

SENTENCIA
CASACION 1989-2009
LIMA

Lima, cinco de Noviembre del dos mil nueve.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA: Con los acompañados; vista la causa número mil novecientos ochenta y nueve – dos mil nueve; en Audiencia Pública de la fecha, oído el informe oral y conforme a ley se emite la siguiente sentencia.

II. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas seiscientos veintitrés por la entidad actora Sociedad de Capitalina San Pedro de Chilcayoc contra la sentencia de vista expedida a fojas quinientos ochenta y ocho, su fecha doce de noviembre del dos mil ocho que **revocó** la sentencia apelada de fojas cuatrocientos cuarenta y cinco su fecha dieciséis de enero del dos mil siete, y reformándola declaró **infundada** la demanda de tercería de propiedad, en los seguidos con Nilo Rolando Egocheaga Alvarado y otro sobre Tercería de Propiedad;

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintidós de julio del presente año declaró **procedente** el recurso por las causales previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 386 del Código Procesal Civil relativas a: **i) La interpretación errónea del artículo 2022 del Código Civil**, ya que la Corte Suprema estableció que las reglas de derecho común para la oponibilidad de derechos contiene implícitamente el principio de prioridad de rango de un derecho real sobre un derecho personal en razón de la oponibilidad erga omnes del que goza solo el primero; sin embargo, al confrontar el mencionado principio con los principios de prioridad y publicidad, éstos

SENTENCIA

CASACION 1989-2009 LIMA

últimos deben prevalecer por ser pilares del derecho registral, así en caso que un derecho personal hubiera sido inscrito antes que un derecho real, aquel prevalecerá sobre éste independientemente de su naturaleza, en el presente caso al no encontrarse inscrito ni el terreno ni el embargo rigen las normas de derecho común, por lo que la aplicación de éste debió interpretarse de conformidad a lo dispuesto por el artículo 949 del Código Civil que señala la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario del él, salvo disposición diferente, por ello se debió afectar nuestro predio ya que este fuera adquirido de buena fe y sin conocer que los demandados mantenían un proceso judicial y dentro de este existían embargos trabados ya que dichas medidas cautelares no fueron publicitadas en los registros públicos; y, **ii) La inaplicación de una norma de derecho material**, al referir que: no se aplicó el **artículo 949 del Código Civil**, y que es justamente este el artículo que debió aplicarse para resolver el conflicto de intereses, siendo el fin de la administración de justicia buscar la paz social, en concordancia con lo manifestado y teniendo en cuenta como base el contrato de compra venta de fojas catorce, el mismo que está referido al terreno materia de litis y que tiene como fecha de celebración el día veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y tres y que para tal caso se hubiese aplicado el artículo 1529 del Código Civil, con los antecedentes descritos y con el propósito de resolver el conflicto de intereses, y siendo la norma adjetiva una de orden público correspondía a la Sala en mérito a los antecedentes descritos y en aplicación estricta de la Ley -artículo 625 del Código Procesal Civil - proceder a extinguir la medida cautelar que afecta al bien en litis.

III CONSIDERANDO:

PRIMERO: Conforme a lo anotado precedentemente, fluye de autos que las causales admitidas en sede casatoria están referidas a la interpretación errónea del numeral 2022 del Código Civil, así como la inaplicación del

SENTENCIA
CASACION 1989-2009
LIMA

artículo 949 del citado cuerpo legal, razón por la que corresponde a ésta Sala Suprema efectuar el análisis de tales disposiciones, tomando en cuenta los hechos debatidos y probados en el proceso.

SEGUNDO: Que, la Sociedad Capitalina San Pedro del Distrito de Chilcayoc -Sucre- Ayacucho, interpone demanda de tercería de propiedad a fin de que se levanten las medidas de embargo - sobre los terrenos constituidos por los lotes dos, tres, cuatro y cinco ubicados en la Manzana E-dieciséis de la Avenida Cordillera Negra - Las Delicias de Villa Chorrillos - ordenados en el expediente 1069-74 seguido por Nilo Egocheaga Alvarado contra José Carlos Feria Sánchez sobre obligación de dar suma de dinero, alegando que éste último transfirió el bien a favor de Manuel Soto Tueros mediante Contrato de Transferencia de Posesión, Mejoras, Instalaciones, acciones y derechos, quien a su vez lo transfirió a Eduardo Beltrán Salazar, advirtiéndose que se trata de dos medidas de embargos: el primero “en forma de inscripción” ordenado por resolución treinta y tres del tres de febrero de mil novecientos setenta y ocho (corriente a fojas sesenta y tres del acompañado), dispuesto sobre el terreno sublitis (lotes trescientos catorce a trescientos dieciocho con un total de cinco mil metros cuadrados) y el segundo, “en forma de depósito”, de fecha cuatro de febrero de mil novecientos setenta y ocho (obrante a fojas sesenta y cinco del citado acompañado) dispuesto sobre el casco, construcciones e instalaciones efectuadas sobre dicho inmueble. La presente tercería se interpone en razón a que la Sociedad demandante adquirió la propiedad del predio en litis de José Eduardo Beltrán Salazar, esposa e hijos mediante contrato privado de fecha veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y tres elevada a Escritura Pública el tres de agosto de mil novecientos noventa y cinco.

TERCERO: El juez de la causa al estimar la demanda, fundamentó su decisión en lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil referido a la prelación del derecho real (a favor de los terceristas) frente

SENTENCIA

CASACION 1989-2009 LIMA

al personal (de los demandados), tomando en cuenta que en relación al embargo en forma de depósito (cascos, construcciones e instalaciones) se dejó en poder de los depositarios señores Constantino Alarcón y Julia Sedano Guillén, mientras que el embargo ordenado en forma de inscripción nunca se efectivizó al no encontrarse el inmueble registrado a nombre del demandado (en este caso de Feria Sánchez) estableciendo que si bien los terceristas adquirieron el predio en litis con posterioridad al embargo ordenado (Escritura Pública de fecha tres de agosto de mil novecientos noventa y cinco) al no gozar de la publicidad el embargo en forma de depósito, gozan de la presunción de buena fe.

CUARTO: Por su parte la Sala absolviendo el grado, revocó dicha decisión y declaró infundada la demanda, bajo el argumento de que la tercerista tuvo conocimiento con anterioridad a la adquisición de los bienes en litigio de la existencia de embargos ordenados en el predio submateria, toda vez que quien lo representaba en la fecha de su adquisición (Orlando Ayala Quevedo) al igual que su hermano Gonzalo Ayala Quevedo conocían del embargo que recaía sobre el inmueble con motivo de que el codemandado ejecutante –Nilo Egoechaga Alvarado, les dirigió la carta del dos de julio de mil novecientos noventa y tres, en la que se comunicó de tal medida por lo que se concluye que lo adquirieron con dicha carga.

QUINTO: En relación a la interpretación errónea de una norma de derecho material, debe entenderse esta cuando la Sala Superior en su decisión le da a la norma un sentido o alcance que no le corresponde, es decir aplica la norma pertinente pero le confiere más requisitos que los que fija la ley o le atribuye menos requisitos que los que también fija la ley.

SEXTO: En el caso de autos, se denunció la interpretación errónea del artículo 2022 del Código Civil, el cual taxativamente dispone: *“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales*

SENTENCIA

CASACION 1989-2009 LIMA

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**". Como podrá advertirse, la norma en comento establece dos presupuestos, el primer párrafo de dicho artículo guarda relación con el principio de prioridad registral regulado en el numeral 2016 del Código Civil, pero refiriéndose de manera específica a la confrontación de dos derechos reales (que no es el caso presente), estableciendo que la prioridad entre ellos está determinada por la antigüedad en la inscripción; mientras que el segundo párrafo del mismo artículo dos mil veintidós del Código Civil, prescribe una excepción al principio de prioridad, pues señala que al oponer derechos de diferente naturaleza se deben aplicar las disposiciones del derecho común. Debe precisarse 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 con prescindencia del tiempo de la inscripción, 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 analizando el artículo dos mil veintidós 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"*¹.

¹ Bigio Chrem, Jack: Exposición de Motivos Oficial del Código Civil. Lima, Cultural Cuzco Sociedad Anónima, Editores, 1998; página 224.

SENTENCIA

CASACION 1989-2009 LIMA

SETIMO: Del análisis de la sentencia recurrida, fluye que si bien en el caso presente se está ante bienes de distinta naturaleza y conforme a lo normado en el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, es de aplicación las normas del derecho común; sin embargo dicho fallo en modo alguno se apoya en lo dispuesto en la normatividad antes acotada, sino por el contrario en el análisis de los medios probatorios corrientes en el proceso que determina que la compra venta del predio en litis (mediante documento de fecha cierta del tres de agosto de mil novecientos noventa y cinco) a favor del tercerista, se efectuó *con fecha posterior al gravamen* (tanto en forma de depósito como en forma de inscripción no efectivizada el tres y cuatro de febrero de mil novecientos setenta y ocho) cuando tenía pleno conocimiento de dicha carga, al habersele remitido la carta notarial del catorce de julio de mil novecientos noventa y tres por el ejecutante del proceso acompañado, por el cual le informaba de tales embargos; por consiguiente no se puede colegir que haya interpretación errónea del dispositivo antes acotado, resultando irrelevante para dilucidar la presente litis.

OCTAVO: Por consiguiente, como lógica consecuencia, tampoco resulta aplicable a la controversia lo dispuesto en el numeral 949 del Código Civil, toda vez, que no está en discusión la naturaleza de los bienes en conflicto, además que no se ha resuelto en mérito al principio de oponibilidad que regula el numeral 2022 del Código Civil, con lo cual es evidente que la norma invocada deviene en impertinente.

IV. DECISION:

Por las razones expuestas y no configurándose las causales denunciadas de interpretación errónea e inaplicación de normas materiales, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil: **Declararon: INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas seiscientos veintitrés por la entidad actora Sociedad de Capitalina San Pedro de Chilcayoc; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista expedida

SENTENCIA
CASACION 1989-2009
LIMA

a fojas quinientos ochenta y ocho su fecha doce de noviembre del dos mil ocho; **CONDENARON** a la Asociación recurrente al pago de la Multa de una Unidad de Referencia Procesal así como el pago de las costas y costos por la tramitación del recurso de casación; **DISPUSIERON:** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por Indalecio Guzmán Olivares sobre tercería de propiedad; interviniendo como Ponente el Juez Supremo, señor Castañeda Serrano y los devolvieron.-

SS
PALOMINO GARCIA
CASTAÑEDA SERRANO
ARANDA RODRIGUEZ
IDROGO DELGADO
ALVAREZ LOPEZ

EL VOTO SINGULAR DE LA JUEZ SUPREMO DOCTORA ANA MARIA ARANDA RODRIGUEZ ES COMO SIGUE.-----

Concuerdo con la fundamentación expuesta por el Juez Ponente, señor Castañeda Serrano en la presente resolución a excepción de lo señalado en el sexto considerando.-

S.

ARANDA RODRIGUEZ