

*CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA*  
*SALA CIVIL PERMANENTE*

**CAS. Nº 3687-2009**  
**CUSCO**

Lima, tres de diciembre de dos mil diez.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** con el acompañado, vista la causa número tres mil seiscientos ochenta y siete guión dos mil nueve en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y luego de verificada la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**1. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandado Banco de Crédito del Perú sucursal Cusco-BCP, contra la sentencia de vista obrante a fojas doscientos veinticinco, su fecha siete de agosto de dos mil nueve, que confirmando la sentencia apelada, de fecha veintiséis de marzo del mismo año, corriente a fojas ciento cuarenta y siete, declara fundada la demanda de tercería de propiedad promovida por las actoras Silvia Salas Martínez y Juana Salas Santos.

**2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:**

Mediante resolución de fecha once de mayo último, este Tribunal Supremo ha concedido el recurso de casación, únicamente por la causal de Infracción Normativa Sustancial, artículos 2016 y 2022 del Código Civil, respecto a la cual el banco impugnante básicamente denuncia: **a)** Que mediante el proceso civil número 971-00 el Banco Santander Central Hispano-BSCH interpone demanda de Obligación de Dar Suma de Dinero contra Walter Guido Callapiña Salas y Margoth Callapiña Condori y a la fiadora Basilia Piedad Salas Martínez, posteriormente el citado banco

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CAS. Nº 3687-2009**

**CUSCO**

transfiere sus derechos de crédito a la empresa Soluciones en Procesamiento S.A.-SERVICORP mediante contrato de cesión de derechos, por lo que el BCP no tenía responsabilidad alguna en el citado proceso, y por tanto, la tercería debe entenderse con la última empresa y no con el BCP; si bien el BCP absorbió al BSCH, dentro de su pasivo no se encuentra la deuda de Walter Guido Callapiña Salas y otra, por haberse cedido a SERVICORP; **b)** En el cuarto considerando de la sentencia de vista se acepta que el banco acreedor ha embargado el inmueble en base a la publicidad registral, porque el deudor aparecía en el registro como legítimo propietario y no existía inscripción o anotación preventiva del derecho de propiedad del tercerista; **c)** En la primera parte del quinto considerando de la sentencia impugnada, la Sala Superior acepta que la permuta de acciones y derechos fue inscrita después de la medida cautelar, no obstante emite pronunciamiento a favor del tercerista, lo que infringe las normas invocadas, agrega que el contrato debe operar sólo para las partes que han intervenido en el contrato de permuta de derechos y acciones y porciones indivisas y no para terceros.

**3. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.**- Que, de conformidad a lo previsto por el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley 29364, el recurso extraordinario de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; por tanto, este Tribunal Supremo, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber pronunciándose acerca de los fundamentos del recurso, por la causal declarada procedente.

**SEGUNDO.**- Que, con relación a los fundamentos del recurso por la causal declarada procedente, debe tenerse en cuenta que la presente *litis*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CAS. Nº 3687-2009**  
**CUSCO**

ha sido promovida por las actoras con el objeto de que se deje sin efecto la medida cautelar y remate del inmueble de su propiedad ubicado en la Calle Matará número 480 del Cusco, inscrito en el asiento número 05 de la Partida número 11006552 de los Registros Públicos del Cusco, ello debido a que son legítimas propietarias del inmueble que ha sido embargado ilegalmente por el Banco Santander Central Hispano sucursal Cusco, como si el bien fuera propiedad de la demandada Basilia Piedad Salas Martínez, cuando efectivamente junto con la demandada son copropietarias de los inmuebles números 480 y 488 de la Calle Matará, sin embargo a fin de efectuar construcciones decidieron de mutuo acuerdo las tres hermanas celebrar una Escritura Pública de Permuta de Derechos y Acciones, de fecha treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y tres, en la que se ha establecido que el inmueble número 480 de la Calle Matará queda a favor de la demandante y el inmueble número 488 de la misma calle a favor de Basilia Piedad Salas Martínez, es decir que en el inmueble número 480 esta última no tiene ningún derecho ni acción. Por esta razón acudieron ante el Cuarto Juzgado Civil del Cusco solicitando su desafectación, sin embargo el Juzgado dispuso que mediante la presente acción se determine la desafectación.

**TERCERO.-** Que, admitida la demanda y tramitada la *litis* conforme a ley, el veintiséis de marzo de dos mil nueve se ha expedido sentencia que declara fundada la demanda y ordena que se levante el embargo en forma de inscripción trabado sobre el inmueble materia de la demanda, ello debido a que con la Escritura Pública de Permuta de Derechos y Acciones y Porciones Indivisas de fecha treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y tres, no inscrita a la fecha del embargo, se demuestra que el inmueble urbano ubicado en la Calle Matará número 480 de la ciudad del Cusco es de propiedad de Juana Francisca Salas de Santos y Silvia Florentina Salas Martínez, y que se ha trabado embargo

*CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA*  
*SALA CIVIL PERMANENTE*

**CAS. Nº 3687-2009**

**CUSCO**

en forma de inscripción sobre los derechos y acciones que tendría sobre dicho bien Basilia Piedad Salas Martínez; que el Banco demandado embargó el inmueble sub litis en forma de inscripción creyendo que la demandada era propietaria de dicho bien, pero que estando acreditado que el inmueble sub materia es de propiedad de las actoras, debe ampararse la demanda, pues con el consentimiento de las partes se perfecciona la transferencia y no con la inscripción registral.

**CUARTO.**- Que, apelada que fue la sentencia de primera instancia, el siete de agosto de dos mil nueve, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco confirma la apelada, con argumentos similares concluye que si bien a la fecha de inscripción de la medida cautelar (nueve de abril de dos mil dos) no aparecería inscrita en los Registros Públicos la Escritura Pública de Permuta, la que fue recién inscrita el veintitrés de enero de dos mil cuatro, en el presente caso estamos frente a la colisión del derecho real de las actoras y un derecho personal de la entidad financiera demandada, por lo que conforme a lo preceptuado por el artículo 2022 del Código Civil, son aplicables las normas del derecho común, así entre el derecho de propiedad y el embargo, el primero es prevalente, agrega que el contrato de permuta de fecha treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y tres, es ampliamente anterior al inicio del proceso judicial sobre obligación de dar suma de dinero ocurrido en el año dos mil, e incluso anterior a la obligación que le dio origen, por tanto, las terceristas y la codemandada Basilia Piedad Salas Martínez de ninguna manera pudieron prever algún perjuicio para la entidad financiera, por lo que no puede calificarse la conducta de las terceristas como de mala fe, sino se trata de una adquisición de buena fe, a título oneroso y en fecha anterior al embargo.

**QUINTO.**- Que, en consecuencia, de lo establecido en las instancias de mérito y los fundamentos del recurso de casación, se advierte que el

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CAS. Nº 3687-2009**

**CUSCO**

debate casatorio, en el presente caso, está orientado a determinar si a los hechos probados son aplicables las reglas de derecho común o si por el contrario es de aplicación el Principio de Prioridad Registral estipulado por el artículo 2016 del Código Civil.

**SEXTO.**- Que, en principio, debe advertirse que cuando el artículo 2014 del mencionado Código Sustantivo señala que los derechos adquiridos por tercero de buena fe y a título oneroso de quien aparece en el registro con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición aunque después se anule el de su otorgante, expone un supuesto de hecho negocial, cuya naturaleza es completamente distinta a la inscripción de una medida cautelar, pues esta última constituye una medida judicial provisional que está destinada a asegurar la ejecución de la sentencia que en su día se dicte en el proceso judicial, por tanto, aquí no puede ser aplicable la regla expuesta en el referido dispositivo legal, porque no se trata, en estricto, de una adquisición de derechos que prevé la ley. El que los embargos sean inscribibles en el registro, en modo alguno implica que la ley identifique a estas medidas precautelares con los actos de adquisición de derechos a que se refiere la aludida norma sustantiva. Por esta razón, en el caso de autos, no puede ser de aplicación el Principio de Prioridad Registral regulado por el artículo 2016 del Código Civil.

**SEPTIMO.**- Que, como ha sostenido este Tribunal Supremo en reiteradas ocasiones, el artículo 2022 del aludido Código establece en su segunda parte, una excepción al principio *prior tempore potior in iure* a que se refiere el artículo 2016 del mismo Código, esto es, cuando concurra un derecho real, con otro de distinta naturaleza, como es el caso de los embargos, habrán de aplicarse las reglas de derecho común, sin que exista prevalencia del derecho inscrito sobre el derecho que no fue inscrito.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CAS. Nº 3687-2009**

**CUSCO**

**OCTAVO.-** Que, sobre el particular, la doctrina ha diferenciado claramente lo que constituyen los derechos reales y los derechos personales. Así, de manera uniforme se ha establecido que derecho real es: “(...) aquella categoría de derechos patrimoniales, que se caracteriza, según opinión común, por ser derecho sobre las cosas (...)”, mientras que el derecho personal o de crédito: “(...) son aquellos que atribuyen a su titular un poder que le permite dirigirse a otra persona y reclamar de ella una acción o una omisión (...)”<sup>1</sup>; tratándose de derechos de distinta naturaleza, la inscripción registral de un derecho de crédito, no puede desnaturalizar o convertir el derecho real en un derecho que en esencia constituye un derecho personal u obligacional.

**NOVENO.-** Que, en este mismo sentido, la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil de 1984, en la parte que corresponde al Libro de los Registros Públicos, ha consignado textualmente “(...) quien embarga un inmueble, no convierte su derecho de crédito que es personal, derivado de la falta de cumplimiento de la obligación de pago, en un derecho real, porque la inscripción no cambia la naturaleza de los derechos. El crédito seguirá siendo a pesar de la inscripción un derecho personal (...)”<sup>2</sup>.

**DECIMO.-** Que, lo expuesto en los considerandos precedentes, tiene sustento válido en lo dispuesto por la segunda parte del artículo 2022 del Código precitado, que expresamente señala: *“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. **Si se trata de derechos de***

---

<sup>1</sup> Díez Picazo, Luis Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial; tomo I, editorial Civitas, Madrid; 1993.

<sup>2</sup> Exposición de Motivos Oficial del Código Civil; Registros Públicos - artículos 2008 al 2045 del Código sustantivo; Separata Especial del Diario Oficial El Peruano, publicada el 19 de noviembre de 1990, página 21

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CAS. Nº 3687-2009**

**CUSCO**

***diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”***  
(negrilla agregada).

**UNDÉCIMO.**- Que, en el presente caso, ha quedado establecido en las instancias de mérito, que las demandantes son propietarias exclusivas y excluyentes del inmueble materia de la demanda sito en la Calle Matará número 480-Cusco, por haberlo adquirido mediante Escritura Pública de Permuta de Derechos y Acciones celebrada el treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y tres, en la que se ha establecido expresamente que el inmueble número 480 de la Calle Matará queda a favor de las demandantes y que a la demandada Basilia Piedad Salas Martínez le corresponde el inmueble signado con el número 488 de la misma calle; en tanto que el embargo en forma de inscripción dictado a favor del banco demandado, fue inscrito en los Registros Públicos del Cusco el nueve de abril de dos mil dos, por tanto, queda claro que la afectación del bien se ha realizado cuando la fiadora Basilia Piedad Salas Martínez, ya no era propietaria del bien cautelado.

**DUODÉCIMO.**- Que, por tanto, habiéndose acreditado el derecho de propiedad de las terceristas sobre el inmueble materia de la medida cautelar, con documento público celebrado antes de la inscripción de la medida cautelar de embargo dictada a favor de la parte demandada, la pretensión de las actoras ha sido amparada válidamente en las instancias de mérito, pues como se ha explicado, el derecho de propiedad que reclaman las terceristas tiene naturaleza real, en tanto que el derecho que invoca el banco demandado deriva de un derecho de crédito, por esta razón, es de especial aplicación la segunda parte del artículo 2022 del Código Sustantivo, que expresamente prescribe: *“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. Si se trata de derechos de*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CAS. Nº 3687-2009**  
**CUSCO**

***diferente naturaleza se aplican las disposiciones de derecho común***”, pues la distinta naturaleza de los derechos en conflicto, hace impertinente la aplicación del Principio de Prioridad y Fe Registral.

**4. DECISIÓN:**

Por estos fundamentos:

- a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el banco demandado, por la causal de contravención de normas que garantizan el derecho al debido proceso; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista obrante a fojas doscientos veinticinco, su fecha siete de agosto de dos mil nueve, que confirmando la sentencia apelada, de fecha veintiséis de marzo del mismo año, corriente a fojas ciento cuarenta y siete, declara fundada la demanda.
- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Silvia Salas Martínez y Juana Salas Santos, con el Banco de Crédito del Perú sucursal Cusco, Walter Guido Callapiña Salas y Margoth Callapiña Condori, sobre Tercería de Propiedad; y los devolvieron; interviniendo como Juez Supremo ponente el señor Álvarez López.-

**SS.**  
**ALMENARA BRYSON**  
**DE VALDIVIA CANO**  
**LEÓN RAMÍREZ**  
**ÁLVAREZ LÓPEZ**

ovg/svc

**EL VOTO EN MINORIA DE LA SEÑORA JUEZ SUPREMO ARANDA**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CAS. Nº 3687-2009**

**CUSCO**

**RODRIGUEZ ES COMO SIGUE: CONSIDERANDO: PRIMERO:** Que, los artículos 2012<sup>3</sup>, 2013<sup>4</sup> y 2014<sup>5</sup> del Código Civil, contienen los principios registrales de publicidad, legitimación y buena fe pública registral respectivamente; dichas normas pueden ser aplicadas tanto en los casos en que se produzcan conflictos entre derechos reales como cuando estos se refieran a derechos personales; las referidas normas, por lo demás, no son incompatibles con el segundo párrafo del numeral 2022<sup>6</sup> del anotado cuerpo legal, que versan sobre la oposición de derechos de distinta naturaleza. **SEGUNDO:** Que, en ese sentido, debe precisarse que en virtud de la presunción contenida en el artículo 2012 del Código Sustantivo, el tercero que inscribe su derecho, no sólo informa a los demás de su inscripción, sino que elimina por completo la posibilidad que alguien desconozca su derecho; por su parte el artículo 2013 contiene una presunción *juris tantum*, es decir que no admite prueba en contrario; así como el artículo 2014 del citado texto normativo, otorga protección a los terceros, que además de buena fe adquieren cualquier derecho sobre

---

<sup>3</sup> Artículo 2012.- Principio de publicidad  
Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

<sup>4</sup> Artículo 2013.- Principio de legitimación  
El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

<sup>5</sup> Artículo 2014.- Principio de Buena Fe Registral  
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 o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.  
La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

<sup>6</sup> Artículo 2022.- Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos  
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.  
Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CAS. Nº 3687-2009**

**CUSCO**

bienes registrados, siempre que la adquisición sea a título oneroso, destacándose que la parte actora no ha aportado los medios de prueba destinados a acreditar que hubo mala fe en el acreedor al momento de constituirse el embargo a su favor; a ello se agrega que la Escritura Pública de permuta de Derechos y Acciones y Porciones Indivisas de fecha treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y tres, recién fue inscrita por las demandantes en el Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos del Cusco con fecha dieciocho de diciembre de dos mil tres (folios doce del proceso principal), es decir con posterioridad a la medida de embargo inscrito a favor del Banco recurrente. **TERCERO:** Que, dentro de ese contexto, se tiene que también se infracciona el artículo 2022 del Código Civil, debido a que como se ha indicado en el fundamento que antecede, la medida de embargo en forma de inscripción que afecta el inmueble materia de la presente tercería se ha inscrito con fecha nueve de abril de dos mil dos; en tanto que el derecho de propiedad a favor de las terceristas es de fecha treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y tres, y la inscripción del contrato de Permuta de Derechos y Acciones y Porciones Indivisas, es de fecha posterior al embargo, es decir del dieciocho de diciembre de dos mil tres; no obstante, para la protección del dominio, y seguridad jurídica en las transacciones se requiere su inscripción, la cual no se ha verificado a la fecha en que se inscribió la medida cautelar de embargo respecto al inmueble en controversia. Por consiguiente, se evidencia la infracción normativa de la norma denunciada, por la Sala Superior, agregándose a ello que admitir la posición de las demandantes importaría dejar de lado la finalidad esencial que persiguen las medidas cautelares, cual es la de asegurar la eficacia de las decisiones judiciales, constituyendo ésta uno de los principios fundamentales del instituto de las medidas precautorias. **CUARTO:** Que, recoger la posición sostenida por las demandantes en el presente proceso

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CAS. Nº 3687-2009**

**CUSCO**

importaría además desconocer el principio de fe pública registral que confieren los Registros sobre la veracidad y certeza en el momento de la inscripción de algún acto, como ha ocurrido en el presente caso con el embargo anotado, en cuya fecha de inscripción de tal medida, el dominio del inmueble no aparecía a favor de las actoras; en consecuencia resulta de aplicación al presente caso las normas que contienen principios registrales cuya infracción normativa se denuncia, siendo pertinente acotar que los mencionados principios incorporados en nuestro ordenamiento civil deben posibilitar la seguridad jurídica en las transacciones, de manera que quien contrata amparado en la información que publicita el Registro, puede estar en mejores condiciones de proteger su patrimonio una vez inscrito su derecho. Por tales consideraciones, de conformidad a lo estipulado por el artículo 396 del Código Procesal Civil, **MI VOTO** es porque se declare **FUNDADO** el recurso de casación obrante de fojas seis a diecisiete del cuaderno de casación supremo, interpuesto por el demandado Banco de Crédito del Perú sucursal Cusco, y **SE REVOQUE** la sentencia de vista corriente a fojas doscientos veinticinco, su fecha siete de agosto de dos mil nueve, que declara fundada la demanda, y reformándola se declare **infundada** la citada demanda; en los seguidos por Silvia Salas Martínez y Juana Salas Santos, con el Banco de Crédito del Perú sucursal Cusco, Walter Guido Callapiña Salas y Margoth Callapiña Condori, sobre Tercería de Propiedad; Lima, tres de diciembre de dos mil diez.-

**S.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

mch/svc

*CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA*  
*SALA CIVIL PERMANENTE*

**CAS. Nº 3687-2009**  
**CUSCO**