

Los derechos inmobiliarios en el ordenamiento jurídico peruano

JAVIER AUGUSTO CARRASCO CHUGNAS (*)

SUMARIO: I. Introducción. II. Concepción de los derechos inmobiliarios a la luz de la doctrina vigente. III. Calidad de bienes que ostentan los derechos inmobiliarios. IV. Derechos reales y derechos crediticios que, al recaer sobre bien inmueble, ostentan la calidad de derechos inmobiliarios. V. Justificación de los derechos inmobiliarios crediticios con vocación a convertirse en derechos reales. VI. Fuente de los derechos inmobiliarios crediticios: obligaciones de dar bien inmueble. VII. Incidencia de los derechos inmobiliarios, reales y crediticios, con la inscripción registral. VIII. Conclusiones. IX. **Bibliografía.**

I. Introducción

Dentro del Derecho Civil Patrimonial, se ubican, en calidad de bienes inmuebles, los derechos inmobiliarios, conceptuados como derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro; derechos en sí, independientemente que recaigan sobre inmuebles, definidos por posición doctrinaria mayoritaria como derechos reales (por calificar como bienes inmuebles, solo a los

(*) Abogado por la Universidad Nacional de Cajamarca, Perú. Docente en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la UNC.

Derechos Reales), en profunda separación con los derechos obligaciones o personales.

En nuestro ordenamiento jurídico nacional, se ha cimentado como derechos inmobiliarios solo a los bienes inmuebles de naturaleza real, dejando de lado la existencia de bienes inmuebles de naturaleza crediticia (preceptuado desde la codificación del Derecho Civil Francés: código de Napoleón de 1804), a pesar de su trascendente eficacia y aplicación en nuestro ordenamiento (sobre todo en la aplicación de la oponibilidad de derechos, *verbi gratia*, embargo inscrito versus propiedad no inscrita). Aludiendo doctrinariamente el autor nacional Gunther Gonzales Barrón (2004) que, en nuestro ordenamiento civil patrimonial los derechos inmobiliarios son únicamente derechos registrales inmobiliarios o “derecho registral inmobiliario”; como si todos los derechos inmobiliarios fueran pasibles de inscripción registral; lo cual no es así, al existir derechos inmobiliarios no inscribibles en el registro (como el derecho de retracto), evidenciando preliminarmente una imprecisión terminológica del artículo 885, numeral 10, del Código Civil Peruano de 1984; ergo, a pesar de lo indicado, no se desmerece la función eficaz del sistema registral en los derechos inmobiliarios originados en las relaciones jurídicas patrimoniales (sobre todo en la oponibilidad de derechos).

Así, mediante el presente artículo, desarrollaremos la institución denominada derechos inmobiliarios, señalando, entre otros, su concepción, clasificación, fuente, justificación e incidencia en el ordenamiento civil patrimonial nacional.

II. Concepción de los derechos inmobiliarios a la luz de la doctrina vigente

En el área de los Derechos Reales, existe diversa clasificación de “bienes” (como bienes corporales e incorporeales; fungibles e infungibles; consumibles e inconsumibles; divisibles e indivisibles; identificables y no identificables; presentes y futuros; muebles e inmuebles), determinado legislativamente, por consenso mayoritario, la clasificación de bienes inmuebles y muebles –subsistiendo la diversa clasificación antedicha dentro de ésta–; detallado el criterio de clasificación de los bienes inmuebles en “1º, Inmuebles por su

naturaleza; 2º, Inmuebles por determinación de la ley; 3º, Inmuebles por el objeto sobre el que recaen (derechos inmobiliarios); 4º, Inmuebles por afectación (calificación) legal; 5º, Inmuebles por integración” (Ramírez Cruz 2006: 195). O, en igual sentido, el criterio de clasificación : “A) Inmuebles por naturaleza; B) Inmuebles por incorporación; C) Inmuebles por destino; D) Inmuebles por analogía” (Díez-Picazo y Gullón 2002: 395-397).

Sobre los criterios de clasificación expuestos, es de especial interés para el presente estudio los bienes inmuebles por el objeto sobre el que recaen o inmuebles por analogía, igualmente denominados por el autor argentino Jorge Musto (2000), “bienes inmuebles por carácter representativo”; que a decir del autor nacional Alberto Vásquez Ríos (2005), “son derechos reales sobre inmuebles puesto que estos (salvo algunos derechos personales sobre inmuebles), son ordinariamente inscribibles en el registro”, es decir, derechos reales y (algunos) derechos personales, denominados derechos inmobiliarios; ostentando en mayoría inscripción registral en el Registro Predial y, otros derechos, los que sin ser pasibles de inscripción recaen sobre bienes inmuebles; con base en lo mencionado por la doctrina nacional al expresar:

“La caracterización de los derechos y acciones antes descritos como inmobiliarios, no es una consecuencia del registro, lo es por el objeto que recaen, o sea bienes inmuebles. De no ser así el espíritu del concepto, quedarían marginados muchos derechos, pues no todos son inscribibles” (Ramírez Cruz 2006: 196).

Esto es así, debido a que el objeto donde recaer el derecho es un bien inmueble por sí solo, no aludiendo a la inscripción registral (por ser esta subsecuente). No obstante, el Código Civil Peruano de 1984 solamente se limita a señalar como derechos inmobiliarios, los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro (artículo 885, numeral 10), vale decir, derechos que recaen sobre inmuebles y que se inscriben en el Registro Predial, como si la constitución de los derechos inmobiliarios fuere la inscripción, cuando en realidad es el simple hecho de recaer sobre bien inmueble.

En consecuencia, los derechos inmobiliarios adquieren la calidad de inmuebles no desde la inscripción registral, sino desde el nacimiento de los derechos reales o personales que recaen sobre bienes inmuebles independientemente de su inscripción, pasando a denominarse derechos inmobilia-

rios registrales una vez inscritos; dejando de lado, la inadecuada concepción de considerar a todos los derechos inmobiliarios como derechos registrales inmobiliarios, cuando lo cierto es una situación de género a especie.

III. Calidad de bienes que ostentan los derechos inmobiliarios

La institución “Bien” es, literalmente, bienes o cosas (corporales o materiales), y, derechos (bienes incorporeales); así, la calidad de bienes inmuebles por el objeto en el cual recaen (inmuebles por analogía, representación, o derechos inmobiliarios) son en estricto derechos o bienes incorporeales, que prescindiendo de su naturaleza y dándole un matiz de distinción en inmuebles y muebles, son bienes inmuebles siempre que el objeto sobre el cual recaen sea bien inmueble; debido a lo siguiente:

“El común denominador de esta categoría es que son bienes de naturaleza incorporal o derechos. Dado su carácter incorporal, en puridad no se puede hablar de ellos como bienes inmuebles o muebles. Lo único que ocurre es que se les asimila a los inmuebles a efecto de la aplicación de su régimen jurídico” (Díez-Picazo y Gullón 2002, I: 397).

Es decir, son derechos que al ser bienes incorporeales (abstractos) no son en propiedad bienes muebles e inmuebles, pero se les asimila a los bienes inmuebles por ser, éste, el objeto sobre el cual recaen y con el fin de aplicarles un régimen jurídico, de aquí el nombre de bienes por analogía (bienes análogos a los inmuebles por recaer sobre uno inmueble) o derechos inmobiliarios. Reproduciendo en igual grado el pensamiento del Derecho Francés (base inspiradora de nuestra codificación); pero, con la salvedad de incluir a los créditos o derechos personales y las acciones judiciales como presupuestos respecto a su aplicación, esto es, “aplicación a los derechos reales, aplicación a los derechos de crédito y aplicación a las acciones judiciales” (Marcelo Planiol y Jorge Ripert 1930: 91-94). Dando a notar que los derechos o bienes incorporeales que presentan la calidad de inmobiliarios pueden ser no solo los derechos reales, sino los derechos de crédito o personales y acciones judiciales, pasando a denominarse derechos inmobiliarios de naturaleza real, de naturaleza crediticia o acción judicial. Ameritando, visión correcta de los derechos inmobiliarios con naturaleza no solo de derechos reales, sino de derechos personales u obligacionales,

dejando de lado lo expuesto en doctrina nacional, al decir “*que para la calificación inmobiliaria se consideran única y exclusivamente a los derechos reales sobre inmuebles*” (Arias-Schreiber Pezet, Cárdenas Quiroz, Arias Schreiber M., Martínez Coco 2011: 66).

IV. Derechos reales y derechos crediticios que, al recaer sobre bien inmueble, ostentan la calidad de derechos inmobiliarios

Conceptuados los derechos inmobiliarios o bienes inmuebles por el objeto sobre el cual recaen, como bienes incorporeales o derechos (tanto reales como crediticios) que recaen sobre bienes inmuebles independientemente de inscripción registral; es pertinente mencionar, en estricto, los derechos que recaen sobre bienes inmuebles, así, respecto a derechos reales, se tiene al derecho de propiedad por excelencia (a pesar de confundirse el objeto con el derecho), la servidumbre, uso, habitación, superficie, hipoteca, anticresis y retención; esto es, el derecho a dominio, los derechos de goce sobre cosa ajena y los derechos de realización de valor, que al recaer sobre bien inmueble ostentan la calidad de derechos inmobiliarios reales y, al inscribirse, la calidad de derechos inmobiliarios reales registrales o derechos registrales inmobiliarios reales.

Respecto a los derechos personales o crediticios que al recaer sobre bien inmueble ameritan la calidad de derechos inmobiliarios de naturaleza crediticia, se tiene, al *contrato de arrendamiento* (Díez-Picazo y Gullón 2003, Vol. III; Albadalejo 2002, T. III; Álvarez Caperochipi 2010, Número Cuatro; Gonzales Barrón, 2010, Número Cuatro; Ramírez Cruz 2006, T. I; Palacio Pimentel 1979, T. I), que al inscribirse en el Registro Predial determina una carga o gravamen contra el nuevo titular del derecho real a dominio (propiedad) de prestación negativa en tolerar y soportar la posesión del arrendatario del anterior propietario hasta el término del plazo contractual (artículo 1708, numeral 1 del Código Civil Peruano de 1984), derecho personal con ondas semejanzas a un derecho real por la relación directa con la cosa, al punto de ser equiparado a un idóneo derecho real una vez inscrito en el Registro Predial, tal y conforme señalan Díez-Picazo y Gullón, al decir, “si bien no puede decirse que todo arrendamiento genera un derecho real, no puede negarse que son derechos reales los arrendamientos inscribibles en el Registro de la Propiedad” (2003, Vol. III, p. 45); el *contrato*

de opción (Álvarez Caperochipi 2010, Número Cuatro; Gonzales Barrón 2010, Número Cuatro; Ramírez Cruz 2006, T. I; Palacio Pimentel 1979, T. I), que, de igual modo, al inscribirse en el Registro Predial confiere la atribución de preferencia sobre todo derecho real o personal constituido e inscrito con posterioridad (artículo 2023 del Código Civil Peruano de 1984); el *embargo judicial* (Álvarez Caperochipi 2010, Número Cuatro; Ramírez Cruz 2006, T. I), que consiste en la afectación jurídica de un bien o derecho del obligado, aunque se encuentre en posesión de tercero, con las reservas que señala la ley (artículo 642 del Código Procesal Civil de 1993), dotando al acreedor del poder de perseguir los bienes del deudor, aunque estos no se encuentren en su poder (artículo 656 del Código Procesal Civil de 1993), como una extensión del derecho de propiedad que goza el deudor sobre sus bienes, pero que el acreedor se subsume en la esfera del deudor propietario con el fin de afectarlos, bajo de los límites legales de alcance con la oponibilidad de derechos; el *derecho de retracto* (Albadalejo 2002, T. III; Ramírez Cruz 2006, T. I; Palacio Pimentel 1979, T. Primero), que, como derecho de subrogación para con el comprador, ostenta la titularidad a efecto de perseguir la adquisición a dominio de la cosa (artículo 1592 del Código Civil Peruano de 1984).

Dando a notar, en nuestro ordenamiento, a parte de los derechos reales que recaen sobre bien inmueble, pasando a denominarse derechos inmobiliarios reales, la existencia de derechos crediticios o personales que al recaer sobre bien inmueble se denominan derechos inmobiliarios crediticios; sin embargo, estos últimos configuran adecuados derechos reales una vez inscritos en el registro predial, antes de la inscripción, la naturaleza obligacional continúa indemne, vale decir, solo, derechos inmobiliarios crediticios.

V. Justificación de los derechos inmobiliarios crediticios con vocación a convertirse en derechos reales

En el pensamiento doctrinario del Derecho Civil francés (creadores de los derechos inmobiliarios), la posición de conceptuar a determinados derechos personales o crediticios como derechos inmobiliarios, es producto de la relación obligacional de dar bien inmueble, donde recae el derecho o bien incorporal antes de adquirir o constituir determinado derecho real (de aquí la diferencia con las obligaciones *propter rem* y las cargas reales), esto es, determinado crédito inmueble con evidente naturaleza crediticia o personal.

Ciñéndonos a la división tradicional del derecho civil patrimonial en derechos reales y personales, los derechos inmobiliarios (solo crediticios) antes de su inscripción en el Registro Predial son derechos personales en estricto, como exactos, adecuados y hoy olvidados Derechos *Ius Ad Rem*: originados en los Títulos de los feudos y beneficios eclesiásticos; ambos, antes de ostentar posesión directa sobre la cosa (Díez-Picazo 1983: 62), o, también denominados, con vocación a convertirse a posteriori en derechos reales; vale decir, el sujeto que tiene un título que le confiere derecho para adquirir una cosa cuando todavía no han adquirido dicha cosa, sea mediante la posesión (a dominio o de goce sobre bien ajeno) o utilidad económica; no obstante, una vez inscritos registralmente son más fuertes que el simple derecho personal al punto de convertirse en derechos reales, tal como se evidencia, entre otros, con el contrato de arrendamiento inscrito en el Registro Predial.

La inscripción en el Registro Predial de determinados derechos crediticios o personales que recaen sobre bien inmueble viene cambiando y removiendo las bases conceptualistas tradicionales entre los derechos reales y personales; al punto que, actualmente, es constante el pensamiento de relativización de los Derechos Reales y mayor oponibilidad de derechos crediticios o personales; señalándose doctrinariamente que “fuese más útil y menos problemático hablar simplemente de situaciones jurídicas dotadas de oponibilidad a terceros y carentes de ella” (Díez-Picazo y Gullón 2003, Vol. III: 36); es decir, dejar de lado la concepción tradicional de los Derechos Reales (relación directa con la cosa o de realización de valor, en “supuesta” oponibilidad erga omnes), dotando de un carácter solo respecto a ostentar, o no, oponibilidad absoluta o erga omnes frente a terceros en las situaciones jurídicas subjetivas que originan y desarrollan los derechos reales producto de la relación jurídica binomial poder-deber desarrollado por Francesco Carnelutti (2006) –Poder: derecho subjetivo, facultad y potestad; y, Deber: sujeción, vínculo u obligación y carga–, incluso este último, novedosamente postula en determinar si un derecho es real no por el objeto, sino por la prevalencia o primacía del poder en la relación jurídica (Carnelutti 2006).

La oponibilidad absoluta no se presenta por el simple hecho de aumentar al derecho el adjetivo de “real”, sino por el contrario, exige mecanismos de reconocibilidad que en efecto surtan eficacia de oponibilidad;

mecanismos modernos universalmente aceptados, la “inscripción registral” (en inmuebles) y la “traditio” (en muebles), al punto trascendente en diferenciar si un derecho es personal o real, solo, con la inscripción registral como mecanismo de reconocibilidad pleno, y, “en tal sentido, la distinción poco importaría: lo oponible es lo primeramente inscrito, sin importar si lleva el adjetivo de real o de obligacional” (Bullard Gonzales 2011: 329).

Lo indicado, no solo, por la función del Sistema Registral como mecanismo idóneo de oponibilidad *erga omnes*, sino también porque la tradicional concepción de Derechos Reales como el poder o señorío sobre la cosa no es del todo completo, al existir derechos reales sin poder directo e inmediato sobre la cosa (como la hipoteca). Por el contrario, hay derechos personales o crediticios con poder sobre la cosa (contrato de arrendamiento), habiendo incluso oponibilidad *erga omnes* de derechos personales (como el contrato de opción y de arrendamiento inscritos registralmente), con persecutoriedad sobre la cosa aunque esté en posesión de tercero (como el embargo judicial inscrito); presentando latente configuración o calidad de derechos reales por la inscripción registral a efecto de dotar concreta oponibilidad *erga omnes*, dejando de lado el aspecto tradicional y fortaleciendo la aplicación del Derecho Registral constitutivo.

No obstante, sin negar la aplicada y relevante función del Sistema Registral en los derechos inmobiliarios de naturaleza crediticia una vez inscritos, nuestra postura es conservar la clásica distinción entre derechos reales y personales por la deficiente cultura registral en nuestra sociedad con altos índices de analfabetismo aún por superar. Pero, buscando legitimar la calidad de derechos reales a los derechos inmobiliarios crediticios, una vez inscritos en el registro predial, vale decir, tener calidad constitutiva de derechos reales a los derechos inmobiliarios crediticios una vez inscritos, tal como, se ha instituido en algunos derechos reales de realización de valor (como la hipoteca).

VI. Fuente de los derechos inmobiliarios crediticios: obligaciones de dar bien inmueble

Siguiendo a los propulsores de los Derechos Inmobiliarios (el Derecho Francés), se determinó que los derechos inmobiliarios no solo son los derechos reales, sino también los derechos de crédito y las acciones judiciales, según y conforme lo preceptuado en el artículo 526º del Código

Civil Francés de 1804, en vista de que los derechos crediticios son inmobiliarios ante la existencia de obligaciones que tienen por objeto la dación o entrega de bien inmueble, mediante la exigencia del acreedor a través de una acción personal, encuadrando solo las obligaciones de dar, mas no las de hacer y no hacer, toda vez que, en estas últimas, el ejercicio del derecho del acreedor es la exigencia de una conducta del deudor (de hacer o no hacer), tal cual menciona doctrina francesa autorizada:

“La obligación de dar es mobiliaria o inmobiliaria según la naturaleza de la cosa objeto de dación. Así, el que tiene el derecho de reclamar un inmueble, actuando con el carácter de acreedor por medio de una acción personal, posee un crédito inmobiliario. Por el contrario, la obligación de dar una suma de dinero es del tipo de los créditos mobiliarios” (Planiol y Ripert, 1930: 92).

Es así debido a que, al constituirse como titular de determinado derecho personal que descansa sobre bien inmueble sin que tenga aún posesión o utilidad económica, se convierte a la vez en acreedor de reclamar la dación o entrega de referido bien inmueble a través de acción personal, a efecto de la realización plena del derecho inmobiliario crediticio materializado a posteriori con la entrega del bien con el fin de obtener posesión o utilidad económica sobre la misma; ergo, para los derechos inmobiliarios crediticios ya inscritos en el registro predial (como se mencionó líneas precedentes), se tiene más que un derecho personal, al punto de considerarse como un idóneo derecho real como el contrato de arrendamiento inscrito o el embargo judicial inscrito (denominada en el ámbito procesal como embargo en forma de inscripción).

Preciso es indicar que, al hablar de derechos crediticios como derechos inmobiliarios, nos limitamos solamente a derechos originados mediante crédito inter partes privada que conducen a reclamar determinado bien inmueble donde recae el referido derecho, esto es, derechos originados consecuencia de crédito plasmados en contrato de arrendamiento, contrato de opción, derecho de retracto y el embargo judicial, todos, sobre bien inmueble. Dejando de lado la concepción de derechos inmobiliarios crediticios a las obligaciones legales (resarcimiento por responsabilidad civil, pensiones alimentarias, entre otros), como también, los derechos subjetivos personales que al activar el órgano jurisdiccional (mediante ejercicio

de acción personal) se inscriben registralmente sobre bien inmueble (vía medida cautelar de anotación de demanda en el Registro Predial), piénsese, por ejemplo, en demandas de ejercicio de derechos personales que no ameriten el otorgar bien inmueble como la división y partición de bien inmueble, petición de herencia, o, reconocimiento de unión de hecho, cuando uno de los copropietarios, heredero o conviviente figura inscrito como único titular en el Registro Predial; pues, el simple hecho de recaer los derechos personales sobre bien inmueble inscrito no determina la configuración de derecho inmobiliario registral, pues no estamos ante la supuesta obligación de dar bien inmueble, sino ante una medida preventiva de publicidad registral de aseguramiento y eficacia de pretensión materializada en demanda judicial distinta a obligaciones crediticias.

Igualmente, no se piense que la obligación de dar bien inmueble como objeto donde recae el derecho crediticio surte efectos como una obligación *propter rem*, pues no estamos ante derechos reales ya constituidos a efecto de imponer una carga a determinado titular del bien inmueble dispuesto a realizar una prestación a favor del sujeto activo titular del mismo o de otro derecho real en dominio (por colindancia) o en *ius in re aliena*, sea por mandato de la ley o por acuerdo de las partes; dejando, igualmente de lado, la subespecie de las obligaciones *propter rem*, como es, las cargas reales, en vista a que, en esta última, la prestación omitida por el titular de un derecho real (sujeto pasivo) hacia un tercero (sujeto activo), no es una de dar bien inmueble, sino una de dar bien mueble, una de hacer o no hacer, independientemente de que ante la precedente omisión el acreedor opere acción real sobre la cosa gravada a efecto de satisfacer su interés o enajenar.

VII. Incidencia de los derechos inmobiliarios, reales y crediticios, con la inscripción registral

Los derechos inmobiliarios o derechos por el objeto sobre el cual recaen o por analogía, surten eficacia de oponibilidad *erga omnes* (según líneas precedentes), mediante la inscripción en el Registro Predial (razón de ser del registro: Publicidad de las inscripciones registrales), pasando a denominarse Derechos Inmobiliarios Registrales o Derecho Registral Inmobiliario, que es, a decir de doctrina nacional:

“Un conjunto de principios y normas que estudia el sistema orgánico (organización interna y eficacia externa) de publicidad legal de los derechos que pueden recaer sobre bienes inmuebles, y cuya finalidad es dotar de seguridad y justicia a su tráfico patrimonial” (Gonzales Barrón 2004: 93).

Vale decir, un Sistema Registral regulador en dar a conocer con la publicidad los diferentes derechos (reales o crediticios) inscritos en el registro de predios.

Se hace mención a un *Sistema* en el sentido de existir conexión y relación inherente entre lo material o la causa que da mérito a la inscripción (título de inscripción: sea uno de naturaleza real o crediticia) y lo formal u organización registral (asiento registral, mediante el procedimiento registral), de acuerdo a lo mencionado por la doctrina argentina, al indicar lo siguiente:

“Se advierte de inmediato la presencia de dos aspectos del derecho inmobiliario registral: el sustantivo o material, que comprende la determinación de las cosas objeto de matriculación, tanto como de los actos inscribibles, y la segunda que establece los requisitos formales y organizativos que atañen a la función y su órgano, que denominamos ‘adjetivo’ o ‘formal’”(Musto 2000, T. 2: 403).

Lo cual concreta nuestro Sistema Registral Causalista, en igual línea que el Derecho Registral Español, donde el título (acto o negocio jurídico) es diferente e independiente al asiento registral.

Los derechos inmobiliarios son regulados a través del Derecho Registral Inmobiliario, solo en su aspecto formal, mas no en su aspecto sustantivo o material de acuerdo a lo mencionado doctrinariamente al decir:

“El derecho inmobiliario registral no se ocupa del contenido del derecho, ni del conjunto de facultades y deberes que lo conforman, ello es materia del derecho sustancial, específica de los derechos reales strictu sensu” (Musto 2000, T. 2: 403).

Dando ejemplos del contenido de derecho inmobiliario (reales o crediticios), desde un aspecto material o sustantivo, a derechos reales, entre otros, de servidumbre, usufructo, superficie, uso, habitación e hipoteca;

y, como derechos de crédito, a los derechos de arrendamiento, contrato preparatorio de opción, y, el embargo judicial; dejando de lado al derecho de retracto, al no ser pasible de inscripción, toda vez que los únicos derechos inmobiliarios crediticios o personales inscribibles en el registro predial son el contrato de arrendamiento, contrato de opción y el embargo judicial, conforme se menciona doctrinariamente al decir lo que sigue:

“Se reconoce normalmente que los únicos derechos obligacionales (o ‘no-reales’, da lo mismo) inscribibles son los que se originan del contrato de arrendamiento, contrato de opción y el embargo judicial” (Gonzales Barrón 2010: 59).

A pesar de omitir señalar, el citado autor, el carácter de crédito inmobiliario que ostentan o derecho inmobiliario crediticio; dejan de lado la incidencia registral en la función jurídica de estos derechos, en novedosa configuración de Derechos Reales, convirtiendo al Sistema Registral en puente de transformación o mutación de derechos personales en derechos reales (como la inscripción del arrendamiento o el embargo judicial); muestra de ejemplo es el derecho inmobiliario crediticio denominado embargo judicial, pues, una vez inscrito (para el derecho comparado actual), ostenta la calidad de derecho real de realización de valor o hipoteca judicial, tal como el citado autor Gonzales Barrón reconoce, al señalar que, “en el Derecho alemán, no existe dudas respecto a que el embargo es una auténtica hipoteca judicial” (2004: 689), o, en igual sentido, en el Derecho Civil Francés, según indica García y García, al decir, “existen, además, hipotecas judiciales que son los embargos a través del mandamiento judicial” (2005, T. I: 344); y, del mismo modo, en el Derecho Civil Español (con sistema registral causalista como el nuestro), desde la actual Ley Hipotecaria Española de 1946 (con la reforma hipotecaria del año 1909), estableció que el embargo judicial presenta carácter de derecho real conforme mencionan doctrina española, al decir, “*se da carácter real a la anotación preventiva [actual nombre del embargo judicial una vez inscrito], puesto que quien la hubiese obtenido, puede, al igual que el acreedor hipotecario, comparecer en los autos*” (Barrachina y Pastor 1910, T. I: 47); a pesar que el aludido embargo judicial inscrito con la entrada en vigencia de la anterior Ley Hipotecaria Española de 1861 (ley tomada como base en el Sistema Registral Peruano), “*cambió de matiz a la hipoteca judicial por la de anotación preventiva de embargo*” (Álvarez Caperochipi

2010, N° Cuatro, p. 222); siendo relevante indicar que, por la influencia de la aludida ley hipotecaria española de 1861 (hoy derogada), el Código Civil Peruano de 1936 (al igual que el actual Código Civil Peruano de 1984) eliminaron la institución legislativa denominada “hipoteca judicial” a pesar de estar regulada en el Código Civil Peruano de 1852; de aquí que, habiendo ubicado la causa de la eliminación en nuestro ordenamiento de las hipotecas judiciales, reciente investigación postula a instituir al derecho inmobiliario crediticio llamado embargo judicial inscrito la calidad de hipoteca legal (Carrasco Chugnas 2013: 93). Mostrando, en consecuencia, mayor sustento del carácter real a los derechos inmobiliarios crediticios inscritos, a pesar de haber señalado nuestro ordenamiento jurídico-civil que son derechos personales sin más, bajo el espejismo dogmático de haber establecer a los derechos inmobiliarios crediticios como simples derechos personales sin contradicción ni oposición alguna.

Considerando a los derechos inmobiliarios crediticios inscritos en el registro predial como idóneos derechos reales, se plasma una adecuada aplicación del principio de oponibilidad registral establecido en el artículo 2022 del Código Civil Peruano de 1984, sobre todo en la controvertida confrontación del embargo judicial inscrito y la propiedad no inscrita, pues, si el embargo judicial inscrito es producto de una relación inter partes privada con obligación de dar bien inmueble, será considerado derecho inmobiliario crediticio de naturaleza real, una vez inscrito en los registros públicos, dejando como simples derechos personales en su naturaleza a embargos judiciales inscritos producto de una obligación legal diferente a la inter partes privada (verbi gracia: obligaciones alimentarias, laborales y de responsabilidad civil).

VIII. Conclusiones

- a) Nuestro Código Civil de 1984 solamente se limita a señalar, como derechos inmobiliarios, los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro (artículo 885º, numeral 10); cuando en realidad, se constituyen desde el nacimiento de los derechos reales y derechos personales que recaen sobre bienes inmuebles independientemente de su inscripción, pasando a denominarse Derechos Inmobiliarios Registrales o Derecho Registral Inmobiliario, una vez inscritos.

- b) Desde el Derecho Civil francés, los derechos o bienes incorporales que presentan la calidad de inmobiliarios son, tanto los derechos reales como los derechos de crédito o personales y acciones judiciales; pasando a denominarse derechos inmobiliarios de naturaleza real, de naturaleza crediticia o acción judicial.
- c) Los derechos inmobiliarios de naturaleza real son la propiedad, la servidumbre, uso, habitación, superficie, hipoteca, anticresis y retención; y, los derechos inmobiliarios de naturaleza crediticia o personal, el contrato de arrendamiento, contrato de opción, mandamiento judicial de embargo y derecho de retracto.
- d) Desde una perspectiva más acorde con la división del sistema jurídico patrimonial en derechos reales y personales, los derechos inmobiliarios (solo crediticios) antes de su inscripción en el registro predial son derechos personales denominados *Derechos Ius Ad Rem* o vocación a convertir los derechos personales a posteriori en derechos reales; no obstante, una vez inscritos son más fuertes que el simple derecho personal trasuntando o mutando a derechos reales.
- e) El simple hecho de recaer los derechos personales sobre bien inmueble inscrito (como los casos de anotaciones de demandas en el registro predial) no determina la configuración de derecho inmobiliario registral, sino el supuesto: obligación de dar bien inmueble.
- f) Para los derechos inmobiliarios crediticios, el sistema registral es el puente de transformación o mutación de derechos personales a derechos reales.

IX. Bibliografía

- ALBADALEJO, Manuel, *Derecho Civil III – Derecho de Bienes*, Editorial José María Bosh Editor, Barcelona, Volumen III, 9ª ed., 2002.
- ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio, *Derecho Inmobiliario Registral*, Biblioteca Moderna del Derecho Civil N° 4, Jurista Editores, Lima, 3ª ed., 1ª edición peruana, 2010.
- ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max; CÁRDENAS QUIROZ, Carlos; ARIAS-SCHREIBER M.; MARTÍNEZ COCO, Elvira, *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*, Tomo III: Derechos Reales, Editorial Gaceta Jurídica, Lima, 2ª ed., 2011.

- BARRACHINA Y PASTOR, Federico, *Derecho Hipotecario y Notarial – Comentarios a la Ley Hipotecaria*, 1910. Recuperado el 22.05.2014. Tomo I, <http://bvpb.mcu.es/es/consulta/registro.cmd?id=450520>.
- BULLARD GONZALES, Alfredo, *La relación jurídico patrimonial – Reales vs. Obligaciones*, Ara Editores, Lima, 2ª ed., 2011.
- CARNELUTTI, FRANCESCO, *Teoría General de Derecho*, Ara Editores, Lima, 2006.
- CARRASCO CHUGNAS, Javier, *La naturaleza jurídica del embargo en forma de inscripción y su implicancia en el derecho real de propiedad*. Tesis de pregrado no publicada. Universidad Nacional de Cajamarca, 2013.
- DÍEZ-PICAZO, Luis, *Derecho Civil Patrimonial*, Editorial Tecnos, Madrid, 2ª ed., 1983.
- DÍEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio, *Sistema del Derecho Civil – Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral*, Editorial Tecnos, Madrid, Volumen III, 7ª ed., 3ª reimpr., 2003.
- GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Editorial Civitas, Madrid, 2ª ed. Tomo I, 2005.
- GONZALES BARRÓN, Gunther, *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*, Jurista Editores, Lima, 2ª ed., 2004.
- PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge, *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés*, Editor Juan Buxo, La Habana, Tomo III, 1930.
- MUSTO, Néstor Jorge, *Derechos Reales*, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma SRL, Buenos Aires, Tomo I, 2000.
- PALACIO PIMENTEL, Gustavo H., *Elementos del Derecho Civil Peruano*, Lima, 3ª ed., Tomo I, 1979.
- RAMÍREZ CRUZ, Eugenio María, *Tratado de los Derechos Reales: Exposición y crítica al Sistema Universal Dominante - Teoría General de los Derechos Reales: Bienes – Posesión*, Editorial Rodhas, Lima, 1ª ed., Tomo I, 2006.
- VÁSQUEZ RÍOS, Alberto, *Los Derechos Reales – Los Bienes. La Posesión*, Editora San Marcos, Lima, 2ª reimpr., Tomo I, 2005.