

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 112-2015
LIMA
Tercería de propiedad

Oponibilidad de derechos de distinta naturaleza sobre inmuebles

Tratándose de inmuebles la oponibilidad de derechos de distinta naturaleza, como un embargo frente al derecho de propiedad del adquirente, se aplican las disposiciones del derecho común, prevaleciendo así el derecho real de propiedad, oponible erga omnes, frente al derecho personal crediticio.

C.C. art.2022, segundo párrafo.

Artículos 533 y 494 del Código Procesal Civil.

Lima, ocho de setiembre de dos mil quince.-

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**; vista la causa número ciento doce - dos mil quince; en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:


I. ASUNTO

En el presente proceso de tercería de derecho de propiedad el demandado Banco Nuevo Mundo en liquidación interpone recurso de casación contra la sentencia de vista de fojas doscientos nueve, su fecha veinte de noviembre de dos mil catorce, emitida por la Segunda Sala Civil con sub especialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmando la sentencia apelada de fojas ciento cuarenta y seis, su fecha tres de enero de dos mil catorce, declara fundada la demanda, en consecuencia se ordena levantar el embargo dispuesto mediante resolución del cuatro de setiembre de dos mil nueve, inscrito en el asiento D00002 de la partida N° 11051009, dictado en el expediente N° 3331-2009 y hasta por doscientos mil dólares americanos sobre los derechos y acciones del demandado Cristian Alexander Contreras Contreras.

II. ANTECEDENTES



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 112-2015
LIMA
Tercería de propiedad

1. DEMANDA



El diecisiete de agosto de dos mil once, mediante escrito de fojas dieciocho, Walter Luis Mari Rodríguez interpuso demanda de tercería de propiedad, con el objeto de que se suspenda el proceso de ejecución iniciado por el Banco Nuevo Mundo en Liquidación (sobre el inmueble de su propiedad ubicado en: calle ocho, Mz.H-seis, Lote treinta y nueve, Urbanización Riviera de Monterrico, en el distrito de la Molina, dirigiéndola dicha acción contra Comercial y Distribuidora de Aceros Generales Sociedad de Responsabilidad Limitada y sus propietarios en el proceso sobre obligación de dar suma de dinero, ordenándose el levantamiento de las medidas cautelares inscritas a favor del Banco.


El demandante sustentó su pretensión en lo siguiente:

- 
- 
- 1.1 Señala que el dieciséis de octubre de dos mil uno, celebró con la señora Cristian Alexander Contreras Contreras una escritura pública de compraventa del inmueble inscrito en la Partida N° 11051009 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
 - 1.2 Asimismo, con fecha cinco de noviembre de dos mil dos, celebró con la citada persona una Escritura Pública de Aclaración y Cancelación de precio de compraventa respecto del inmueble materia de ejecución.
 - 1.3 Señala que tanto el ejecutante como el ejecutado conocen que es el nuevo propietario y no han cumplido con indicar este hecho al despacho, omitiéndolo intencionalmente, vulnerándose de esta forma todos sus derechos y principios constitucionales respecto al debido proceso con el que debe de ventilarse todos los procesos judiciales.


2. CONTESTACIÓN

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 112-2015
LIMA
Tercería de propiedad


El veintinueve de noviembre de dos mil once, el Banco Nuevo Mundo – en liquidación, procede a contestar la demanda en los siguientes términos:

- 
- 2.1 Manifiesta que la demanda de obligación de dar suma de dinero que diera origen al dictado de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción fue admitida el tres de enero de dos mil uno, así como la ampliación de medida cautelar fue ordenada el cuatro de setiembre de dos mil nueve a su favor, mientras que la transferencia de propiedad a favor del accionante se realizó el veinticuatro de marzo de dos mil once.
 - 2.2 El embargo en la modalidad de inscripción a su favor fue registrado antes que la titularidad del bien que invoca el accionante (año y medio), por lo que estima y considera que no le es oponible la tercería de propiedad presentada.

3. REBELDÍA Y SANEAMIENTO PROCESAL



El nueve de julio de dos mil doce, la resolución corriente de fojas setenta y uno se declara rebeldes a los codemandados (Comercial y Distribuidora de Aceros Generales SRL., Cristian Alexander Contreras Contreras y Ana María Contreras Flores) y mediante resolución de fojas ciento veinticuatro se declara saneado el proceso y se señala el siguiente punto controvertido:

- 
- 3.1 Determinar si es procedente levantar la medida cautelar en forma de inscripción que pesa sobre el inmueble ubicado en la calle ocho, Mz. H-seis, Lote treinta y nueve, sector la Riviera de Monterrico, distrito de la Molina en la provincia y departamento de Lima, la misma que se encuentra registrado en el asiento D00002 de la Partida Electrónica N°11051009 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, embargo

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 112-2015
LIMA
Tercería de propiedad

trabado en el expediente N°03331-2009-0-1819-JR-CO-08 en los seguidos por el Banco del Nuevo Mundo en liquidación contra Comercial y Distribuidora de Aceros Generales SRL. y otros, sobre obligación de dar suma de dinero.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA


El tres de enero de dos mil catorce, obrante de fojas ciento cuarenta y seis, el Octavo Civil con sub especialidad en lo Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, emite la sentencia que declara fundada la demanda, en consecuencia se ordena levantar el embargo dispuesto mediante resolución del cuatro de setiembre de dos mil nueve e inscrito en el asiento D00002 de la partida N 11051009 expedido en el expediente N°3331-2009 y hasta por doscientos mil dólares americanos sobre los derechos y acciones del demandado Cristian Alexander Contreras Contreras.

Como sustento de dicha decisión se señala:

1. En el asiento C 0003 de la Ficha Registral N° 11051009 de la Oficina Registral de Lima, obrante a fojas siete, se aprecia que se ha inscrito la compraventa a favor del accionante Walter Luis Mari Rodríguez, en mérito a lo siguiente:
 - a) Escritura de compraventa del dieciséis de octubre de dos mil uno.
 - b) Escritura de Aclaración y Cancelación del cinco de noviembre de dos mil dos.
 - c) Inscripción de dichas Escrituras el veinticuatro de marzo de dos mil once.
2. Además, se ha acompañado también como medio probatorio para acreditar el demandante su derecho de propiedad, el Testimonio

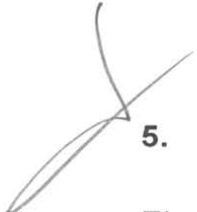
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 112-2015
LIMA
Tercería de propiedad

de Escritura Pública que encontramos en fojas ocho, sin embargo, este Testimonio precisa que se trata de una compraventa con reserva de propiedad de manera tal que a dicho momento no se había aún transferido la propiedad.

- 
3. No obstante lo señalado, se aprecia de la lectura del Testimonio de Escritura Pública de Aclaración y cancelación de precio de compraventa de fojas catorce, celebrado el cinco de noviembre de dos mil dos, que en la cláusula segunda, se aclara que se desisten de lo consignado en el último párrafo de la referida cláusula, esto es, referente a la reserva de dominio, concluyendo que la transferencia de propiedad surtió efectos desde el dieciséis de octubre de dos mil uno, ello de conformidad con lo dispuesto por el artículo 94 del Código Civil.
 4. En este caso concreto, se determina que la medida cautelar dispuesta en el referido expediente fue para cautelar un derecho personal inscrita en el año dos mil nueve a favor de la entidad bancaria, conforme se advierte a fojas seis, mientras tanto, el derecho real del demandante fue adquirido con fecha cierta en el año dos mil uno, conforme se advierte a fojas ocho, por lo que ante este conflicto, debe preferirse el derecho real de fecha cierta anterior que alega el accionante, en consecuencia, la demanda incoada debe ser atendida.



5. RECURSO DE APELACIÓN



El veinticuatro de enero de dos mil catorce, mediante escrito de fojas ciento cincuenta y nueve, la demandada Banco Nuevo Mundo – En Liquidación, apeló la aludida sentencia, señalando básicamente lo siguiente:

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 112-2015
LIMA
Tercería de propiedad

- 5.1 El pronunciamiento apelado es sesgado al no analizarse el medio probatorio consistente en el mandato de embargo efectuado con fecha veinticinco de junio de dos mil uno (Expediente N° 3331-2009) circunscribiéndose su análisis solo a la inscripción del embargo pero no a la fecha del mandato que la contiene.
- 5.2 La fecha cierta de adquisición del inmueble materia de controversia fue el dieciséis de octubre de dos mil uno y la medida de embargo dictada es de fecha veinticinco de junio de dos mil uno, esto es, con mucha anterioridad a la fecha en que el demandante adquirió el bien inmueble.

6. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

El veinte de noviembre de dos mil catorce, la Segunda Sala Civil con sub especialidad en lo Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, emitió la resolución de fojas doscientos nueve que, confirmó la resolución apelada, que declaró fundada la demanda con lo demás que contiene, al considerar esencialmente lo siguiente:

- En el caso de autos se acredita que el accionante Walter Luis Mari Rodríguez celebró con fecha dieciséis de octubre de dos mil uno, obrante a fojas siete, con Cristian Alexander Contreras Contreras la Escritura Pública de compraventa del inmueble materia de ejecución, si bien dicho contrato incluyó un pacto de reserva de propiedad, se constata a continuación que con fecha cinco de noviembre de dos mil dos, las partes suscribieron una escritura pública de aclaración y cancelación del precio de compraventa respecto del bien; en la que se deja constancia que por efecto de dicha cancelación de precio se dejó sin efecto la reserva de propiedad, lo que determinó la plena transferencia a favor del adquirente.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 112-2015
LIMA
Tercería de propiedad

- Dicha transferencia se inscribió recién el veinticuatro de marzo de dos mil once. Lo dicho se corrobora con los testimonios de escrituras públicas y la copia certificada de la Partida N° 11051009 que obran en autos a fojas siete a diecisiete.
- De otro lado, se advierte de las instrumentales señaladas, que con fecha cuatro de setiembre de dos mil nueve, obrante a fojas seis, se dictó mandato de embargo que recayó sobre el inmueble antes referido, que se inscribió el dos de octubre de dos mil nueve.
- En ese orden de ideas, se colige que a la fecha de ordenarse el embargo referido, el obligado y ejecutado en aquel otro proceso no era titular de derechos y acciones sobre el inmueble en cuestión, sino que éste era de propiedad de la demandante en estos autos, por lo que resulta de aplicación la norma implícita y de orden público según la cual no se puede hacer recaer la responsabilidad patrimonial en quien no está legalmente obligado al pago, que actualmente recoge explícitamente nuestro ordenamiento en el artículo 611 del Código Procesal Civil, que dispone que la medida cautelar solo afecta bienes y derechos de las partes vinculadas por la relación material o de sus sucesores, en su caso; de lo que se concluye que el embargo así trabado está lesionando el derecho de propiedad de la demandante.

III. RECURSO DE CASACIÓN

El veintitrés de diciembre de dos mil catorce, mediante escrito obrante a fojas doscientos quince, el Banco demandado interpuso recurso de casación, el mismo que fue declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha seis de mayo de dos mil quince, por las siguientes infracciones:

- a) **Infracción del artículo 2022 del Código Civil.** Señala que con relación a la oposición de derechos reales, este dispositivo legal

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 112-2015
LIMA
Tercería de propiedad

establece en su segundo párrafo que si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común. Señala que la Ley admite la inscripción de un derecho no real y si este se inscribe primero que un derecho real, no hay ninguna razón para que como consecuencia del principio de prioridad, la oponibilidad sea conferida a favor del derecho no real.

b) Infracción de los artículos 2012, 2013 y 2016 del Código Civil.

Alega que ellos establecen los principios registrales de publicidad, legitimación y prioridad, los que no se han tenido en cuenta al momento de resolver.

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

La cuestión jurídica en debate consiste en determinar si frente al embargo ejecutado sobre el inmueble materia de litis y sobre el cual recae una medida cautelar dictada en otro proceso e inscrita el dos de octubre de dos mil nueve, debe preferirse el derecho de propiedad que el accionante alega haber adquirido mediante escritura pública de compraventa celebrado el dieciséis de octubre de dos mil uno e inscrita el veinticuatro de marzo de dos mil once.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

La determinación de si se infringe el artículo 2022 del Código Civil

PRIMERO.- En el recurso, expresamente, se denuncia que existe inaplicación de la parte final del segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, ya que la entidad bancaria recurrente sostiene que dicho dispositivo determina la aplicación de las disposiciones del derecho común en el caso de oposición de derechos de diferente naturaleza; sin embargo, tal regla no se aplicó y con ello no se tuvo en cuenta que el

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 112-2015
LIMA
Tercería de propiedad

derecho no real prevalece frente al derecho real, ya que éste, aunque sea inscrito, no podría oponerse.


SEGUNDO.- Conviene señalar que, en su integridad, tal dispositivo establece que: “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.”

TERCERO.- En ese orden de ideas, es importante reiterar que las sentencias de mérito determinaron que, en este caso concreto, la tercería de propiedad (también llamada excluyente de dominio o dominio excluyente) es el proceso dirigido a acreditar el dominio de un bien sobre el cual recae una medida cautelar dictada en otro proceso o afectado con garantía real, con la finalidad de lograr su desafectación. Por tanto, entraña el ejercicio del derecho de defensa de la propiedad frente a una afectación judicial emanada de un proceso judicial dirigido contra persona diferente al propietario, y respecto de una obligación que es ajena a la responsabilidad patrimonial de este último.



CUARTO.- En el caso de autos se tiene que el tercerista opone un derecho real de propiedad a la afectación de embargo que recae sobre el bien, que no es un derecho real, sino una medida cautelar ordenada judicialmente, cuyo objeto es asegurar el cumplimiento de una decisión definitiva respecto de un derecho personal – crediticio; por lo que nos encontramos ante el supuesto previsto en la última parte del artículo 2022 antes referido, siendo de aplicación para resolver cual derecho tiene prevalencia –la propiedad o el embargo- las reglas del derecho común, es decir, el Derecho Civil no registral.

QUINTO.- En esa perspectiva, el artículo 949 del Código Civil dispone que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado, hace al

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 112-2015
LIMA
Tercería de propiedad




acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario (pacto de reserva de propiedad). Se acredita que el accionante celebró con fecha dieciséis de octubre de dos mil uno con el señor Cristian Alexander Contreras Contreras la escritura pública de compraventa del inmueble inscrito en la Partida N° 11051009 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; si bien dicho contrato incluyó un pacto de reserva de propiedad, se constata a continuación que con fecha cinco de noviembre de dos mil dos las partes suscribieron una escritura pública de aclaración y cancelación de precio de compraventa respecto del bien inmueble materia de ejecución; en la que se deja constancia que por efecto de dicha cancelación de precio se dejó sin efecto la reserva de propiedad, lo que determinó la plena transferencia a favor del adquirente. Dicha transferencia se inscribió recién el veinticuatro de marzo de dos mil once. Lo dicho se corrobora con los testimonios de escrituras públicas y la copia certificada de la Partida N° 11051009 que obran en autos de folios siete a diecisiete.




SEXTO.- Ante tal determinación, este Supremo Tribunal considera que al caso efectivamente era de aplicación la parte final del segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, ya que los derechos en conflicto son de diferente naturaleza, por lo que resulta conveniente tener en consideración el ejemplo que se consigna en la Exposición de Motivos del Código Civil y que plantea lo siguiente: “A” transfiere un inmueble a “B” (derecho real) pero no se inscribe la compra venta y “C” acreedor de “A”, traba embargo sobre el inmueble vendido que aparece inscrito a nombre de “A” (Derecho de crédito). Por lo que, en aplicación de la regla contenida en el artículo antes aludido, tratándose de derechos de diferente naturaleza, sensu, se aplican las disposiciones del derecho común, es decir que si “B” acredita que su título emana de un documento de fecha cierta anterior al embargo, el inmueble adquirido no responde frente al gravamen anotado. Contrario sensu, si la transferencia del

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 112-2015
LIMA
Tercería de propiedad

inmueble se efectuó con posterioridad a la fecha de anotación del embargo, este prevalece sobre el derecho real”¹.



SÉTIMO.- En ese sentido, cuando se confrontan derechos de distinta naturaleza, se aplica el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil en virtud del cual, salvo tipificación legal expresa que permita la prevalencia de un derecho personal inscrito antes de que se inscriba un derecho real que se ha constituido o transmitido con anterioridad (artículos 2023 y 1708 del Código Civil relativos a los contratos de opción y arrendamiento, respectivamente), prevalecerá el derecho que surgió en primer lugar (es el caso del derecho de propiedad transmitido antes de que se anote un embargo, en cuyo caso prevalecerá aquél aun cuando no se hubiera inscrito), lo que supone una excepción al *principio de prioridad preferente o de rango* recogido en el artículo 2016° del Código Civil.



OCTAVO.- En definitiva, en un sistema registral de eficacia declarativa se determina la preferencia del “derecho real no inscrito” frente al “embargo inscrito”. Este mecanismo puede constituirse por la fecha cierta del documento que acredita la adquisición del “derecho de propiedad”; pero lo cierto es que en muchos casos tal criterio ha devenido en inseguro por la conducta fraudulenta que los sujetos deudores afectados con un embargo inscrito asumieron para enervar los efectos de éste.



La determinación de si se infringen los artículos 2012°, 2013° y 2016° del Código Civil.

NOVENO.- En el recurso se denuncia la infracción normativa de los artículos antes referidos; sin embargo, ellos no pueden tenerse en cuenta pues ellos aluden a principios registrales que no pueden oponerse de manera específica a lo dispuesto en el artículo 2022 del código civil, al

¹ **REVOREDO DE DEBAKEY, Delia** (Compiladora), “Código Civil. Exposición de Motivos y Comentarios”, Tomo VI, Lima: 1985, (850)

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 112-2015
LIMA
Tercería de propiedad

que se ha hecho mención en los considerandos precedentes, y de los que se colige que prima el derecho real sobre el derecho obligacional y que la propiedad se transfiere con la sola obligación de enajenar.

VI. DECISIÓN

Por estas consideraciones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil:

1. Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas doscientos quince interpuesto por parte de la demandada Banco Nuevo Mundo en Liquidación; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veinte de noviembre de dos mil catorce, obrante de fojas doscientos nueve, dictada por la Segunda Sala Civil con sub especialidad en lo Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima.
2. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; bajo responsabilidad; en los seguidos por Walter Luis Mari Rodríguez con Comercial y Distribuidora de Aceros Generales S.R.L. y otros sobre tercería de propiedad; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.

SS.


ALMENARA BRYSON

WALDE JAUREGUI

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

SE PUBLICO CONFORME A LEY


DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

07 ABR. 2016

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 112-2015
LIMA
Tercería de propiedad

LOS FUNDAMENTOS DEL VOTO EN DISCORDIA DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO CALDERÓN PUERTAS, es como sigue:

PRIMERO.- La tercería es un acto excepcional que detiene un remate judicial; por ello, su naturaleza es de orden restrictiva. En el proceso en debate, la controversia gira en torno a determinar qué derecho debe favorecerse: el del propietario que tiene documento no inscrito aunque con fecha cierta o el del acreedor que tiene embargo inscrito registralmente.

SEGUNDO.- Para solucionar el conflicto se ha invocado lo prescrito en el artículo 2022 del Código Civil. La referida norma 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 aquel a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”*. Se trata, como se observa, de un dispositivo que contiene dos supuestos: (i) el primero relacionado al conflicto entre derechos reales, el que se supera teniéndose en cuenta la primera inscripción registral; (ii) el segundo atañe al problema surgido cuando los derechos son de diferente naturaleza, en cuyo caso priman las disposiciones del derecho común. Es este segundo enunciado normativo el que se encuentra en debate.

TERCERO.- El código no menciona cuáles son esas *“disposiciones del derecho común”* a la que alude. Se trata de norma de remisión a un concepto que no se explica pero que diversa jurisprudencia² ha entendido y hace mención a la clásica diferencia entre derechos reales y derechos obligacionales, éstos nacidos de una obligación y de carácter relativo (*inter partes*), pues sólo vinculan al acreedor con el deudor, aquéllos

² Casaciones 3262-2001-Lima, 2472-2001-Lima, 1253-2002-Ica, 3149-2002-Arequipa, 2103-2006-Lima, 909-2008-Arequipa, 3687-2009-Cusco, 5232-2009-Lambayeque, 720-2011-Lima. Hay, también, casaciones que otorgan esa preferencia al embargo registral, tales como las recaídas en los expedientes 2807-1999-Callao, 1417-2000-Lambayeque, 2429-2000-Lima, 403-2001-Piura, 2683-2001-Lima, 333-2003-Lambayeque y 4448-2010-Arequipa

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 112-2015
LIMA
Tercería de propiedad

posibles de oponer a todos (*erga omnes*), de lo que seguiría su supuesta prioridad³.

CUARTO.- Considero que dicha tesis es incorrecta porque parte de un criterio clasificatorio que no encuentra respaldo en el ordenamiento jurídico. Así no hay ni legislativa ni conceptualmente razón alguna que permita sostener que uno de los derechos mencionados es superior al otro por su mayor grado de cuidado, no pudiéndose confundir el derecho subjetivo (real o de crédito) con la imposición de deberes a cargo de otros⁴. Esto es, que la protección sea general o relativa no origina una preferencia del derecho, tanto más si el carácter relativo del derecho de crédito no significa que un tercero pueda lesionarlo y que no haya forma de tutela del afectado, sino que las obligaciones nacidas del contrato sólo vinculan al acreedor con su deudor⁵.

QUINTO.- No obstante lo señalado, la última parte del artículo 2022 del Código Civil existe y debe dársele un sentido que resulte acorde con el

³ Así parece desprenderse de lo expuesto por Lucrecia Maisch von Humboldt en Los Derechos Reales. Lima, 1984, pp. 11 a 13 y Gustavo Palacios Pimentel. Las Obligaciones en el Derecho Civil Peruano. Lima, 1980, pp. 26 a 27. Más directo es Jack Bigio Chrem: "Pero si se tratara de un enfrentamiento entre un derecho personal y uno real, y a esto alude la segunda parte del artículo (se refiere al 2022 del código civil), tendrá preferencia el titular del derecho real, porque goza de la oponibilidad *erga omnes*, que no tiene el derecho personal, y además porque el real goza de lo que se llama energía persecutoria, de la que también carece el derecho personal. Exposición de Motivos Oficial del Código Civil. Lima, 1998, p. 224.

⁴ Ninamancco Córdova, Fort. Embargo Inscrito y Terceería de Propiedad. Diálogo con la Jurisprudencia. Lima, 2013, p. 131. Flaminio Vigo Saldaña ha indicado la caducidad de dicha distinción porque "si se considera que todos los derechos subjetivos no constituyen nada más que medios de realización o satisfacción de intereses, no parece factible admitir que la relevancia de algunos esté limitada por el ámbito de la concreta relación jurídica en la que se desenvuelve". La posición de la jurisprudencia nacional acerca de la prevalencia del derecho personal inscrito sobre el derecho real no inscrito: especial consideración de la seguridad jurídica y la fe pública registral. En: Revista Oficial del Poder Judicial- Año 3, No. 5 / 2009, p. 65. Asimismo, Francisco Avendaño Arana, ha señalado: "El segundo párrafo del artículo 2022 del CC no recoge el principio según el cual el derecho real prevalece sobre el personal. No hay ninguna norma o principio en el Código Civil en ese sentido". Los Derechos Reales en la Jurisprudencia. Diálogo con la Jurisprudencia. Lima 2012, p. 28.

⁵ Bustamante Salazar, Luis. La tutela aquiliana del derecho de crédito y la revocación por acción pauliana. En: www.ubo.cl/icsyc/wp-content/uploads/2011/.../2007-6-Bustamante.pdf.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 112-2015
LIMA
Tercería de propiedad

íntegro del ordenamiento y con la necesidad de solucionar una controversia patrimonial. Este Tribunal Supremo considera que cuando el referido artículo menciona las palabras “*disposiciones del derecho común*” no se refiere en absoluto a una prioridad del derecho real sobre el derecho de crédito, sino que alude a la forma en que el legislador ha dispuesto resolver casos similares⁶. En efecto, en tanto el ordenamiento legal no admite vacíos, ante la existencia de éstos es posible aplicar los principios de integración normativa, entre ellos, el de la analogía, que supone encontrar un caso similar, en la que sí existe norma jurídica, cuyas consecuencias pueden ser utilizadas en el caso en el que no existan dichas normas; esa necesidad de integración surge de lo expuesto en el artículo IV del Título Preliminar del Código Civil.

SEXTO.- En esa perspectiva, se observa que el ordenamiento civil tiene casos similares en las que sí existen normas jurídicas que solucionan controversias como las presentadas. Así, en el artículo 1708 del Código Civil, el legislador prescribe que el derecho de propiedad por enajenación del bien arrendado cede ante el arrendamiento si este estuviese inscrito. En dicho caso “*el adquirente deberá respetar el contrato, quedando sustituido desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones del arrendador*”⁷. Asimismo, un artículo posterior al 2022 del Código Civil, que sirve como respaldo a la tesis de prioridad del derecho real sobre el de crédito, desmiente tal hecho, pues indica que: “*Artículo 2023.- La inscripción de los contratos de opción otorga durante su vigencia derecho preferente sobre todo derecho real o personal que se inscriba con posterioridad*”.

⁶ Ninamanceo Córdova, Fort. Embargo Inscrito y Tercería de Propiedad. Diálogo con la Jurisprudencia. Lima, 2013, p. 147.

⁷ “La naturaleza jurídica en estos casos es intrascendente. La inscripción y la buena fe son pues los parámetros necesarios para determinar quién vence en la controversia entre situaciones jurídicas de ventaja. En efecto, frente al embargo inscrito de buena fe, la inscripción de la propiedad no es lo único que podría oponerse al embargo, sino también la alegación de la mala del acreedor”. Ledesma Narváez, Marianella. Comentarios al código procesal civil. Tomo II. Gaceta Jurídica. Lima, 2008, p. 796.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 112-2015
LIMA
Tercería de propiedad

SÉTIMO.- Por consiguiente, la tesis que el derecho real debe primar sobre el derecho de crédito no se sostiene: (i) Desde el artículo 2022 del Código Civil porque se trata de norma de remisión que no deriva a norma alguna; (ii) Desde la clásica distinción entre derechos reales y obligaciones porque ella ha sido superada; y, (iii) Desde el propio articulado del Código Civil porque en algunos casos (artículos 1708 y 2023) el derecho de propiedad cede al derecho de crédito. En estos casos, la norma similar es perfectamente compatible de utilizar ante la ausencia de norma, pues en ambos supuestos hay: i) conflicto de derechos; y, ii) tal conflicto es uno entre derecho real y derecho de crédito, precisamente lo que es materia de este debate.

OCTAVO.- Tal interpretación, por lo demás, encuentra sustento en el hecho que el legislador ha querido fomentar la circulación de los bienes, de manera que los actos jurídicos celebrados entre las partes no puedan ser después cuestionados y, en su caso, invalidados. Por consiguiente, cuando se susciten controversias como las aquí presentadas, la solución la otorga los datos que brinda los Registros Públicos, de no ser así se resquebrajaría la propia razón de ser de esta institución, los mandatos judiciales podrían ser enervados fácilmente y se propiciaría el fraude procesal en detrimento de quien quiso cautelar su derecho debidamente. Es, por lo tanto, el **principio de publicidad material** (mediante el cual se presume que todos tienen conocimiento del contenido de las inscripciones), el **principio de legitimación** (por el cual el contenido de la inscripción se presume cierto) y el **principio de prioridad registral** (mediante el cual la preferencia de los derechos lo otorga el registro) a los que hay que acudir para solucionar estos conflictos, pues ello permite la circulación de bienes y la que brinda a los terceros y al Estado los respaldos necesarios para realizar los negocios jurídicos que se deban efectuar en la vida en relación.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 112-2015
LIMA
Tercería de propiedad

NOVENO.- En ese orden de ideas, cuando el embargo se encuentre inscrito, no tiene por qué perjudicarse al diligente que se vale de los principios de publicidad y legitimación registrales para cautelar su acreencia, esto es la parte que es acuciosa en el cobro de su crédito y se asiste de los datos que le proporcionan los Registros Públicos no puede ser preterida para favorecer al negligente titular de un derecho real que no supo cautelarlos; ni mucho menos pueden desdeñarse las inscripciones registrales que han sido establecidas precisamente para asegurar el tráfico económico, invocando una presunta prioridad de un derecho real que no se encuentra protegido por la publicidad que los registros le otorgan. En suma el derecho real, oculto o clandestino, no puede ser opuesto al legitimado registral aunque su derecho sea uno obligacional.

DÉCIMO.- Lo expuesto en nada contradice que la transferencia de inmuebles opera bajo la simple consensualidad, conforme lo señala el artículo 949 del Código Civil, haciéndose la precisión que dicha norma regula una manera de transmitir la propiedad y no resulta útil para resolver los conflictos que pudieran suscitarse cuando se opone un embargo al referido derecho real.

UNDÉCIMO.- Siendo ello así, habiéndose inscrito el embargo antes que la propiedad del apelante, debe favorecerse a aquélla, por lo que la demanda debió haber sido desestimada.

DUODÉCIMO.- Desde luego, no hay aquí pronunciamiento sobre la validez del acto jurídico de transferencia pues ello corresponde hacerlo en otra vía. Sólo existe la declaración que corresponde al proceso de tercería de propiedad y a su naturaleza procesal, lo que implica declarar la inoponibilidad del derecho real al embargo inscrito.

DECIMO TERCERO.- Conforme a lo expuesto, debe declararse fundado el recurso de casación, amparando la denuncia de infracción normativa


CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 112-2015
LIMA
Tercería de propiedad

de los artículos 2012, 2013, 2016 y 2022 del Código Civil, referidos al principio de publicidad y legitimación registral.

En tal sentido, **mi voto** es porque se declare **fundado** el recurso de casación de fojas doscientos quince interpuesto por parte de la demandada Banco Nuevo Mundo en Liquidación, **nula** la sentencia de vista de fecha veinte de noviembre de dos mil catorce, obrante de fojas doscientos nueve, insubsistente la sentencia de primera instancia de fecha tres de enero de dos mil catorce, obrante de fojas ciento cuarenta y seis, y actuando en sede de instancia **revocar** la resolución apelada y reformándola declarar infundada la demanda.-

S.


CALDERÓN PUERTAS


J. MANUEL EAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
Corte Suprema de Justicia de la República

07 ABR. 2016

El Relator de la Sala que suscribe certifica: Que el señor Juez Supremo Almenara Bryson, Presidente de esta Sala Suprema no suscribe la presente resolución, habiendo dejado su voto en relatoría de conformidad con lo acordado el día de la votación, según consta en la tablilla y registro correspondiente, por cuanto presenta una dolencia física en el miembro superior derecho, lo que le imposibilita la suscripción.



SAVIN CAMPAÑA CORDOVA
Relator
Sala Civil Permanente de la Corte Suprema