

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

**SENTENCIA
CAS. Nº 4703-2009
LIMA**

Lima, dieciocho de enero de dos mil once.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número cuatro mil setecientos tres – dos mil nueve, con los acompañados, en audiencia pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada Scotiabank Perú S.A.A, contra la sentencia de vista de fecha cuatro de Junio de dos mil nueve, obrante a fojas ciento cuarenta y ocho expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que Confirma la sentencia apelada, de fecha dieciocho de abril de dos mil ocho, obrante a fojas noventa, que declara fundada la demanda de tercería de propiedad, en consecuencia, se declara el derecho preferente de la actora, ordenándose el levantamiento de la medida cautelar de embargo inscrito en el Asiento D00001 de la Partida 490808000 de la Oficina Registral de Lima y Callao, correspondiente al predio ubicado en la Calle Madre Selva trescientos noventa y cinco, Departamento doscientos dos, Distrito de Santiago de Surco; en los seguidos por María Magaly Martínez Matto con Scotiabank Perú S.A.A y Otros, sobre Tercería de Propiedad.

2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO

PROCEDENTE EL RECURSO:

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha dieciocho de enero del dos mil diez, ha calificado procedente el recurso por la causal de Infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada; respecto de los **artículos 2016 y 2022 del Código Civil**

3.- CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, la parte recurrente fundamenta su recurso alegando que, la Sala Superior incurre en error al considerar al embargo como un derecho de

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

**SENTENCIA
CAS. Nº 4703-2009
LIMA**

crédito y por ello inoponible al derecho de propiedad, olvidándose que el embargo al estar inscrito deja de ser un acto interpartes –*característica de los derechos personales* – para ser erga omnes, y por tanto un derecho real, con lo cual adquiere prioridad frente al derecho de propiedad no inscrito. Por tanto, sostiene, que la correcta interpretación del artículo 2022 del Código Civil es en el sentido de que no se debe discutir la naturaleza real o personal de los derechos en juego, ni la fecha de su nacimiento, sino la fecha de su inscripción, prevaleciendo el derecho que se inscribe primero, interpretación que debe entenderse en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2016 del mismo cuerpo legal, dado que el primero contiene implícitamente al segundo.--

SEGUNDO.- Que, en el presente caso, el tercerista opone su derecho de propiedad sobre el inmueble sub iudice proveniente de la Escritura Pública de Compra Venta de fecha doce de abril de dos mil no inscrita aún en Registros Públicos, al derecho del demandado acreedor consistente en un embargo sobre el mismo bien inmueble en forma de inscripción producida el diez de diciembre de dos mil dos, derivado de un proceso de Obligación de Dar Suma de Dinero, seguido en la vía abreviada.-----

TERCERO.- Que, el artículo 2022 del Código Civil estipula, que tratándose de oponer derecho reales sobre inmuebles, se da preferencia a aquél que esté inscrito con anterioridad (*Principio de Prioridad en el Tiempo*), sin embargo, ante derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones de derecho común; a su vez, el artículo 2016 del referido cuerpo sustantivo dispone que, la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.-----

CUARTO.- Que, consecuentemente, es punto central de controversia determinar si de acuerdo al contenido de las normas denunciadas, existe la misma eficacia “erga omnes” entre un derecho real de propiedad del tercerista y un derecho personal del cual emerge el embargo que en forma inscrita se ha trabado sobre el mismo bien – *ello con la finalidad de establecer si resulta aplicado al caso sub iudice el principio de Prioridad en el Tiempo contenido en las normas cuya infracción normativa se denuncia* ; o en su defecto, al tratarse

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

**SENTENCIA
CAS. Nº 4703-2009
LIMA**

de derechos de distinta naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.-----

QUINTO.- Que, doctrinariamente para los derechos reales, se establece un *ius preferendi* como consecuencia de la inherencia e inmediatez del sujeto (titular) con la cosa, en tanto, existe la satisfacción directa del derecho por parte del titular del bien o la cosa, dado su carácter inmediato – *entendido como el poder directo e inmediato del titular, sin necesidad de la intermediación o participación de otras personas*, y su carácter absoluto – *el titular del derecho real hace eficaz el mismo frente a terceros lo que se define como una efectividad del derecho frente a otros*. Por el contrario, los derechos personales son aquellos que le atribuyen a su titular un poder que le permite dirigirse a otra persona y le permite reclamar de ella una acción o una omisión.

SEXTO.- Que, así una diferencia entre ambos derechos es su efectividad “*erga omnes*” e “*inter partes*”, de donde se puede establecer que las relaciones reales configuran a favor de sus titulares un “status protectivo” que resulta inalterable sino es por la propia voluntad del titular del derecho real, mientras que en las relaciones personales, sólo existe un acto obligacional oponible sólo a las partes que intervienen en dicho acto. En tal sentido, los derechos que tradicionalmente se conocen como derechos reales, tiene como característica la oponibilidad y ello con la finalidad de que no se presente varias titularidades sobre un mismo bien.-----

SETIMO.- Que, ahora bien, en nuestro sistema jurídico, en el caso de transferencia de inmuebles, la inscripción registral no es constitutiva de derecho, en tanto, no se requiere su exigencia para el perfeccionamiento del título, por lo que el simple acto jurídico de compra venta tiene tales efectos, ya que conforme lo establece el artículo 949 del Código Civil, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, lo que nos permite deducir en el caso concreto, que la tercerista propietaria del bien no tenía la obligación de inscribir en los registros públicos la escritura pública de compra venta para que la transferencia quede perfeccionada y para dar a su título todas las garantía de oponibilidad frente a terceros, ya que el solo

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

**SENTENCIA
CAS. Nº 4703-2009
LIMA**

intercambio de voluntades o de consensos perfecciona la transferencia de la propiedad inmobiliaria.-----

OCTAVO.- Que, por otro lado, el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil contiene una excepción al Principio de Prioridad previsto por el artículo 2016 del referido código sustantivo, al establecer que si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común, lo que significa que la inscripción de un derecho personal en los Registros Públicos no convierte a éste en real como erróneamente entiende la recurrente, sino que conserva su carácter, de modo tal que, ante la concurrencia de un derecho real con otro de distinta naturaleza, prevalece el primero, lo cual resulta concordante con lo establecido en el artículo 949 del acotado código en su interpretación sistemática con el referido segundo párrafo del artículo 2022, al disponer la aplicación de las normas de derecho común al ser derechos de distinta naturaleza. Además, – *a modo de argumento adicional a lo precedentemente esbozado* –, debe entenderse tal como ésta Suprema Sala estableció en la casación dos mil trescientos treinta y tres – noventa y nueve - LA LIBERTAD (*Publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el treinta de noviembre de dos mil*) el Principio de Prioridad contenido en el artículo 2016 del Código Civil, se refiere al conflicto que se presenta entre dos inscripciones compatibles con carácter definitivo, no hace referencia al supuesto de la anotación preventiva que tiene vigencia temporal y no una inscripción registral definitiva.-----

NOVENO.- Que, en consecuencia, no se verifica el error in iudicando de las normas de derecho material citadas por el recurrente cuya infracción normativa denuncia, por lo que el recurso de casación deviene en infundado.-----

4.- DECISION:

Por las consideraciones anotadas, y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon:

INFUNDADO el recurso de casación de fojas ciento cincuenta y nueve, interpuesto por Scotiabank Perú S.A.A; en consecuencia decidieron, **NO**

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

**SENTENCIA
CAS. Nº 4703-2009
LIMA**

CASARON la sentencia de vista de fecha cuatro de Junio de dos mil nueve, obrante a fojas ciento cuarenta y ocho emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "*El Peruano*", bajo responsabilidad; y los devolvieron, en los seguidos por María Magaly Martínez Matto con Héctor Gustavo Martínez del Río y Scotiabank Perú S.A.A, sobre tercería de propiedad; **intervino como Ponente el Juez Supremo señor Walde Jáuregui.-**

SS.

ALMENARA BRYSON

DE VALDIVIA CANO

WALDE JAUREGUI

VINATEA MEDINA

CASTAÑEDA SERRANO

jla/igp