

INCIDENCIA DEL ARTÍCULO 2022 (OPONIBILIDAD DE DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES) DEL CÓDIGO CIVIL EN EL CONFLICTO ENTRE EL DERECHO DE PROPIEDAD DE BUENA FE NO INSCRITO Y EL EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN EN LOS PROCESOS JUDICIALES DE TERCERÍA DE PROPIEDAD EN EL PERÚ, 1996-2012.

Incidence of Article 2022 (enforceability of interests in land) of the Civil Code in the conflict between the right of property in good faith and not registered yet in the form of registration in court proceedings of third party property in Peru , 1996-2012 .

Pedro David Franco Apaza³

RESUMEN

Objetivo: El presente trabajo de investigación se realizó con el propósito de determinar la incidencia del artículo 2022 (Oponibilidad de Derechos Reales sobre inmuebles) del Código Civil en el derecho de propiedad de buena fe no inscrito y el embargo en forma de inscripción en los Procesos Judiciales de Tercería de Propiedad en el Perú, 1996-200.

Método: La investigación corresponde al tipo aplicada, con un diseño no experimental (ex post facto) descriptivo explicativo. La información se obtuvo con la aplicación del Cuestionario, la Cédula de Entrevista y el Análisis documental; utilizándose escalas de tipo nominal y cuantitativa. La población de estudio está representada por los abogados, magistrados y Sentencias Casatorias emitidas por la Corte Suprema.

Resultados: En el Perú el artículo 2022 (Oponibilidad de Derechos Reales sobre inmuebles) del Código Civil incide en el conflicto entre el derecho de propiedad de buena fe no inscrito y el embargo en forma de inscripción en los procesos judiciales de tercería de propiedad en el Perú, 1996-200. Los resultados más importantes son: a)El artículo 2022 del Código Civil del Perú genera controversia en los criterios de valoración que aplican los jueces supremos

al momento de decidir sobre la tercería de propiedad interpuesta en contra de los embargos en forma de inscripción; b)El artículo 2022 del Código Civil no garantiza la seguridad jurídica en los procesos judiciales de tercería de propiedad en el Perú; c) Existen deficiencias en la normatividad prescrita en el artículo 2022 (Oponibilidad de Derechos Reales Sobre Inmuebles) del Código Civil del Perú; y, d) En Los procesos judiciales de tercería de propiedad en el Perú, debe primar el embargo en forma de inscripción.

Conclusión: El artículo 2022 del Código Civil del Perú genera controversia en los criterios de valoración que aplican los jueces supremos al momento de decidir sobre la tercería de propiedad interpuesta en contra de los embargos en forma de inscripción, 1996-2012.

Palabras claves: Embargo, tercería, propiedad, seguridad jurídica.

ABSTRACT

Objective: This research was conducted in order to determine the effect of Article 2022 (Enforceability of interests in land) of the Civil Code the right of property in good faith not registered and the embargo registration form in the Process Third party judicial of Property in Peru, 1996-200.

Method: The research corresponds to the theoretical and applied type, with a non-experimental descriptive explanatory design (ex post facto). The information was obtained with the application of the questionnaire, the Certificate of interview

³ Magister en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial

and documentary analysis; used nominal scales and quantitative type. The study population is represented by lawyers, judges and judgments Casatorias issued by the Supreme Court.

Results: In Peru Article 2022 (Enforceability of interests in land) of the Civil Code affects the conflict between the right of property in good faith not enrolled and yet in the form of registration in court proceedings of third party property in the Peru, 1996-200. The most important results are: a) Article 2022 of the Civil Code of Peru generates controversy in the valuation criteria applied by the Supreme judges when deciding on the mediation of property filed against embargoes in registration form; b) Article 2022 of the Civil Code does not guarantee

legal certainty in judicial proceedings of third party property in Peru; c) There are deficiencies in the regulations prescribed in Article 2022 (Enforceability of Rights on Real Estate) of the Civil Code of Peru; and, d) Judicial Processes for third party property in Peru, must prioritize the embargo registration form.

Conclusion: Article 2022 of the Civil Code of Peru generates controversy in the valuation criteria applied by the Supreme judges when deciding on the mediation of property filed against embargoes as enrollment, 1996-2012.

Keywords: But tercería, property, legal certainty.

INTRODUCCIÓN

La doctrina nacional e internacional siempre ha polemizado respecto a la pertinencia del sistema consensual traslativo de propiedad y la eficiencia del mismo frente a un sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria mediante el registro, observándose en las sentencias casatorias de la Corte Suprema del Perú que los magistrados emiten fallos diferentes; esta problemática sin duda es motivada por el artículo 2022 del Código Civil, que a la letra dice: *“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”*. El artículo en mención evidencia que si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común. el cual hace distinción entre derechos cuando estos se encuentren en colisión. Existe una evidente contrariedad en la legislación, pues por un lado se trata de proteger a quien tiene la diligencia de inscribir su derecho a fin de oponerlo frente a terceros, y, por lo tanto, generarle seguridad jurídica, y por otro lado, se hace una distinción innecesaria cuando se trata de derechos de distinta naturaleza, dejando entrever que los derechos reales no merecen igual protección. Los jueces, al dictar decisiones protegiendo al derecho real no inscrito, envían mensajes que propician, en la mayoría de casos fraudes y connivencia con el deudor que pretende burlar el derecho del acreedor.

El conflicto entre derechos subjetivos sean estos de la misma (derecho real vs. derecho real) o de distinta naturaleza (derecho real vs. derecho de crédito) es un tema bastante frecuente en nuestros tribunales al intentar dar solución a los intereses enfrentados, del propietario y del acreedor. El primero quiere mantener el bien que ya adquirió, mientras el segundo quiere cobrar de cualquier forma, incluso si el bien no es del deudor. Es claro que en cualquiera de las dos opciones la solución parece injusta, pues en una el propietario pierde su derecho ya adquirido, y en la otra el acreedor ve que su crédito deviene en inejecutable. Por tanto, debemos tener como punto de partida el hecho de que cualquiera de las dos soluciones merecerá críticas, por lo que solo queda optar por una de ellas y fundamentarla de la manera más razonable que se pueda. Nótese lo importante que significa este tema en un país en el cual se ha necesitado expedir profusa legislación para formalizar los predios urbanos y rurales a través del COFOPRI y PETT, y que a pesar de la cuantiosa inversión pública en esa materia aún no se culmina con ese proceso.

Definitivamente no será extraño a nadie el caso de un propietario de bien inmueble con título de cinco o diez años de antigüedad, y posesión largamente consolidada, el cual puede resultar amenazado por un embargo judicial originado por la deuda del anterior titular, y todo ello porque no se inscribió la transferencia. Por otro lado, la experiencia nos indica que los deudores de mala fe han perfeccionado sus artimañas, transfiriendo sus propiedades a terceros de mala fe, por ende, es cuando menos ingenuo que sigamos presumiendo una buena fe en muchas tercerías, que muchas veces adjuntando documentos obtenidos fraudulentamente, interponen demandas que finalmente son amparadas en perjuicio de los acreedores; evidenciándose que un sistema declarativo de transferencia de propiedad coadyuva a la proliferación de estas trampas legales.

La doctrina *ius*-realista nos informa de un gran cúmulo de definiciones de la propiedad o del derecho de propiedad, percibiéndose en la gama del conocimiento acumulado de la ciencia *ius* real como relación económica y social.

Escriche, dice que “El vocablo propiedad es sinónimo de dominio y que los romanos definían: ‘*Dominium est jus utendi et abutendi re sua, quatenus juris ratio patitur*. Es decir, que el derecho de propiedad da derecho a usar y disfrutar un bien, además todo aquello que ella produce o que se le une físicamente”. Por su parte, Castañeda señala que “La propiedad no es en nuestros días una relación de poder, sino una relación económica que se apoya en la utilidad social”. No obstante, sabemos que lo económico se traduce con gran facilidad en poder, y en verdad la propiedad como sinónimo de patrimonio tiene hondo contenido económico. Por lo tanto, recayendo la propiedad en bienes, se debe deducir su utilidad individual y social. Esta es la nueva forma de ejercer el poder sobre los bienes, y cuando el artículo 923° del Código Civil nos habla de poder, no es sino, en el sentido jurídico.

Al respecto, González Linares manifiesta que “La propiedad en la concepción actual está llamada a cumplir inexorablemente una función social; es decir, ella adquiere, por sus fines, la categoría de un derecho social, atemperando de esta manera su carácter privatístico, el cual se hace cada vez más fuerte, aún entendiendo que el poder que le confiere la ley al titular, no es limitado”. En esta misma línea Wolff anota que “La propiedad es el derecho más amplio de señorío que puede tenerse sobre una cosa [...] la propiedad no concede las facultades libres o exclusivas, sino dentro de ciertos límites fijados *a priori* por el ordenamiento jurídico; que esos límites son impuestos a la voluntad del titular, pero no a la propiedad misma”. Por su parte Bonfante concibe a la propiedad como “el señorío más general sobre la cosa, ya sea en acción, ya sea en los menos en potencia”. El término “señorío”, que se anota en algunas definiciones, es en el significado de poder o del poder jurídico que el titular ejerce sobre los bienes de su propiedad.

Las definiciones hasta aquí alcanzadas, nos muestran que la propiedad es un derecho real por excelencia, el más completo y definitivo, el único que confiere poder de abusar (*ius abutendi*) del bien en el sentido más idóneo de la palabra; por lo que advertimos que la esencia del derecho de propiedad está precisamente en el poder jurídico de disposición, los otros derechos reales (sobre los bienes ajenos) son derivaciones de la propiedad, por lo que, se les denomina derechos reales provisionales, temporales, parciales. En este sentido, Puig Brutau señala que el derecho de propiedad “es aquel derecho subjetivo que permite aprovechar, en la medida señalada por el derecho objetivo, la relación económica entre el titular y sus bienes”. Así, el autor nos habla de una relación económica entre el titular y los bienes, desde luego, involucrando a los bienes en general, como a los de naturaleza productiva por excelencia.

La regulación en materia de propiedad se encuentra recogida y amparada a nivel constitucional en el artículo 2° incisos 8 y 16 de la Carta Política de 1993, por lo que se

considera al derecho a la propiedad como un derecho fundamental. No obstante, al igual que otros derechos fundamentales, el derecho de propiedad no constituye solamente un derecho subjetivo, sino también una garantía institucional, a tenor del artículo 70° de la Carta Magna.

Desde una perspectiva iusprivatista, el derecho de propiedad es el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Como lo apunta Jorge Avendaño, el derecho de propiedad contiene 4 caracteres: es un derecho real, exclusivo, absoluto y perpetuo. Por ser un derecho real, confiere a su titular las facultades de persecución y de preferencia, y además establece respecto de la cosa una relación directa e inmediata. Por ser un derecho exclusivo, la propiedad es *erga omnes*, esto es, se puede oponer a todos y excluye de su ámbito a todo otro titular. Por ser un derecho absoluto, la propiedad confiere a su titular todas las facultades posibles sobre el bien. Y por ser un derecho perpetuo, la propiedad sólo se extingue cuando el bien desaparece o cuando es abandonado, mas no por el simple no uso de su titular.

Jurisprudencialmente, nuestro Tribunal Constitucional ha tenido la oportunidad de pronunciarse en el sentido que el concepto constitucional de propiedad difiere, y más aún, amplía los contenidos que le confiere el derecho civil (que solamente incluye a determinados intangibles como objeto de apropiación). Estamos hablando de la STC N° 0008-2003-AI/TC, la cual ha indicado que: *“Para el derecho constitucional, la propiedad no queda enclaustrada en el marco del dominio y de los derechos reales, sino que abarca y se extiende a la pluralidad in totum de los bienes materiales e inmateriales que integran el patrimonio de una persona y que, por ende, son susceptibles de apreciación económica”,* concluyendo que: *“El origen del derecho de propiedad no reside en la voluntad política del legislador estatal, sino en la propia naturaleza humana, que impulsa al individuo a ubicar bajo su ámbito de acción y consentimiento, el proceso de adquisición, utilización y disposición de diversos bienes de carácter patrimonial”*.

El razonamiento arribado ha sido confirmado en la STC N° 3782-2004-AA/TC, que exclama lo siguiente: *“Debido a la existencia de una variada e ilimitada gama de bienes sobre los que puede configurarse la propiedad (urbanos, rurales, muebles, inmuebles, materiales, inmateriales, públicos, privados, etc.), puede hablarse de diversos estatutos de la misma, los que no obstante asumir matices particulares para cada caso, no significan que la propiedad deje de ser una sola y que, por tanto, no pueda predicarse respecto de la misma elementos de común configuración”*. Es importante considerar que el régimen de la propiedad es regulado por el Código Civil en el Título II del Libro V: Derechos Reales, a través de 4 Capítulos: Disposiciones Generales, Adquisición de la propiedad, Propiedad predial y Extinción de la propiedad.

Adicionalmente, las disposiciones del Código Civil se ven complementadas por legislación de un desarrollo más específico, como lo es la Ley N° 29090 (Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones) y normas reglamentarias y complementarias, legislación registral como el Reglamento del Registro de Predios (Resolución de la Superintendente Nacional e los Registros Públicos N° 248-SUNARP/SN), el T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARP/SN). Existiendo igualmente legislación relacionada en materia administrativa y tributaria que resulta aplicable.

En tal sentido, la propiedad es entendida aquí como el poder total, pleno, que tiene una persona sobre un bien. Pero también, en esta definición está reflejada, indudablemente, parte de la moderna concepción acerca de la propiedad, que no es otra que la tesis que conceptúa que la propiedad tiene un rol o función social, con arreglos al cual, como señala Ramírez Cruz, la propiedad ha pasado a ser de una *titularidad* a una *atribución*.

En cuanto al sistema adoptado por nuestra legislación civil en la adquisición de la propiedad por transmisión, especialmente vía contrato de compraventa, es de anotarse aquí que nuestro código ha regulado la transferencia de la propiedad según el tipo de bien del que se trate, bien mueble o inmueble. Es así que para los bienes muebles, de acuerdo a lo prescrito por el artículo 947° del Código Civil, *la transferencia de la propiedad se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente*; mientras que para el caso de los inmuebles el artículo 949° del Código Civil dispone que *la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario*.

Del contenido de dichos artículos, las opiniones de los juristas nacionales difieren al pensar unos, que nuestro ordenamiento acoge una modalidad mixta, según la cual se aplica el sistema de la unidad del contrato para la transferencia de los bienes inmuebles determinados y la teoría del título y el modo para la transferencia de los bienes muebles, mientras que otros mantienen su posición en el sentido que el sistema del título y el modo se aplica tanto en la transmisión de la propiedad de bienes muebles como de inmuebles. En este aspecto existe una defectuosa regulación de la que goza la tercería de propiedad en nuestra norma procesal civil, así como las polémicas y soluciones que ante esta situación ha ingeniado la doctrina procesalista nacional.

Los bienes del deudor responden por sus obligaciones. Este principio impide al acreedor el “ataque” a los bienes que pertenecen a personas distintas a su deudor; ello se sustenta en la naturaleza relativa de la relación jurídica obligacional; es decir, del hecho cierto que el sujeto activo de dicha relación –acreedor– solo puede formular exigencia en el cumplimiento de determinada prestación –de dar, de hacer o de no hacer– al sujeto pasivo –deudor– de la misma relación. Así, el incumplimiento de la obligación por el deudor, habilita al acreedor a formular, ante el órgano jurisdiccional, pretensiones destinadas a lograr el cumplimiento de la obligación asumida por el deudor. En tal sentido, si la obligación puede ser apreciada patrimonialmente, es decir, que llegado el momento el cumplimiento se reduce al abono de una determinada suma de dinero, corresponde al acreedor solicitar al juez la afectación jurídica o gravamen de los bienes que pertenecen al deudor a efecto que, de alcanzar sentencia firme a su favor, puedan dichos bienes ser objeto de subasta o venta pública, con el objeto de recaudar el dinero que sirva para pagar al acreedor. Tales bienes, como se indica, tienen que ser necesariamente del deudor o en todo caso, de quienes, en virtud de la ley o del convenio, deban asumir la misma obligación que el deudor incumplió.

Si el bien afectado jurídicamente por el juez con medida cautelar o para su ejecución –por ejemplo, embargo– no pertenece al deudor, sino a una persona ajena a la relación jurídica sustantiva existente entre el demandante –acreedor– y el demandado –deudor–; corresponde a aquel tercero, la persona ajena a la relación jurídica, hacer valer su derecho de propiedad a efecto que el juez, que dictó el gravamen, detenga la subasta pública, deje sin efecto tal medida y le entregue el bien libre del mencionado gravamen. La acción que este tercero hace valer ante el órgano jurisdiccional se conoce también como *tercería excluyente de propiedad o tercería de dominio*.

En nuestro país el Código de Procedimientos Civiles de 1912 estableció claramente que la tercería era un incidente (en principio sumario, artículo 749°) de oposición a un embargo ya trabado (artículo 742°), fundado en la alegación por parte de un tercero de ser el propietario o titular de “otro derecho sobre los bienes embargados incompatible con el remate” (artículo 743°), oposición ésta tendiente a obtener el “alzamiento” del embargo (artículo 749°) o en todo caso su “limitación” (artículo 755°). En cambio, en el actual Código Procesal Civil la tercería viene (ambiguamente) concebida como una forma de intervención de tercero (artículo 100°)

que sin embargo da lugar a un proceso autónomo (inciso 5 del artículo 486°) tendiente a que se “reconozca” el derecho de propiedad o “un mejor derecho” de un tercero en relación a los bienes “afectados” por medida cautelar o de ejecución.

En tal sentido, Podetti sostiene que la sentencia en la tercería de dominio contiene dos pronunciamientos, ello en razón que el tercerista hace valer en realidad dos acciones, una de ellas encaminada a obtener una declaración frente al demandado-embargante y otra a obtener una condena frente al demandado-embargado; en el primer caso, el juez, aparte del pronunciamiento sobre las costas, debe levantar el embargo y respecto del segundo habrá la declaración de que el bien pertenece al tercerista y la condena de entregarle el bien. Es evidente que si el bien afectado por el juez pertenece a un tercero, ajeno a la relación material que subyace al proceso principal, no existe razón alguna para que, acreditada la propiedad por el tercero subsista el gravamen o embargo dictado por el juez. Así, cuando el tercerista interpone demanda de tercería excluyente de propiedad, no solo busca que el bien de su propiedad no sea subastado, sino –principalmente– que se le devuelva lo que le pertenece levantándose las medidas dispuestas por el juzgado.

Resulta claro entonces que la demanda de tercería de dominio o excluyente de propiedad tiene por objeto conseguir que el juzgado detenga la subasta –suspendiendo la ejecución respecto del bien cuya propiedad invoca el tercerista– y entregue el bien al tercerista en el mismo estado jurídico y fáctico que tenía al momento de producirse la afectación jurídica por el juez, es decir, levantando las medidas cautelares dispuestas por el órgano jurisdiccional.

Por ello estimo que, aun cuando el artículo 536° de nuestra norma procesal civil prevé la suspensión del proceso –una vez admitida la tercería de propiedad-, el efecto final de este tipo de tercería, es la de levantar la medida cautelar o, como lo dispone la norma procesal citada en el párrafo precedente, la de disponer la desafectación del bien. Tal efecto resulta coherente y razonable, atendiendo a que si el tercero acredita la propiedad del bien afectado, no resulta válido ni legítimo mantener dicha afectación, lo contrario significaría la directa afectación al derecho de propiedad del tercero.

Según lo mencionado, se ha detectado que es un tema conflictivo en nuestra jurisprudencia el determinar si la propiedad no inscrita es oponible al embargo en forma de inscripción o todo lo contrario, es decir, si el embargo inscrito prevalece ante la propiedad no inscrita. Al respecto, existen esencialmente tres tendencias para esclarecer el problema. A partir de la vigencia del Código Civil de 1984 la solución jurisprudencial fue durante muchos años uniforme, y se basó siempre en el segundo párrafo del artículo 2022° del Código Civil. De esta manera se entendió que el título de propiedad anterior, aun no inscrito, permitía levantar los embargos inscritos, es decir, la propiedad por ser un derecho real debe vencer al embargo que es un derecho personal. La jurisprudencia en este sentido es la mayoritaria.

Si se quiere aportar al desarrollo de una jurisprudencia predecible con sólidas bases, no basta el conocimiento de los argumentos empleados por los jueces, claro está. Es preciso también conocer la doctrina que se ha desarrollado al respecto. Sobre esta se ha dicho que "es el conjunto de escritos aportados al Derecho a lo largo de toda su historia, por autores dedicados a describir, explicar, sistematizar, criticar y aportar soluciones dentro del mundo jurídico".

Con más precisión, se ha dicho que la doctrina "comprende el conjunto de opiniones y argumentos de los estudiosos del Derecho (juristas, abogados, filósofos y todos aquellos que se dedican al estudio del Derecho desde sus diversas perspectivas". En idéntico sentido, un autorizado autor señala que "hay doctrina cada vez que una obra aborda un estudio científico del Derecho, sea que emane de juristas puros, sea que emane de sacerdotes dominados por dogmas religiosos", Se resalta que la doctrina tiene una vocación de "nutrir" a la jurisprudencia,

toda vez que le puede proporcionar esquemas o modelos de razonamiento para el sostén de las soluciones que adopte". Asimismo, no puede negarse que en nuestro medio también "la doctrina ha cobrado importancia ya que constituye soporte para la argumentación contenida en las sentencias y en los alegatos de los litigantes ante el foro".

MATERIALES Y MÉTODOS

La investigación corresponde al tipo aplicada. El Diseño de Investigación es un Diseño no experimental, descriptivo – histórico, el cual permite comprobar que todo fenómeno jurídico tiene su existencia en un determinado tiempo y espacio, con una proyección al futuro, que se caracteriza por su dimensión histórica. Desde el punto de vista geográfico el presente trabajo de investigación es nacional, porque trata sobre el conflicto entre el derecho de propiedad de buena fe no inscrito y el embargo en forma de inscripción en los procesos judiciales de Tercería de Propiedad en el Perú, 1996-2012. Las Sentencias Casatorias emitidas por la Corte Suprema en los Procesos de Tercería de Propiedad, entre el período 1996-2012; los magistrados de los Juzgados y Salas Civiles de la Corte Superior de Justicia de Tacna; abogados concedores de los procesos de Tercería de Propiedad. Los sujetos objeto de la investigación corresponden los magistrados de los Juzgados y Salas Civiles de la Corte Superior de Justicia de Tacna y abogados concedores de los procesos de Tercería de Propiedad. Debido a que el número es reducido, se realizará un censo a la población a estudio. Para la recolección de datos se recurrió a la aplicación del instrumento de medición del cuestionario, la cédula de entrevista y el análisis documental. El cuestionario fue aplicado a los abogados y la entrevista a los magistrados. La información se procesó electrónicamente, utilizando para ello el programa Microsoft Excel versión XP bajo ambiente Windows, SPSS (versión 18) para presentar los Ítems mediante gráficas y, al mismo tiempo estimar las frecuencias absolutas y relativas de cada reactivo para describir la variable en estudio. Los datos se presentaron en tablas estadísticas y figuras que se utilizaron con fines comparativos para presentar cifras absolutas y/o porcentajes. Se analizó e interpretó la información procesada a través del análisis cuantitativo, cualitativo, y la síntesis.

RESULTADOS

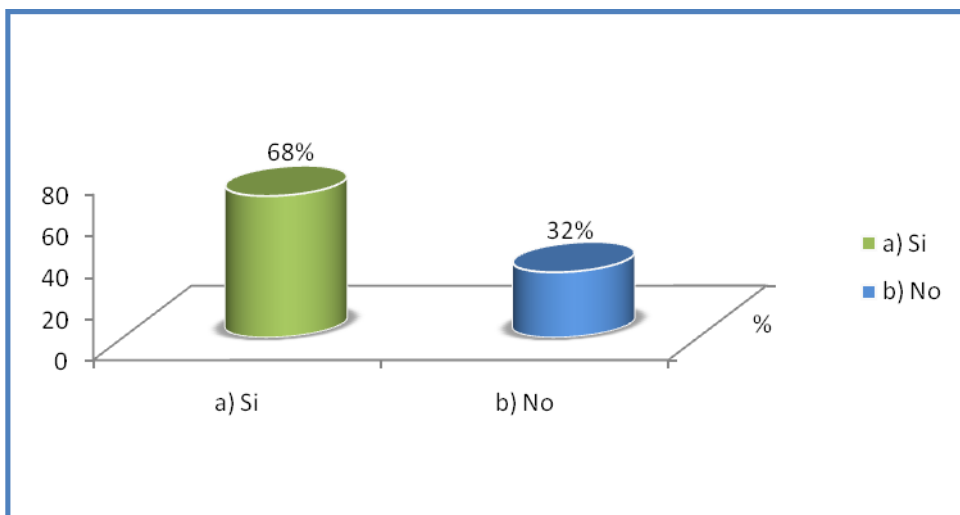
Los resultados del cuestionario aplicado con la técnica de la encuesta son analizados e interpretados a continuación en tablas y figuras:

Tabla 1

¿Considera usted que el artículo 2022 del Código Civil hace distinciones entre derechos cuando estos se encuentran en colisión?.

Alternativas	f	%
a) Si	45	68
b) No	30	32
Total	75	100

Fuente: Cuestionario Aplicado a los abogados
Elaboración: Propia



Fuente: Tabla N° 01
Elaboración: Propia

Figura 1

Análisis e Interpretación

En la tabla 1 y figura 1, se observa que el 68% de los abogados señalan que el artículo 2022 del Código Civil hace distinciones entre derechos cuando estos se encuentran en colisión; mientras que el 32% manifiesta que lo contrario.

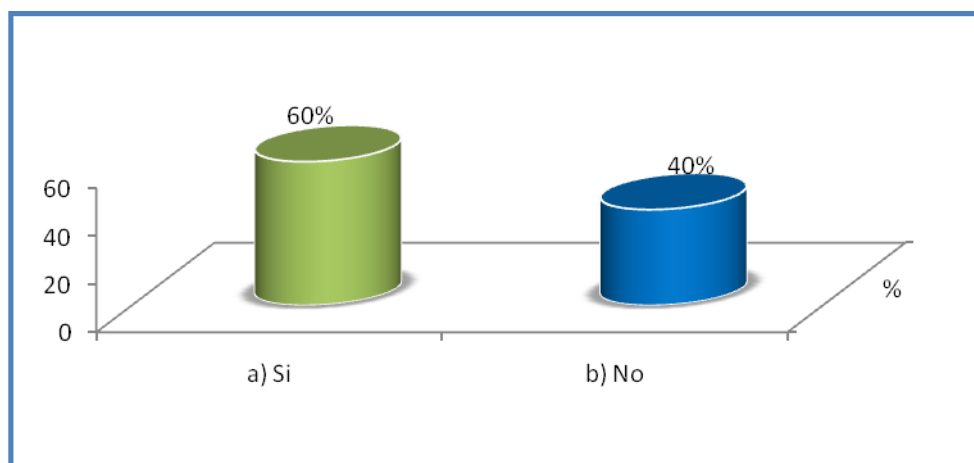
Los resultados denotan que en los procesos de tercería no deberían hacerse distinciones entre derechos, debiendo regir el principio de prioridad y oponibilidad.

Tabla 2

¿Considera usted que el artículo 2022 del Código Civil propicia controversia en los criterios de valoración que aplican los jueces Supremos al momento de decidir sobre la Tercería de propiedad interpuesta en contra de los embargos en forma de inscripción?.

Alternativas	f	%
a) Si	47	60
b) No	28	40
Total	75	100

Fuente: Cuestionario Aplicado a los abogados
Elaboración: Propia



Fuente: Tabla N° 02
Elaboración: Propia

Figura 2

Análisis e Interpretación:

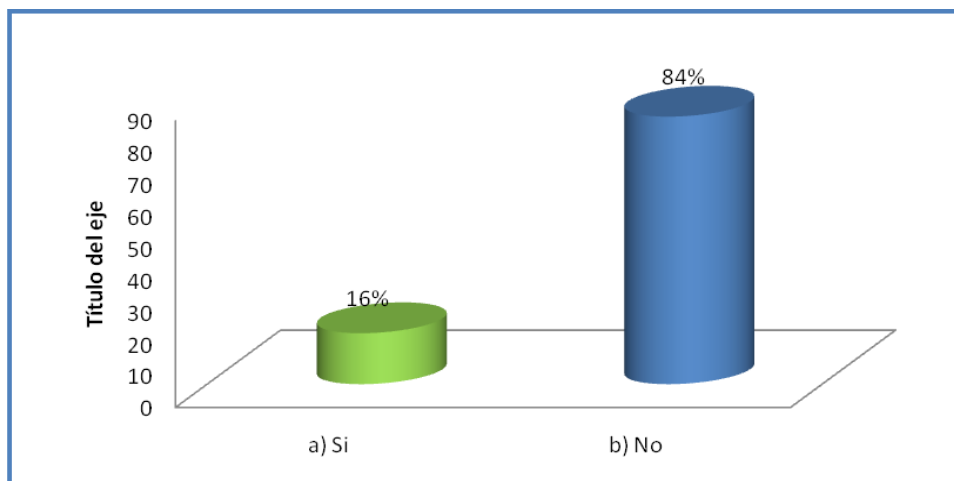
En la tabla 2 y figura 2 se observa que el 60% de los encuestados manifiestan que el artículo 2022 del Código Civil propicia controversia en los criterios de valoración que aplican los jueces Supremos al momento de decidir sobre la tercería de propiedad interpuesta en contra de los embargos en forma de inscripción; mientras que un 40% manifiesta lo contrario. Los resultados nos permiten concluir que el artículo 2022 propicia diferencias entre los criterios de valoración que hacen los magistrados.

Tabla 3

¿Considera usted que el artículo 2022 garantiza la seguridad jurídica en los procesos judiciales de Tercería de Propiedad en el Perú?.

Alternativas	f	%
a) Si	12	16
b) No	63	84
Total	75	100

Fuente: Cuestionario Aplicado a los abogados
Elaboración: Propia



Fuente: Tabla N° 05
Elaboración: Propia

Figura 3

Análisis e Interpretación:

En la tabla 3 y figura 3 se observa que el 84% de los abogados manifiestan que el artículo 2022 no garantiza la seguridad jurídica en los procesos judiciales de Tercería de Propiedad en el Perú; y, el 16% de los abogados manifiestan lo contrario.

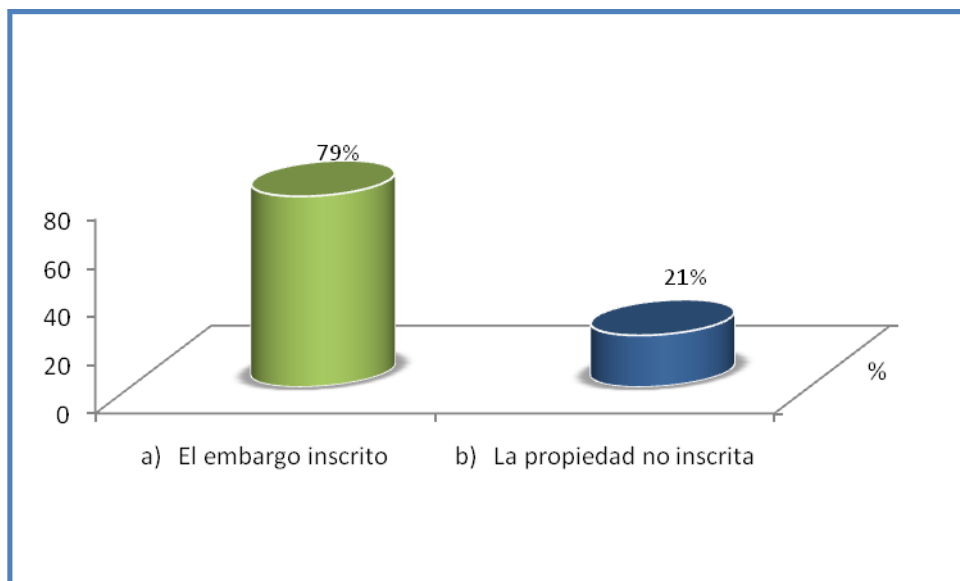
Estos resultados evidencia que el artículo 2022 genera controversia y por ende la inseguridad jurídica en los procesos de Tercería de Propiedad.

Tabla 4

¿Considera usted que en los procesos judiciales de Tercería de Propiedad, debe prevalecer?.

Alternativas	f	%
a) El embargo inscrito	59	79
b) La propiedad no inscrita	16	21
Total	75	100

Fuente: Cuestionario Aplicado a los abogados
Elaboración: Propia



Fuente: Tabla N°08
Elaboración: Propia

Figura 4

Análisis e Interpretación:

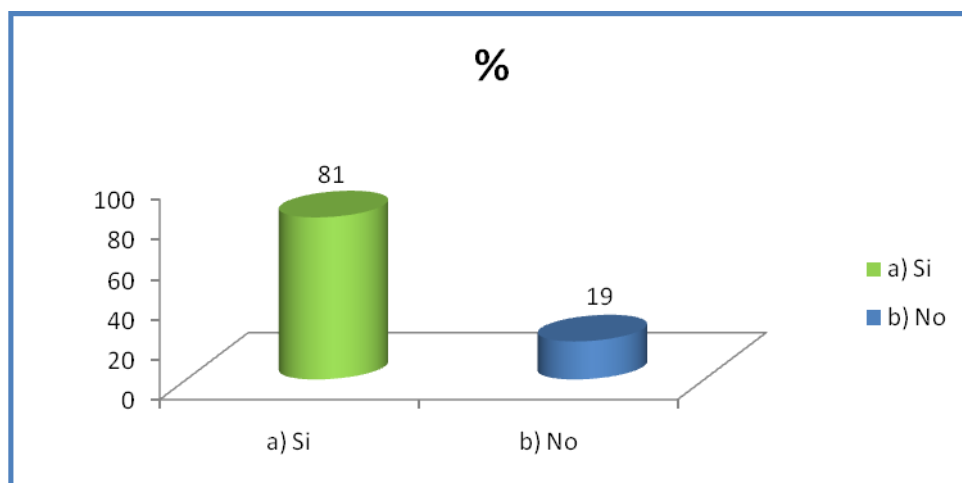
En la tabla 4 y figura 4, se observa que el 79% de los abogados encuestados manifiestan que en los procesos judiciales de tercería de propiedad, debe prevalecer el embargo en forma de inscripción; y, sólo el 21% señala que debe prevalecer la propiedad no inscrita. Los resultados nos permiten concluir que en los procesos judiciales de tercería de propiedad, debe prevalecer el derecho inscrito “el embargo”, ya que su oponibilidad se haya amparada en la publicidad adquirida.

Tabla 5

¿Considera que existe deficiencias en la normatividad establecida en el artículo 2022 (Oponibilidad de Derechos Reales sobre Inmuebles) del Código Civil del Perú?.

Alternativas	f	%
a) Si	61	81
b) No	14	19
Total	75	100

Fuente: Cuestionario Aplicado a los abogados
Elaboración: Propia



Fuente: Tabla N° 09
Elaboración: Propia

Figura 5

Análisis e Interpretación:

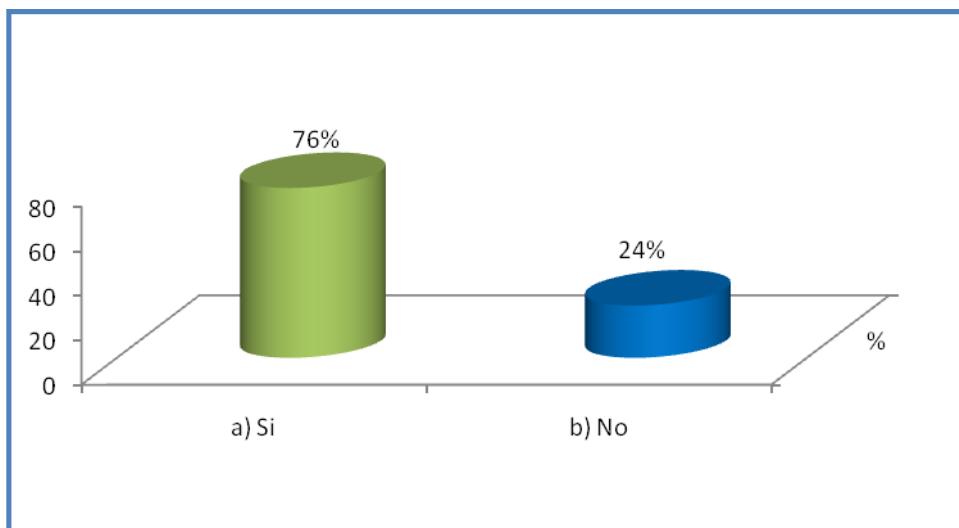
En la tabla 5 y figura 5, se puede observar que el 81% de los abogados manifiestan que existe deficiencias en la normatividad establecida en el artículo 2022 (Oponibilidad de Derechos Reales sobre Inmuebles) del Código Civil del Perú; y, sólo el 19% opina lo contrario. Los resultados denotan que existe deficiencias en la normatividad establecida en el artículo 2022 (Oponibilidad de Derechos Reales sobre Inmuebles) del Código Civil del Perú, puesto propicia criterios de valoración diferentes generando controversia y malestar en las partes procesales.

Tabla 6

¿Considera usted que en el artículo 2022 del Código Civil debe regir el principio de prioridad y oponibilidad en los derechos reales sobre inmuebles?.

Alternativas	f	%
a) Si	65	76
b) No	10	24
Total	75	100

Fuente: Cuestionario Aplicado a los abogados
Elaboración: Propia



Fuente: Tabla N° 10
Elaboración: Propia

Figura 6

Análisis e Interpretación

En la tabla 6 y figura 6, se observa que el 76% de los abogados encuestados señala que en el artículo 2022 del Código Civil debe regir el principio de prioridad y oponibilidad en los derechos reales sobre inmuebles; y, sólo el 24% manifiesta lo contrario. Los resultados evidencian la necesidad de que en el artículo 2022 del Código Civil debe regir el principio de prioridad y oponibilidad en los derechos reales sobre inmuebles, amparada en los principios de publicidad, oponibilidad, prioridad de rango, fé pública registral y prioridad excluyente.

CONCLUSIONES

- a) El artículo 2022 del Código Civil del Perú genera controversia en los criterios de valoración que aplican los jueces Supremos al momento de decidir sobre la Tercería de propiedad interpuesta en contra de los embargos en forma de inscripción, 1996-2012.
- b) El artículo 2022 del Código Civil no garantiza la seguridad jurídica en los procesos judiciales de Tercería de Propiedad en el Perú, 1996-2012; ya que posibilita las transferencias clandestinas y el malestar material y económico de las partes procesales.
- c) Existen deficiencias en la normatividad prescrita en el artículo 2022 (Oponibilidad de Derechos Reales Sobre Inmuebles) del Código Civil del Perú, 1996-2012, puesto permite la distinción entre derechos cuando estos se encuentren en colisión.
- d) En los procesos Judiciales de tercería de propiedad en el Perú, debe primar el embargo en forma de inscripción, a fin de evitar en la mayoría de los casos fraudes y la connivencia con el deudor que pretende burlar el derecho del acreedor.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AA.VV., (2005). *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*, t. X, Gaceta Jurídica.
- AA. VV., (2001). *¿Por qué hay que cambiar el Código Civil?*, Universidad de Ciencias Aplicadas, Lima.
- AA.VV., (2010). *Manual de actualización civil y procesal civil*, Gaceta Jurídica, Lima.
- AA.VV., (2003). *Temas del proceso civil*, Jurista, Lima.
- ALLESSANDRI, Arturo, SOMARRIVA U., Manuel y VADANOVIC, Antonio, (2001). *Tratado de los derechos reales. Bienes*, t. I, 6ª ed., Temis, Bogotá.
- ARIANO DEHO, Eugenia, *El proceso de ejecución. La tutela ejecutiva en el Código Procesal Civil peruano*, Rodhas, Lima, 1998.
- ARIANO DEHO, Eugenia (2003). *Problemas del proceso civil*, Juristas Editores, Lima.
- ARIAS SCHEREIBER, Max, (2000). *Exégesis del Código Civil de 1984. Contratos: Parte General*, t. I, Gaceta Jurídica.
- ARIAS SCHREIBER PEZET, Max y CÁRDENAS QUIRÓS, Carlos (2001). *Exégesis del Código Civil de 1984*, t. X, Gaceta Jurídica, Lima.
- CALAMANDREI, Piero (2005). *Introducción al estudio sistemático de las providencias cautelares*, Ara Editores, Lima.
- CASTILLO FREYRE, Mario (2000). *Tratado de la venta. Biblioteca para leer el Código Civil*, Vol. XVIII, t. III, Fondo Editorial de la PUCP.
- CHIOVENDA, Giuseppe, *Curso de Derecho procesal civil. Colección clásicos del Derecho*, Editorial Harla, México, 1997.
- CHIOVENDA, Giusseppe, *Instituciones de Derecho procesal civil*, Vol. I, Editorial Revista de Derecho privado, Madrid, 1948.
- COMISIÓN REVISORA DEL CÓDIGO CIVIL, *Exposición oficial de motivos del Código Civil de 1984. Registros Públicos*, separata especial publicada en *El Peruano* el 19 de noviembre de 1990.
- DE CASTRO Y BRAVO, Federico, *Derecho civil de España*, Civitas, Madrid, 1984.
- DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel, *El Contrato en general, Comentarios a la sección Primera del Libro VII del Código Civil*, Fondo Editorial de la PUCP, Lima, 1993.
- DIEZ-PICAZO, Luis, *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, t. I, 5ª ed., Civitas, Madrid, 1996.
- FERNÁNDEZ BARREIRO, A. y PARICIO, Javier, *Fundamentos de derecho patrimonial romano*, Editorial Centro de Estudios Ramón Areces S.A., Madrid, 1991.
- FERRI, Luigi, *Lecciones sobre el contrato*, trad. de Nélvor Carreteros Torres, Grijley, Lima, 2004.
- GONZÁLEZ LINARES, Nerio, *Derecho civil patrimonial. Derechos reales*, Palestra, Lima, 2007.
- GOZAÍNI, Osvaldo, *Derecho procesal civil*, Editorial Buenos Aires, Buenos Aires, 1992.
- KISCH, W., *Elementos de Derecho procesal civil*, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1940.
- LA CRUZ BERDEJO, José Luis, LUNA SERRANO, José Luis y RIVERA HERNÁNDEZ, Francisco, *Elementos de Derecho civil I. El derecho subjetivo*, Vol. III, José María Bosch Editor, Barcelona, 1990.
- LARENZ, Karl, *Derecho de obligaciones*, t. I, trad. de Jaime Santos Briz, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1959.
- LASARTE, Carlos, *Principios de Derecho civil. Derechos reales*, t. IV, 3ª ed., Marcial Pons, Madrid, 2002.
- LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J., *Teoría de los contratos*, t. I, Editorial Zavallía, Buenos Aires, 1971.

- LUZZATTO, Ruggero, *La compraventa según el nuevo Código Civil italiano*, trad. de Francisco Bonet Ramón, Editorial Reus, Madrid, 1953.
- MESSINEO, Francesco, *Manual de Derecho civil y comercial*, t. II, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1971.
- MONROY GÁLVEZ, Juan, *La medida cautelar en el proceso de amparo. Lecturas sobre temas constitucionales*, Comisión Andina de Juristas, 1993.
- MONROY PALACIOS, Juan, *La tutela procesal de los derechos*, Palestra, Lima, 2004.
- MONTERO AROCA, Juan, *Derecho Jurisdiccional I. Proceso Civil*, 7ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 1997.
- OTTOLENGHI, Mauricio A., *Estudios de Derecho procesal en honor de Hugo Alsina*, Ediar Editores, Buenos Aires, 1946.
- PARDO MÁRQUEZ, Bernardo, *Derecho registral inmobiliario en el Perú*, Litografía Huascarán, Lima, 1966.
- PEYRANO, Jorge W., *Compendio de reglas procesales en lo civil y comercial*, 2ª ed. actualizada, Editorial Zeus, Rosario, 1997.
- PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge, *Tratado práctico de Derecho civil francés*, t. II, Cultural S.A., Habana, 1946.
- PODETTI, Ramiro, *Tratado de la tercería*, 3ª ed., EDIAR, Buenos Aires, 2004.
- PUIG BRUTAU, José, *Fundamentos de Derecho civil*, t. III, Vol. II, 2ª ed., Bosch, Barcelona, 1978.
- RAMÍREZ CRUZ, Eugenio María, *Tratado de derechos reales*, t. II, 3ª ed., Rodhas, Lima, 1999.
- ROCA SASTRE, Ramón María, *Derecho hipotecario*, t. III, 5ª ed., Bosch, Barcelona, 1954.
- RODOTÀ, Stefano, *El terrible derecho. Estudios sobre la propiedad privada*, trd. de Luis Díez-Picazo, Civitas, Madrid, 1986.
- RUIZ SERRAMALERA, Ricardo (1981). *Derecho civil*, Universidad Complutense, Facultad de Derecho, Servicio de Publicaciones, Madrid.
- SALVAT, Raymundo (1964). *Tratado de Derecho civil argentino. Parte eneral*, t. II, 4ª ed., Buenos Aires.
- WOLFF, Martín. (1936). *Tratado de Derecho civil. Derecho de cosas*, t. III, 8ª ed., trad. de Blas Pérez González y José Alguer, Bosch, Barcelona.
- ZATTI, Paolo y COLUSSI, Vittorio (2005). *Lineamenti di Diritto privato*, Cedam, Padua.

<p>Recibido: 23/03/2016 Aceptado para la publicación 10/4/2016</p>
--