

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

**CASACIÓN 5532 - 2009
LAMBAYEQUE
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Lima, once de mayo
del año dos mil once.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número 5532-2009 en Audiencia Pública en el día de la fecha, y producida la votación conforme a ley, expide la siguiente sentencia. **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas doscientos veinte a doscientos veintiséis por Graciela Santoyo Quiroz contra la sentencia de vista expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque el día dieciséis de octubre del año dos mil nueve la cual confirma la sentencia apelada que declara infundada la demanda de Tercería Propiedad incoada por la recurrente. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO.-** Esta Sala Suprema mediante resolución obrante a fojas cincuenta a cincuenta y tres del cuadernillo de casación, de fecha veintiséis de julio del año dos mil diez, declaró procedente el recurso por la causal de: **1) Infracción normativa material del artículo 2022 del Código Civil;** por cuanto la recurrente sostiene que en el tercer considerando de la recurrida se atribuye naturaleza real al embargo al señalarse que dicha medida puede oponerse al derecho real de propiedad no obstante que debió descartarse la aplicación del primer párrafo de la norma acotada al no existir conflicto entre dos derechos reales sobre el mismo bien, resultando de aplicación lo previsto en el segundo párrafo del referido artículo ante la evidente oposición entre el derecho real de la tercerista y el derecho personal del Banco de Crédito del Perú; **2) Infracción normativa material del artículo 885 inciso 10 del Código Civil,** pues en el tercer considerando de la sentencia de vista se ha atribuido calidad de bien inmueble al embargo señalado, que al tratarse de un derecho sobre inmueble inscribible en el registro participa por esa razón de la naturaleza real que tiene también el derecho de propiedad, no obstante que el embargo no tiene naturaleza real, pues finalmente se trata de una medida de tipo procesal cuya finalidad es asegurar el cumplimiento de una decisión futura pero no genera un derecho subjetivo real concreto; y, **CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Que, de la lectura de la demanda obrante de

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

**CASACIÓN 5532 - 2009
LAMBAYEQUE
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

fojas cuarenta y cuatro a cuarenta y siete es de verse que Graciela Santoyo Quiroz interpone, ante el Órgano Jurisdiccional, Tercería de Propiedad respecto de dos habitaciones ubicadas en el quinto piso del inmueble sito en la Calle Leoncio Prado número cuatrocientos, urbanización El Porvenir, distrito y provincia de Chiclayo del departamento de Lambayeque, arguyendo que las mismas son de su exclusiva propiedad con la finalidad de que se ordene la suspensión del proceso sobre Obligación de Dar Suma de Dinero seguido ante el Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de Chiclayo de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque en el que se ha programado el primer remate judicial de dicho inmueble, habiendo tomado conocimiento del mismo a través del aviso de remate publicado el dieciséis de enero del año dos mil ocho en la sección Avisos Judiciales del Diario La República; sostiene que ha adquirido en propiedad dos habitaciones que forman parte del inmueble sub *litis* mediante Escritura Pública de compraventa celebrada el veinte de abril del año dos mil cinco con los demandados Segundo León Santa Cruz y Gloria Chinchay Timoteo y en cuya cláusula segunda se señala que los vendedores dan en venta dichos ambientes ubicados en el quinto piso del inmueble con un área total de veinticuatro punto tres mil novecientos treinta metros cuadrados (24.3930 m²), asimismo advierte que en la cláusula cuarta se establece el precio de las habitaciones de dieciséis mil quinientos nuevos soles (S/.16,500.00) pagando una inicial de cuatro mil nuevos soles (S/.4,000) y el saldo en treinta y un cuotas de cuatrocientos nuevos soles (S/.400.00) cada una y una última cuota de cien nuevos soles (S/.100.00); agrega que de acuerdo a lo estipulado en la cláusula séptima la recurrente fue abonando las cuotas al Banco Wiese habiendo cancelado íntegramente las treinta y dos cuotas según acredita con la copia de los pagos efectuados ante dicha Entidad.

SEGUNDO.- Que, tramitada la demanda de acuerdo a su naturaleza el Juez del Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de Chiclayo de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque según resolución corriente de fojas ciento cuarenta y dos a ciento cuarenta y cuatro de fecha tres de noviembre del año dos mil ocho declara infundada la demanda al considerar que la transferencia materia

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

**CASACIÓN 5532 - 2009
LAMBAYEQUE
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

de la tercería no consta que haya sido inscrita en los Registros Públicos, la cual además no podría estarlo por cuanto antes debió haberse independizado el área transferida no siendo factible determinar, según la descripción del inmueble que se vende, si las habitaciones se encuentran al fondo, al frente, a la derecha o a la izquierda del predio afectado, toda vez que en dicho predio los pisos segundo, tercero, cuarto y quinto son independientes y usados como vivienda contando con sala, comedor, cocina, baño y dormitorios conforme se especifica en el Dictamen Pericial obrante de folios doscientos treinta y cinco a doscientos treinta y ocho del expediente acompañado, no obstante en la demanda ni en la Escritura Pública de Compraventa se especifica qué es lo que se ha vendido, esto es, un dormitorio y un baño, dos dormitorios, sala, comedor y cocina, etcétera; establece la inoponibilidad del derecho de la actora al derecho que ostenta el Banco demandado señalando que si bien la tercerista pudo haber adquirido las dos habitaciones ubicadas en el predio embargado no obstante su derecho no se encuentra inscrito lo que ha permitido que la medida de embargo se inscriba sin observación alguna por la Oficina Registral de Chiclayo; advierte además que los demandados Segundo León Santa Cruz y Gloria Chinchay Timoteo en su calidad de titulares registrales del predio en litigio han donado el mismo en su integridad a su hija Yraida Deibeth León Chinchay mediante Escritura Pública de Anticipo de Legítima de fecha veintiocho de mayo del año dos mil siete inscribiéndose dicho acto en los Registros Públicos precisamente porque no aparece inscrito a dicha fecha en tal dependencia pública derecho alguno a favor de la actora, quien pretende se levante una medida de embargo sobre un predio que reclama como suyo cuando en el Registro de Predios figura como titular del mismo otra persona la cual también ha interpuesto demanda de Tercería de Propiedad.

TERCERO.- Que, la demandante por escrito que corre de fojas ciento cincuenta y siete a ciento sesenta presentado el trece de noviembre del año dos mil ocho, apela la precitada resolución; confirmando la Sala Superior la recurrida mediante sentencia de vista obrante de fojas doscientos seis a doscientos ocho considerando como sustento de la decisión que aún cuando la

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

**CASACIÓN 5532 - 2009
LAMBAYEQUE
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

acreencia que da origen al proceso de Obligación de Dar Suma de Dinero, esto es, el derecho de crédito constituye un derecho personal sin embargo la naturaleza del mismo no se extiende a la medida de embargo que cautela el cumplimiento de tales obligaciones cuando recae sobre bienes inscribibles en aplicación del artículo 885 inciso 10 del Código Civil teniendo dicha medida la calidad de bien inmueble por tratarse de un derecho sobre bien inmueble inscribible en el registro, participando en consecuencia de la naturaleza real que tiene también el derecho de propiedad resultando perfectamente aplicable a la controversia el Principio de Prioridad Registral contenido en el artículo 2016 del Código Civil, agregando que el derecho de la demandante no se encuentra inscrito a nombre suyo sino a nombre de la hija de los demandados, Yraida Deibeth León Chínchay, respecto a lo cual la recurrente no ha expresado agravio alguno. **CUARTO.-** Que, sobre el particular debe señalarse que el artículo 2022 del Código Civil prescribe 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, aplicándose si se trata de derechos de diferente naturaleza las disposiciones del derecho común; en tal sentido el primer párrafo del precitado numeral contiene una regla para los conflictos entre derechos de la misma naturaleza cuando éste versa sobre derechos reales disponiendo que en tal caso se aplica la normativa registral y en su segundo párrafo la norma acotada establece una Excepción al Principio de Prioridad previsto en el artículo 2016 del referido Cuerpo de Leyes de modo que ante la concurrencia de un derecho real con otro de distinta naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común. **QUINTO.-** Que, en el caso de autos el *Ad quem* ha establecido en el tercer considerando de la impugnada que aún cuando la acreencia que da origen al proceso de Obligación de Dar Suma de Dinero, esto es el derecho de crédito constituye un derecho personal, sin embargo tal naturaleza no se extiende a la medida de embargo que cautela el cumplimiento de tales obligaciones cuando recae sobre bienes inscribibles pues en tal caso en aplicación de lo dispuesto por artículo 885 inciso 10 del Código Civil el

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

**CASACIÓN 5532 - 2009
LAMBAYEQUE
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

embargo tiene la calidad de bien inmueble por ser un derecho que recae sobre bien inmueble inscribible en el registro en consecuencia participa de la naturaleza real que tiene también el derecho de propiedad resultando perfectamente aplicable a la controversia el Principio de Prioridad Registral contenido en el artículo 2016 del Código Civil (el subrayado es nuestro); coligiéndose que la Sala Superior ha atribuido al embargo la calidad de derecho real equiparándolo inclusive con el derecho de propiedad sustentando su decisión en la norma prevista en el artículo 885 inciso 10 del Código Civil que otorga calidad de inmueble a los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro. **SEXTO.-** Que, resulta necesario precisar al respecto que el artículo 885 inciso 10 del Código Civil se limita a atribuir la calidad de bien inmueble a los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro siendo que en modo alguno otorga la naturaleza de derecho real al embargo, toda vez que la naturaleza jurídica del derecho de crédito o personal no puede ser convertida en un derecho real por el sólo hecho de su inscripción en el Registro Público debido a que la inscripción registral no puede desnaturalizar o convertir el derecho personal que se logra inscribir en un derecho real porque ambos derechos responden a situaciones jurídicas distintas configurándose por tanto la infracción normativa material prevista en el artículo 885 inciso 10 del Código Civil. **SÉTIMO.-** Que, asimismo considero que al provenir el embargo que afecta el bien materia de *litis* de un derecho obligacional, consiguientemente, al oponerse en el caso de autos un derecho de crédito consistente en una Medida Cautelar en Forma de Inscripción invocada por el Banco de Crédito del Perú, frente al derecho de propiedad que invoca la tercerista Graciela Santoyo Quiroz la norma para resolver tal conflicto no es la contenida en el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil, sino la prevista en el segundo párrafo del mismo numeral, configurándose también la infracción normativa material de la norma contemplada en artículo 2022 segundo párrafo del Código Civil, al no haberse aplicado la misma para resolver la controversia. **OCTAVO.-** Que, si bien acorde a lo preceptuado por el artículo 396 del Código Procesal Civil al declararse fundado el recurso de casación por infracción de normas de carácter material

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

**CASACIÓN 5532 - 2009
LAMBAYEQUE
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

esta Sala de Casación debe emitir un fallo en Sede de Instancia, en el caso de autos esto no es posible pues implicaría proceder a la valoración de los hechos y las pruebas lo cual es atribución de las instancias de mérito resultando además dicha actividad ajena al debate casatorio si se tienen en cuenta los fines establecidos por el artículo 384 del Código Procesal Civil, consiguientemente resulta necesario por excepción proceder al reenvío correspondiendo a la Superior Colegiado emitir nueva sentencia teniendo en cuenta las consideraciones vertidas en la presente resolución; fundamentos por los cuales y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396 tercer párrafo inciso 1 del Código Procesal Civil; declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Graciela Santoyo Quiroz, consecuentemente, **CASARON** la sentencia de vista obrante de fojas doscientos seis a doscientos ocho expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque el dieciséis de octubre del año dos mil nueve, la cual confirma la sentencia apelada que declara infundada la demanda; en consecuencia **ORDENARON** a la Sala de procedencia que emita nueva sentencia con arreglo a ley y a las consideraciones precedentes; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por Graciela Santoyo Quiroz contra el Banco de Crédito del Perú y otros, sobre Tercería de Propiedad, y los devolvieron. Ponente Señora Valcárcel Saldaña, Jueza Suprema.-

S.S.

DE VALDIVIA CANO

VINATEA MEDINA

VALCÁRCEL SALDAÑA

CASTAÑEDA SERRANO

MIRANDA MOLINA

LQF/DRO