

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**CASACIÓN 942 – 2010
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 novecientos cuarenta y dos – dos mil diez, en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia; **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por José Baltazar Hebert Jimmy Castillo Velasco mediante escrito obrante fojas a trescientos veintitrés del expediente principal, contra la sentencia de vista emitida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, obrante a fojas trescientos nueve del referido expediente, de fecha once de diciembre del año dos mil nueve, que revoca la sentencia apelada de fojas doscientos treinta y siete de dicho expediente, que declaró fundada la demanda interpuesta, con lo demás que contiene, y reformándola declara infundada la citada demanda; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, el recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución emitida por este Supremo Tribunal el día veinte de agosto del año dos mil diez, por la causal de **infracción normativa** prevista en el artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual el recurrente denuncia que: Se aplican equivocadamente las normas contenidas en los artículos dos mil doce y dos mil dieciséis del Código Civil, frente a lo que prescribe el segundo párrafo del artículo dos mil veintidós del mismo cuerpo normativo, pues se concede preferencia a la medida cautelar por el hecho de haberse inscrito en el Registro correspondiente antes que su derecho de propiedad, no obstante que adquirió el bien con anterioridad a la fecha de inscripción de la medida cautelar en el Registro de Propiedad Inmueble; por tanto, su derecho real sobre el predio *sub litis* prevalece ante el derecho personal del Banco Internacional del Perú – Interbank, aun cuando su derecho no haya sido inscrito en el citado Registro; y, **CONSIDERANDO: Primero.-** Que,

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**CASACIÓN 942 – 2010
LAMBAYEQUE
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

conforme aparece de la revisión de autos, José Baltazar Hebert Jimmy Castillo Velasco interpone demanda de Tercería de Propiedad para que se deje sin efecto la medida cautelar de embargo en forma de inscripción que recae sobre el bien inmueble de su propiedad, sito en la Avenida Salaverry número mil ochocientos dieciocho, Departamento número ciento cuatro, distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima; medida que ha sido dictada en el proceso que sigue el Banco Internacional del Perú – Interbank contra José Castillo Rosado y otros sobre Obligación de Dar Suma de Dinero, que se tramita ante el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Chiclayo, Expediente número mil novecientos noventa y nueve – mil cuatrocientos noventa y uno – C – mil setecientos uno – J – CI – 3. Sostiene que mediante Escritura Pública de Compraventa del siete de octubre del año mil novecientos noventa y ocho adquirió el inmueble *sub litis* de sus anteriores propietarios José Castillo Rosado y Clara Sánchez Montenegro; no obstante ello, con fecha cinco de mayo del año mil novecientos noventa y nueve, el Banco Internacional del Perú – Interbank inscribe medida cautelar de embargo sobre el bien materia de controversia, pese a que en esa fecha el inmueble ya no era de propiedad de los esposos Castillo – Sánchez sino del suscrito, más aún si el derecho de propiedad no se adquiere con la inscripción registral sino que para ello basta el consentimiento y voluntad de las partes expresados en el acto jurídico; **Segundo.-** Que, el Juez de la causa declaró fundada la demanda interpuesta y ordenó que se levante el embargo inscrito en la Partida número uno uno cero nueve cuatro dos ocho cuatro, por cuanto: **i)** Para el caso en controversia, resulta pertinente lo normado en el segundo párrafo del artículo dos mil veintidós del Código Civil, según el cual, si se trata de derechos de diferente naturaleza, se aplican las disposiciones del derecho común; **ii)** La propiedad inmueble se transmite con el solo consentimiento de las partes, tal como lo dispone el artículo novecientos cuarenta y nueve del Código Civil; en tal sentido, debe tenerse

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**CASACIÓN 942 – 2010
LAMBAYEQUE
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

al actor como propietario desde la suscripción del acto en virtud del cual adquiere el bien *sub litis*, aun cuando haya inscrito su dominio luego de haberse anotado el embargo, pues nuestro sistema registral –salvo excepciones– no es constitutivo de derechos; **iii)** En tal orden de ideas, la demanda interpuesta resulta fundada, pues el derecho de propiedad del actor merece especial protección por el ordenamiento jurídico, teniendo en cuenta no sólo la fecha de su adquisición, que es anterior al embargo, sino además porque tal derecho ya se encuentra registrado, siendo oponible *erga omnes*, conforme a lo previsto en los artículos dos mil doce y dos mil trece del Código Civil; en tal sentido, el derecho real debe prevalecer en oposición al derecho de crédito que se pretendía asegurar a través del embargo, ya que no puede alcanzar a un tercero ajeno a esa relación;

Tercero.- Que, sin embargo, apelada que fuera esta decisión, la Sala Superior revocó la sentencia de primera instancia y, reformándola, declaró infundada la demanda interpuesta, por cuanto: **i)** Si bien es cierto que el segundo párrafo del artículo dos mil veintidós del Código Civil dispone que para dirimir la preferencia de derechos entre un derecho real y otro personal, es necesario remitirse a la fórmula que dispone la aplicación de las normas del derecho común, en la que evidentemente está implícito el principio de prelación de rango del derecho real sobre el derecho personal, por gozar el primero de oponibilidad *erga omnes* que no tiene el segundo; sin embargo, frente al acotado principio nuestro ordenamiento tiene positivizado los principios de prioridad y publicidad registral regulados en los artículos dos mil dieciséis y dos mil doce del Código Civil, y éstos prevalecen sobre el principio de prelación en el rango, pues “*(...) quien entra primero al Registro es primero en el derecho ya que admitir lo contrario importaría destruir y hacer ineficaces los principios de legalidad, impenetrabilidad y publicidad registrales que han sido constituidos y establecidos precisamente para proteger derechos de terceros (...)*”; **ii)** Si bien el Registro para efectos de establecer el derecho de propiedad sobre

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**CASACIÓN 942 – 2010
LAMBAYEQUE
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

un inmueble no es constitutivo, sin embargo para que tal derecho “*(...) tenga la certeza necesaria para su protección y posibilidad de tráfico comercial requiere de su inscripción (...)*”, por ello, aun cuando el derecho del tercerista era anterior al embargo, también lo es que “*(...) quien aparecía registralmente como propietario era (...) la parte afectada (...)*”, por lo que el Banco demandado mantiene su derecho inscrito aunque el titular sea el tercerista; **Cuarto.-** Que, al fundamentar la causal de infracción normativa, el recurrente sostiene que se han aplicado indebidamente los artículos dos mil doce y dos mil dieciséis del Código Civil pues su derecho de propiedad es preferente al derecho de crédito de la parte demandada por ser anterior al mismo, aun cuando no se haya inscrito en el Registro correspondiente. Al respecto, tenemos que el artículo dos mil dieciséis del Código Civil 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 que se encuentran inscritos en los Registros Públicos y no para confrontar un derecho inscrito con otro no inscrito; así se establece en la Exposición de Motivos Oficial 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 si se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción.*” –Bigio Chrem, Jack: Exposición de Motivos Oficial del Código Civil. Lima, Cultural Cusco Sociedad Anónima Editores, año mil novecientos noventa y ocho, página doscientos once–. En consecuencia, la aplicación de la norma en mención, al momento de confrontar un derecho real no inscrito contra un derecho personal o de crédito inscrito, resulta impertinente para motivar una supuesta prevalencia de este último derecho; **Quinto.-** Que, en efecto, en el caso de autos las instancias de mérito pretenden dar al derecho de crédito

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**CASACIÓN 942 – 2010
LAMBAYEQUE
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

del codemandado Banco Internacional del Perú – Interbank, prioridad sobre un derecho real no inscrito oportunamente, sobre la base de una norma que sirve sólo para confrontar derechos inscritos; en consecuencia, su aplicación en autos resulta impertinente para esclarecer el derecho que le asiste al demandante sobre el bien *sub litis*, por lo que se configura plenamente la aplicación indebida del artículo dos mil dieciséis del Código Civil, resultando amparable el recurso de casación en este extremo; **Sexto.-** Que, de otro lado, el artículo dos mil veintidós del Código Civil establece las reglas para dilucidar la oponibilidad entre derechos reales y entre derechos de diferente naturaleza. El primer párrafo de la norma en comentario guarda relación con el principio de prioridad registral entre dos derechos inscritos previsto en el artículo dos mil dieciséis del Código acotado, pero refiriéndose de manera específica a la confrontación de dos derechos reales, señalando que la prioridad entre ellos está determinada, en efecto, por la antigüedad en la inscripción; por su parte, el segundo párrafo de la misma norma, alude a la oposición de derechos de diferente naturaleza, en cuyo caso la prioridad entre ellos se determina aplicando las disposiciones del derecho común; **Sétimo.-** Que, en el presente caso no existe confrontación de dos derechos reales, sino de dos derechos de diferente naturaleza, esto es, de un derecho de crédito –la medida cautelar busca asegurar el cobro de una suma de dinero– contra un derecho real –que es el de propiedad–, por lo que es evidente que no puede recurrirse al análisis de la prioridad registral para dilucidar la *litis*, sino a las normas del derecho común. Debe precisarse, además, 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

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**CASACIÓN 942 – 2010
LAMBAYEQUE
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Motivos Oficial del Código Civil que, analizando el artículo dos mil veintidós del anotado cuerpo normativo, señala que: “*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 confirmado 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. Op. Cit.; página doscientos veinticuatro–; **Octavo.-** Que, como ya lo tiene establecido este Supremo Tribunal –entre otras– en las Casaciones número tres mil sesenta y tres – dos mil tres de Huánuco, mil novecientos veintiocho – dos mil seis de Ayacucho, cinco mil trescientos doce – dos mil seis de Lima y cuatrocientos ochenta y dos – dos mil ocho de Arequipa, siguiendo a cabalidad la interpretación doctrinaria que fluye nítidamente del texto de la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, el derecho real de propiedad prevalece sobre el derecho personal de crédito y, en tal sentido, el primero puede oponerse con éxito al segundo, no siendo aplicable lo dispuesto en el artículo dos mil dieciséis del Código Civil para establecer lo contrario; en consecuencia, cuando la Sala Superior estima que en el presente caso prevalece el principio regulado en el artículo dos mil dieciséis del Código Civil, en detrimento de las disposiciones del derecho común cuya aplicación manda el segundo párrafo del artículo dos mil veintidós del mismo cuerpo normativo, inaplica este último, resolviendo la causa de manera contraria a derecho, por lo que el recurso de casación en este extremo debe ser igualmente amparado; **Noveno.-** Que, por las razones expuestas, configurándose la causal de infracción normativa de carácter material, y de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo trescientos veintiséis de Código Procesal Civil, corresponde a este

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**CASACIÓN 942 – 2010
LAMBAYEQUE
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Supremo Tribunal emitir una sentencia con efecto revocatorio, resolviendo el conflicto de intereses, sin devolver el proceso a la instancia inferior. En tal sentido, conforme fluye de la lectura del Testimonio de la Escritura Pública de Compraventa del siete de octubre del año mil novecientos noventa y ocho, obrante a fojas dos del expediente principal, el demandante acredita ser propietario del inmueble *sub litis*, derecho que adquirió –conjuntamente con Mario César Pereda Castillo– con anterioridad al embargo inscrito a favor del Banco Internacional del Perú – Interbank. En efecto, conforme aparece del Asiento D cero cero cero dos de la Partida número uno uno cero nueve cuatro dos ocho cuatro de la Oficina Registral de Lima y Callao, el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Chiclayo otorgó medida cautelar fuera de proceso a favor del Banco Internacional del Perú – Interbank consistente en un embargo en forma de inscripción sobre el inmueble *sub litis* hasta por la suma de ocho mil cien dólares americanos, medida que fue presentada ante los Registros Públicos el día veinte de abril del año mil novecientos noventa y nueve, quedando inscrito el cinco de mayo del mismo año, es decir, con fecha posterior a la traslación de dominio a favor del actor que se verificó con fecha siete de octubre del año mil novecientos noventa y ocho. En consecuencia, aplicando las normas del derecho común, tal como lo dispone el segundo párrafo del artículo dos mil veintidós del Código Civil, y dando prevalencia a la oponibilidad *erga omnes* del derecho de propiedad del demandante sobre el derecho de crédito del Banco Internacional del Perú – Interbank, corresponde amparar la demanda y dejar sin efecto la medida cautelar fuera de proceso otorgada a la citada institución financiera;

Décimo.- Que, por lo demás, si bien la parte emplazada refiere en su recurso de apelación que existiría dolo o mala fe de sus codemandados deudores al disponer de los bienes de su propiedad para evadir el pago del adeudo contenido en un pagaré que venció el veintiocho de octubre del año mil novecientos noventa y ocho, anticipándose así a la demanda que

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**CASACIÓN 942 – 2010
LAMBAYEQUE
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

interpondría para lograr su cobro, se advierte que tales argumentos de defensa no corresponden ser debatidos en este proceso, pues no es su finalidad dilucidar la validez de la transferencia de dominio operada a favor del actor. Por estos fundamentos, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por José Baltazar Hebert Jimmy Castillo Velasco mediante escrito obrante a fojas trescientos veintitrés del expediente principal; **CASARON** la resolución impugnada; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista emitida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, obrante a fojas trescientos nueve del mencionado expediente, de fecha once de diciembre del año dos mil nueve; **y actuando como sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia apelada de fojas doscientos treinta y siete del expediente principal, de fecha veintinueve de abril del año dos mil nueve, que declara fundada la demanda de fojas veintitrés del referido expediente y ordena que se levante el embargo inscrito en el Asiento D cero cero cero dos de la Partida número uno uno cero nueve cuatro dos ocho cuatro de la Oficina Registral de Lima y Callao, con lo demás que contiene; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por José Baltazar Hebert Jimmy Castillo Velasco contra el Banco Internacional del Perú – Interbank y otros, sobre Tercería de Propiedad; y los devolvieron. Ponente Señor Ticona Postigo, Juez Supremo.-

SS.

TICONA POSTIGO

PALOMINO GARCÍA

VALCÁRCEL SALDAÑA

CASTAÑEDA SERRANO

MIRANDA MOLINA

DRO.