

**SENTENCIA**  
CAS. Nº 2311-2009  
LIMA NORTE

Lima, quince de Diciembre de dos mil nueve.-

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**, vista la causa número dos mil trescientos once – dos mil nueve, con los expedientes acompañados, en Audiencia Pública de la fecha, oído los informes orales de los abogados defensores y producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia:

**1. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por don Emilio Costa Urrutia, contra la resolución de vista de fojas quinientos treinta y uno a quinientos treinta y cinco, su fecha quince de octubre de dos mil ocho, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte que, en discordia, Confirma la sentencia apelada de fojas cuatrocientos uno, su fecha seis de noviembre de dos mil seis, declara fundada en parte la demanda de tercería de propiedad, interpuesta por Jorge Washington Rodríguez Reaño y María Elizabeth López Sousa de Rodríguez contra Emilio Costa Urrutia y otros, con lo demás que contiene.

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

El Recurso de Casación ha sido declarado procedente, mediante resolución de fecha trece de agosto del presente año, por las causales previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 386° del Código Procesal Civil, consistentes en la interpretación errónea del artículo 2022 del Código Civil, e inaplicación de los artículos 2012, 2014 y 2016 del mismo cuerpo normativo. Las alegaciones del recurrente, fueron delimitadas por el auto de procedencia en los siguientes términos: **I) Interpretación errónea del artículo 2022 del Código Civil:** Sustentado en que “el derecho común

**SENTENCIA**  
CAS. Nº 2311-2009  
LIMA NORTE

consignado en el artículo 2022 del Código Civil se refiere indubitablemente al derecho civil general. Como consecuencia de ello podemos concluir lo siguiente (...) que cuando el artículo 2022 del Código Civil señala en su segundo párrafo que en caso de oposición de derechos de distinta naturaleza se aplican las normas del derecho común, se está refiriendo a que se debe aplicar el derecho civil general, y dentro de nuestro derecho civil general no existe norma jurídica alguna que señale expresamente que el derecho real prevalece, siempre y en todos los casos, frente al derecho personal (...) Por ello este segundo párrafo del artículo 2022 nos remite necesariamente al artículo 2016 del Código Civil, el mismo que prescribe que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”. Finalmente, añade el recurrente, que “en el presente caso existe interpretación errónea del artículo 2022 del Código Civil” pues “si nuestro ordenamiento hubiera querido restringir el derecho de prioridad de los titulares de un embargo inscrito frente a un derecho real, lo hubiera consignado en el mismo artículo 2016 del Código Civil, que regula el tema de la prioridad en las inscripciones, sin embargo sabemos que no existe tal restricción, por lo que no podemos llegar a ella por medio de una aplicación analógica del comentado artículo 2022 o de una interpretación extensiva que en parte son conceptos equivalentes”. **II) Inaplicación de los artículos 2012, 2014 y 2016 del Código Civil:** Sustentado en que “para poder oponer derechos de distinta naturaleza sobre un mismo inmueble, se deben aplicar los artículos 2012, 2014 y 2016 del Código Civil, que tratan sobre el principio de publicidad del registro, fe pública registral y la prioridad en el tiempo, respectivamente. La posibilidad de oponer el derecho de propiedad *erga omnes* es sumamente relativa sin su debida publicidad, que es la única forma de que terceros conozcan sobre dicho derecho”. Expresa el recurrente: “¿por qué consideramos que son de aplicación los artículos 2012, 2014 y

**SENTENCIA**  
CAS. Nº 2311-2009  
LIMA NORTE

principalmente el artículo 2016 del Código civil al presente caso?. Pues (...) porque pertenecen al derecho común a que se refiere el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil”. Finalmente, agrega el impugnante, que “el artículo 2016 no hace ninguna mención al respecto, no contiene ninguna restricción o limitación, y ya sabemos que no existen las limitaciones o restricciones tácitas, pues si cada quien pudiera aplicar restricciones donde no las hay, entonces el ordenamiento sería un caos, más aún si dichas restricciones aplicadas por analogía provienen de un órgano jurisdiccional”.

**3. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO**.- Que, el vicio *in iudicando* de interpretación errónea se produce cuando el juez unipersonal o el Colegiado, habiendo seleccionado la norma correcta para resolver el caso concreto, esto es, que guarda relación de pertinencia con los hechos acreditados en el proceso, sin embargo al momento de aplicar la disposición normativa concede a esta un sentido interpretativo que no le corresponde.

**SEGUNDO**.- Que, de este modo, la actividad casatoria, se constreñiría a examinar la interpretación hecha por la Sala Superior, de la norma afectada por el vicio *in iudicando*. En consecuencia, se transcribe a continuación los párrafos principales del considerando cuarto de la resolución de vista, y que constituyen la *ratio decidendi* del fallo: “4.4. *En el caso sublitis resulta de aplicación el principio de rango que emana del artículo 2022 del Código Civil, y específicamente, el segundo párrafo según el cual en la oponibilidad de derechos sobre inmuebles cuando ellos son de distinta naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común; es decir, prevalece el derecho real de propiedad, oponible erga omnes, frente al derecho personal crediticio, pues no cabe duda que solo tratándose de casos de derechos de igual naturaleza real a que se contrae el primer párrafo de dicha norma sustantiva rigen los principios*

**SENTENCIA**  
CAS. Nº 2311-2009  
LIMA NORTE

*registrales de prioridad y buena fe (...) 4.5. Que, al haberse acreditado fehacientemente que el derecho real de propiedad del demandante sobre el inmueble afectado es de data anterior al embargo registrado y prevaleciendo aquel derecho real sobre el derecho personal que tiene Emilio Costa Urrutia, no es aplicable el artículo 2016 del Código Civil al no poder evaluarse una prioridad en el tiempo de las inscripciones cuando los derechos contrapuestos son de distinta naturaleza“.*

**TERCERO.**- Que, este Supremo Tribunal, debe destacar como ya lo ha hecho en Casaciones anteriores, que el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, prescribe una excepción al principio de prioridad previsto por el artículo 2016 del referido Código, pues señala que al oponer derechos de diferente naturaleza se deben aplicar las disposiciones del Derecho común. En este sentido ha de señalarse que la inscripción de un derecho personal en los registros públicos no convierte a éste en real, sino que conserva su carácter, de tal modo que ante la concurrencia de un derecho real (como es el de propiedad) con otro de distinta naturaleza, prevalece el primero, ello por aplicación del Derecho común que por mandato del referido artículo se impone al derecho registral. Este criterio concuerda con la Exposición de Motivos del Código Civil que, sustentando el artículo 2022 del anotado Cuerpo normativo, señala: “No hay duda que, si se enfrentan dos titulares de derechos reales, quien tendrá preferencia en virtud del principio de prioridad será aquél que inscribió primero; esto es conformado por la primera parte de este artículo. Pero si se trata de un enfrentamiento entre un derecho personal y uno real, y a esto alude la segunda parte del citado artículo, tendrá preferencia el titular del derecho real, porque goza de oponibilidad *erga omnes*, que no tiene el derecho personal, y además porque el derecho real goza de lo que se llama energía persecutoria, de la que también carece el derecho personal” (Bigio Chrem, Jack. Exposición de Motivos Oficial del Código Civil. Lima, Cultural Cuzco

**SENTENCIA**  
CAS. Nº 2311-2009  
LIMA NORTE

Sociedad Anónima, Editores, mil novecientos noventa y ocho, página doscientos veinticuatro).

**CUARTO.**- Que, en el presente caso el tercerista opone su derecho de propiedad proveniente del contrato de Compra-Venta de fecha ocho de enero de dos mil uno, otorgándose la escritura pública correspondiente el veintidós de enero de dos mil uno; e inscrito en los Registros Públicos el veinticuatro de junio de dos mil tres, no obstante el embargo solicitado por el ejecutante se inscribió en los Registros Públicos el veintiocho de marzo de dos mil tres, esto es, con mucha posterioridad a la citada compra-venta; en tal sentido, consistiendo el derecho del referido codemandado en uno de carácter personal, a diferencia de la actora que es de naturaleza real, el derecho registral se desplaza para dejar paso a la aplicación del Derecho común, el que informa que los bienes que deben ser materia de embargo son los de propiedad del deudor, y siendo el inmueble *sub júdice* de propiedad de los terceristas, por adquisición producida antes de verificarse el embargo, sobre tal no puede pesar dicha medida; razón por la cual este extremo del recurso deviene en infundado, en consecuencia, no se ha configurado ninguna interpretación equivocada del precepto normativo de marras.

**QUINTO.**- Que, de otro lado, y respecto del **extremo II**), se tiene que la inaplicación de una norma material se configura cuando concurren los siguientes supuestos: a) el Juez, por medio de una valoración conjunta y razonada de las pruebas, establece como probado ciertos hechos; b) que estos hechos guardan relación de identidad con determinados supuestos fácticos de una norma jurídica material; c) que no obstante esta relación de identidad (pertinencia de la norma) el Juez no aplica esta norma sino otra, resolviendo el conflicto de intereses de manera contraria a los valores y fines del Derecho y, particularmente, lesionando el valor de justicia.

**SENTENCIA**  
CAS. Nº 2311-2009  
LIMA NORTE

**SEXTO**.- Que, en autos se denuncia la inaplicación de los artículos dos mil dieciséis, dos mil catorce y dos mil doce del Código Civil. Respecto del primero de los artículos citados se debe considerar que éste regula el principio de Prioridad Registral, según el cual los derechos que otorgan los Registros Públicos están determinados por la fecha de su inscripción. Debe entenderse, sin embargo, que dicha prioridad rige sólo cuando se trata de confrontar dos derechos con posibilidad de concurrencia registral, lo que ocurriría si nos encontramos ante derechos de igual naturaleza; así se establece en la Exposición de Motivos del Código Civil cuando, refiriéndose al artículo dos mil dieciséis citado, señala: “Este artículo reconoce el principio de prioridad de rango, que es la que se produce respecto de derechos sucesivamente inscritos con posibilidad de concurrencia registral. En este caso, los derechos inscritos no se excluyen pero sí se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción. (...) Esto se produce, por ejemplo, cuando un acreedor hipotecario, sin importar cuando se celebró el contrato de hipoteca, logra su inscripción con una fecha determinada, digamos del primero de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro. Posteriormente el quince del mismo mes, un segundo acreedor hipotecario, también sin importar la fecha del contrato de hipoteca lo inscribe. Es evidente que el primero tendrá prioridad de rango sobre el segundo (...)” (Bigio Chrem, Jack. Op. Cit. página doscientos once).

**SÉTIMO**.- Que, en consecuencia, la aplicación de la norma en mención, al momento de confrontar el derecho de propiedad de los terceristas contra el embargo inscrito a favor de los codemandados, resultaba impertinente para motivar una supuesta prevalencia de éste último derecho para el caso específicamente planteado, pues no existe posibilidad alguna de concurrencia de tales derechos en el registro, por ser el primero de los nombrados de naturaleza real y el segundo de naturaleza personal o de crédito; razón por la cual se concluye que la

**SENTENCIA**  
CAS. Nº 2311-2009  
LIMA NORTE

inaplicación del citado precepto normativo resultaba coherente con lo actuado, por lo que este extremo del recurso resulta también infundado.

**OCTAVO.**- Que, respecto de los artículos 2014 del Código Civil que regula el principio de la buena fe pública registral y el artículo 2012 del mismo Código que regula el principio de publicidad de los registros referidos, el primero de ellos, a que quien adquiere de buena fe algún derecho de persona que aparece en el registro 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; y el segundo, referido a que se presume que toda persona conoce el contenido de las inscripciones de los Registros Públicos.

**NOVENO.**- Que, dichas normas en consonancia con lo establecido en el considerando quinto de la presente resolución no son pertinentes para resolver el presente conflicto, ya que el artículo 2014 del Código Civil está referido al amparo que otorga el registro a la adquisición de cualquier derecho real a título oneroso, de buena fe y de quien aparece en el registro para otorgarlo. Debido a que en el presente caso, no se discute la transferencia ni adquisición de derecho real alguno fundado en la fe que otorga el registro, sino la prevalencia de derechos de distinta naturaleza, la referida norma carece de fuerza para justificar su aplicación en la resolución del presente caso. En ese mismo sentido, la regla establecida en el artículo 2012 del Código Sustantivo, referido al principio de publicidad, cobra toda su virtualidad para proteger la adquisición de derechos de quienes aparecen como titulares en los asientos registrales, mas no, como ya se ha señalado, cuando se discuten la concurrencia de derechos de distinta naturaleza como lo es un derecho real frente a un derecho personal.

Se debe advertir que este es el criterio jurisdiccional que viene adoptando de manera reiterada esta Sala Suprema, y aún cuando

**SENTENCIA**  
CAS. Nº 2311-2009  
LIMA NORTE

existan casaciones anteriores, que entren en contradicción con lo motivado en el presente caso, no esta demás señalar que las anteriores resoluciones no reúnen los requisitos previstos en el artículo 400 del Código Procesal Civil, y que asimismo se debe tomar en cuenta la dinámica de la realidad social, a la cual debe atender este Supremo Tribunal, bajo cánones estrictamente jurídicos, con independencia e imparcialidad.

**DÉCIMO.**- Que, de conformidad con lo expresado en el anterior considerando, y atendiendo a la necesidad de que la Corte Suprema de Justicia actúe necesariamente como un órgano jurisdiccional que sienta líneas jurisprudenciales, lo cual constituye su verdadero rol institucional, y en tanto no se promueva un pleno casatorio, conforme al artículo 400 del Código Procesal Civil, esta Sala Suprema resuelve establecer en concordancia con lo normado en el primer párrafo del artículo 22 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que los fundamentos tercero y sexto de la presente sentencia constituyen principios jurisprudenciales de obligatorio cumplimiento para las instancias judiciales de mérito, esto considerando las particularidades del presente caso, en el que el derecho real ha nacido con anterioridad a la inscripción del derecho personal.

**DECIMO PRIMERO.**- Que, en tal sentido, habiéndose establecido en el considerando precedente, como principio jurisprudencial los fundamentos tercero y sexto de esta resolución, esta Sala Suprema está autorizada a ordenar la publicación de la presente sentencia en el Diario Oficial “El Peruano”, la misma que ha de ser de obligatorio cumplimiento para todas las instancias judiciales.

**4. DECISIÓN:**

Estando a las consideraciones expuestas y a lo establecido por el artículo 397 del Código Procesal Civil:



**SENTENCIA**  
CAS. Nº 2311-2009  
LIMA NORTE

- a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por don Emilio Costa Urrutia a fojas quinientos cincuenta y dos; en consecuencia, decidieron **NO CASAR** la sentencia de vista de fojas quinientos treinta y uno, su fecha quince de octubre de dos mil ocho, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; en los seguidos por don Jorge Washington Rodríguez Reaño y otra, sobre tercería de propiedad.
- b) **CONDENARON** al recurrente a la multa de dos Unidades de Referencia Procesal, así como al pago de las costas y costos originados en la tramitación del recurso.
- c) **DISPUSIERON** que los fundamentos tercero y sexto de la presente sentencia, constituyen principios jurisprudenciales obligatorios, al amparo de lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 22 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.
- d) **ORDENARON** la publicación de esta resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 22 antes citado, bajo responsabilidad; intervino como Ponente el señor Juez Supremo Távara Córdova; y los devolvieron.-

SS.

ALMENARA BRYSON

TAVARA CORDOVA

PALOMINO GARCIA

CASTAÑEDA SERRANO

ALVAREZ LOPEZ

jd.