra *tabulas* del dominio se encuentra regulada a fin de proteger como regla general al tercero hipotecario siempre que este cuente con buena fe y que el desconocimiento que tiene de la discor-

dancia entre la realidad y el registro no se haya producido por una conducta gravemente negligente que le sea imputable. El fundamento de la protección al tercero hipotecario frente al usucapiente se sustenta en el principio de fe pública registral que protege las adquisiciones a *non domino* que se realizan en la confianza de lo que publica el registro.

Bibliografía

- Aliaga Huarpiata, L. (2001). Los efectos sustantivos de las inscripciones y el tráfico jurídico inmobiliario. *Folio Real: Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*, (1), 67-92.
- Arata Solis, M. (2003). Principio de Oponibilidad. En Muro Rojo, M. (Dir.). *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas* (Tomo V). Gaceta Jurídica.
- Avendaño Arana, F. (2003). La Fe Pública Registral: Propuesta de modificación del artículo 2014. *Folio Real: Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*, (3), 43-53.
- Avendaño Arana, F. (2003). La protección de la fe pública registral en materia hipotecaria. *Cuadernos Jurisprudenciales*, (30).
- Avendaño Valdez, J. (1988). Derechos Reales. Materiales de enseñanza para el estudio del libro V del Código Civil en la Facultad de Derecho. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Avendaño Valdez, J. (2001). El derecho de propiedad, el sistema registral peruano y la reforma del Código Civil. *Folio Real: Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*, (2), 97-111.
- Avendaño Valdez, J. (2011). Derechos Reales. *Themis*, (60), 77-83.
- Avendaño Valdez, J. y Del Risco Sotil, L.F. (2012). Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral. *Ius Et Veritas*, (45), 188-201.
- Berastain Quevedo, C. (2003). Requisitos de la prescripción adquisitiva del bien inmueble. En Muro Rojo, M. (Dir.) *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas* (Tomo V). Gaceta Jurídica.
- Bullard González, A. (2006). Derecho y Economía: El análisis económico de las instituciones legales (2ª edición). Palestra.
- Bullard González, A. (2011). Parchando el Código: La reforma 'a media caña' del libro de reales. *Themis*, (60), 99-122.
- Barchi Velaochaga, L. (2003). Concurrencia de acreedores de un bien inmueble. En Muro Rojo, M. (Dir.) *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas* (Tomo VI). Gaceta Jurídica.
- De la Rica y Arenal, R. (1976). Meditaciones Hipotecarias. La buena fe y la publicidad del Registro. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, recogida en *Libro Homenaje a Don Ramón de la Rica y Arenal*. Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- Esquivel Oviedo, J.C. (2003). El Knock Out de la prescripción al registro. *Actualidad Jurídica* (Tomo 119), 96-99.
- García García, J. M. (1999). Artículo 36. En Albaladejo García, M. y Díaz Alabart, S. (Directores). *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales* (Tomo VII, Volumen 4). Revista de Derecho Privado.

- Gonzales Barrón, G. (2012). La usucapación siempre vence al tercero de la fe pública registral. El inexistente problema de la 'usucapación contra tabulas'. *Derecho y Cambio Social*, (29). Disponible en https://www.derechoycambiosocial.com/revista029/prescripcion_adquisitiva_de_dominio.pdf
- Gonzales Barrón, G. (2004). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario* (2ª edición). Jurista Editores.
- Mesinas Montero, F. (2006). La prescripción adquisitiva de dominio frente al registro. *Diálogo con la Jurisprudencia*, (90), 257-260.
- Mejorada, M. (2011). La nueva fe pública registral. *Diálogo con la Jurisprudencia*, (150), 111-116.
- Pizarrón Aranguren, L. (1994). Reflexiones sobre el libro de Registros Públicos del Código Civil. *Themis*, (30), 221-229.
- Roca Sastre, R., Roca-Sastre Muncunill, L. y Bernal Xirgo, J. (2008). *Derecho Hipotecario* (Tomo II, Vol. 2, 9ª edición). Bosch.
- Vallet de Goytisolo, J. (1985). *Estudios sobre Derecho de Cosas* (2ª edición). Montecorvo.