

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 3899-2015  
LIMA**

***Tercería de Propiedad***

La generación de un kardex notarial acompañado de otro medio probatorio o información notarial que acredite su existencia, dota de fecha cierta al documento por constituir un caso análogo al contemplado en el inciso 3 del artículo 245 del Código Procesal Civil.

Lima, veintiséis de mayo de dos mil dieciséis.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número tres mil ochocientos noventa y nueve cuatro mil quinientos ocho - dos mil quince, en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

**I. ASUNTO:**

En el presente proceso de tercería de propiedad, el demandado Banco de Crédito del Perú ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia de vista de fojas doscientos sesenta y dos, su fecha veintiocho de abril de dos mil quince, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada de fojas ciento treinta y cinco, su fecha veinte de mayo de dos mil trece, que declara infundada la demanda y reformándola declara fundada la demanda, en los seguidos por Ofelia Agustina Benites Luciano.

**II. ANTECEDENTES:**

**1. DEMANDA**

Según escrito de fojas diecisiete, Ofelia Agustina Benites Luciano, interpone demanda de tercería de propiedad contra los demandados, respecto al inmueble de su propiedad inscrito en la ficha N° 356113 y su

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 3899-2015  
LIMA**

***Tercería de Propiedad***

continuación registral en la Partida N° 49043228 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, ubicado en J.J. Paso N° 530-534 Distrito de Pueblo Libre, que ha sido embargado por el ejecutante, Banco de Crédito del Perú, reclamando el dominio del bien afectado por la medida cautelar inscrita con fecha veintiocho de noviembre de dos mil ocho en el rubro D-00002 del rubro Cargas y Gravámenes de la Partida Registral en mención, por ser de su propiedad, siendo la finalidad la desafectación del bien.

Los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan dichas pretensiones son las siguientes:

- 1.1.** En el proceso seguido por el Banco de Crédito del Perú contra los demandados Manuel César Loyola Benites y Juana Rosa Valverde Romero (expediente N° 23224-1997), se ordenó con fecha veintinueve de abril de mil novecientos noventa y ocho un embargo en forma de inscripción sobre el inmueble de su propiedad antes referido; que dicha medida cautelar fue levantada por caducidad con fecha diecinueve de octubre de dos mil seis.
- 1.2.** Mediante minuta de compra venta del cinco de diciembre de dos mil seis, presentada ante la notaría Ramos Rivas con fecha trece de diciembre de dos mil seis (kárdex N° 6018) los demandados le vendieron el inmueble materia de litis, el mismo que no pudo ser elevado a escritura pública por motivos de salud; que cumplió con abonar el impuesto de alcabala mediante recibo de fecha doce de febrero de dos mil siete.
- 1.3.** Con fecha veintiocho de noviembre de dos mil ocho, los demandantes ejecutan nuevo embargo en forma de inscripción sobre el bien que ya era de su propiedad, con lo cual confrontan su derecho real el cual es acreditado con documento de fecha cierta anterior, por lo que pretende sea declarado fundada la demanda de autos.

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 3899-2015  
LIMA**

***Tercería de Propiedad***

**2. CONTESTACIÓN**

El demandado, Banco de Crédito del Perú, mediante escrito de fojas treinta y seis, contesta la demanda, señalando como fundamento principal que:

- 2.1.** El título que acredita la propiedad de la demandante no cumple con el requisito establecido en el artículo 535 del Código Procesal Civil al no tratarse de un documento de fecha cierta por lo que debe declararse infundada; que la minuta de compra venta no se trata de un documento de fecha cierta por lo que no es oponible a la medida cautelar trabada sobre el inmueble sub litis.
- 2.2.** La minuta que adjunta la accionante no constituye un documento privado de fecha cierta por cuanto no cuenta con la acreditación necesaria, no es un documento legalizado, no están legalizadas ni las firmas ni las fechas; que refiere que debe primar el embargo en forma de inscripción ya que es de fecha anterior debido a que no puede acreditarse que el contrato de compra venta celebrado por la demandante con los demandados sea de fecha cierta; que a modo de conclusiones refiere que: a) La minuta presentada como medio probatorio por la demandante no constituye un documento de fecha cierta, pues el mismo no está legalizado; b) La inscripción de la medida cautelar fue realizada de manera correcta, ya que no existía ni existe impedimento alguno al estar conforme con lo dispuesto por el artículo 2017 del Código Civil y concordante con el artículo X del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos; c) La medida cautelar de embargo en forma de inscripción, al estar inscrita prima y prevalece sobre el contrato de compra venta de la parte demandada; y, d) Hay indicios de que la tercería planteada pueda haber sido hecha por conveniencia.

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 3899-2015  
LIMA**

*Tercería de Propiedad*

**3. REBELDE**

Mediante resolución de fojas noventa y dos se declara **rebeldes a los codemandados Juana Valverde Romero y Manuel Loyola Benites**

**4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución de fecha veinte de mayo de dos mil trece, obrante a fojas ciento treinta y cinco, declara infundada la demanda; sustentando su decisión en que:

**4.1.** En el presente caso, se tiene que la parte accionante pretende que se le otorgue judicialmente la calidad de fecha cierta la minuta de contrato de compra venta que aparece celebrada entre su persona (como compradora) y los hoy demandados Manuel César Loyola Benites y Juana Rosa Valverde Romero (como vendedores). Dicho documento obra en autos a fojas nueve a diez de autos y en la que aparece con el sello de recepción de la Notaría Ramos asignándole el Kárdex N° 6018 y fecha trece de diciembre de dos mil seis. Asimismo, se verifica de dicho documento obrante en autos que el mismo no cuenta con acto notarial alguno ya sea protocolar o extra protocolar alguno; es decir, en el trámite del presente proceso, la parte accionante no ha acreditado que el notario haya efectuado acto manifestación (traslado o expedición de copia certificada) del documento que en original haya ingresado a su despacho notarial o conste en el archivo notarial.

**4.2.** A lo mucho lo que se advierte de autos, es la existencia de la legalización del cargo de la minuta ingresada por la accionante a la referida notaria, más ello no constituye un acto notarial efectuado propiamente sobre el documento que supuestamente custodia el notario.

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 3899-2015  
LIMA**

***Tercería de Propiedad***

**4.3.** Se debe tener presente que la sola constancia o cargo de presentación de la minuta al notario no puede –según ley– constituir acto de acreditación de la certeza de la fecha de suscripción de la minuta por cuanto por consideración de la ley misma tal acto de presentación debe estar destinado y acompañado de un acto notarial mismo (sea protocolar o mínimamente extraprotocolar, como es la certificación de fecha o la legalización de firmas), pues son estos actos propios del notario (y no la mera presentación del documento privado al personal del notario) las únicas que pueden otorgar seguridad o certeza respecto de la fecha del documento privado.

**5. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Lima, mediante resolución de fecha veintiocho de abril de dos mil quince, obrante a fojas doscientos sesenta y dos, revocó la apelada y reformándola declaró fundada la demanda; al considerar que:

**5.1.** La demanda de tercería se sustenta en la copia certificada de la minuta de compraventa de fecha cinco de diciembre de dos mil seis, en la que se aprecia que la misma ha sido presentada a la Notaría Ramos el día trece de diciembre de dos mil seis, generando el Kardex N° 6018, según se advierte del sello de la referida notaría que aparece en la parte inferior izquierda del referido documento que corre a fojas nueve y diez, lo que determina que éste ha adquirido fecha cierta desde aquél momento, esto es, desde el trece de diciembre de dos mil seis. Debe tenerse en cuenta, además, que ni el documento en general, ni el sello de recepción en particular, han sido objeto de cuestión probatoria, por tanto, mantienen su eficacia mientras no medie declaración judicial en contrario.

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 3899-2015  
LIMA**

***Tercería de Propiedad***

**5.2.** En consecuencia, en aplicación del segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil y del artículo 535 del Código Procesal Civil, debe primar el derecho real de propiedad (aún cuando no esté inscrito), por tener una oponibilidad erga omnes, por su fuerza persecutoria, por encontrarnos dentro de un sistema consensual de transferencia de la propiedad inmobiliaria y por tener fecha cierta anterior (trece de diciembre de dos mil seis) a la inscripción del derecho de crédito en forma de embargo inscrito (veintiocho de noviembre de dos mil ocho), lo que determina que al momento de embargarse el inmueble, el propietario de éste ya era la demandante. Tanto más, si en reiterados pronunciamientos la Salas Civiles de la Corte Suprema han recogido el criterio aquí asumido, ejemplo de ello son las casaciones N° 964-98-Lima, 06-01-Arequipa, entre otras.

**5.3.** En la referida sentencia se advierte también el voto singular en el que se considera que, la demanda no sustenta su derecho solo en el Kardex N° 6018 de la Notaría Ramos de fecha trece de diciembre de dos mil seis, sino también en la liquidación de pago del impuesto de alcabala N° 268765 de fecha doce de febrero de dos mil siete, precisamente respecto de la compra del inmueble materia de análisis y realizada ante la entidad pública Servicio de Administración tributaria (SAT) siendo ambos documentos anteriores a la fecha de inscripción del embargo, esto es, el veintiocho de noviembre de 2008; que si el número y fecha del Kardex no genera por sí mismo convicción, no deja duda alguna que la compra venta del inmueble por parte de la actora se realizó, con la liquidación de pago del impuesto de alcabala, en el que se advierte el nombre de la actora y la identificación del inmueble. Por lo que considera razonable que se considere como un acto análogo o similar, contemplado en el inciso 5 del artículos 245 del Código Procesal Civil, a las constancias de ingreso de un documento a la

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 3899-2015  
LIMA**

***Tercería de Propiedad***

Notaría, pues el número de Kardex sirve para registrar el tráfico de los documentos que ingresan a la notaría, como ha ocurrido en el presente caso.

**6. RECURSO DE CASACIÓN**

Contra la resolución dictada por la Sala Superior, el banco demandado interpuso recurso de casación, el mismo que ha sido calificado mediante resolución de fecha veintidós de abril de dos mil dieciséis, declarándose procedente por las causales de:

**i) Infracción normativa del artículo 2022 del Código Civil, concordado con el artículo 949 del mismo cuerpo normativo.** Arguye que la sentencia de vista incurre en error al declararse fundada la demanda de tercería preferente de propiedad, ya que se reconoce un documento de transferencia de propiedad anterior a su embargo inscrito, sin fecha cierta, otorgándosele como consecuencia de ellos, una preferencia frente a su embargo inscrito, impidiéndoles la ejecución de éste como forma de pago de su capital impago hasta la actualidad y generándole posteriormente una desafectación del inmueble. Señala que resulta evidente que la transferencia de propiedad materializada y tramitada ante el proceso de tercería de propiedad, ha sido generada con la intención de evitar la ejecución de ésta vía remate. El recurrente señala que existe una errónea interpretación en la sentencia de vista ya que le otorga a una minuta que cuenta únicamente con el sello de ingreso a la Notaría Ramos, la calidad de un documento con "fecha cierta" dándosele una preferencia al embargo en forma de inscripción trabado por el Banco de Crédito del Perú sobre el inmueble objeto de ejecución. Arguye que respecto a la interpretación del artículo 2022 del Código Civil, que si bien resultan aplicables "las disposiciones de derecho común", estas no pueden ser interpretadas de

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 3899-2015  
LIMA**

***Tercería de Propiedad***

manera aislada, como ha pretendido la sala establecer de manera conjunta con el artículo 949 del Código Civil, pues ello permitiría establecer una incertidumbre jurídica entre todos los sujetos que intervienen en todo negocio jurídico.

**ii) Infracción normativa del artículo 245, incisos 2 y 5, del Código Procesal Civil, concordado con el artículo 4 del reglamento del Decreto Legislativo N° 1049, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2010-JUS.** Arguye que el notario público si bien ejerce una función pública, no es funcionario público, por lo que el supuesto establecido en el inciso 2 del artículo 245 del Código Procesal Civil queda descartado completamente, no siendo razonable que la Sala Superior interprete que la sola presentación de una minuta de compraventa ante mesa de partes de una notaría equivale a la presentación de este documento ante un funcionario gubernativo y por ende le otorga calidad de "documento de fecha cierta".

**iii) Infracción normativa del artículo 535 del Código Procesal Civil.** Que la Sala Superior interpreta de manera errónea con el artículo 2022 del Código Civil, pues establece que la minuta presentada por el demandante como medio probatorio en su demanda de tercería de propiedad deviene en "un documento privado de fecha cierta", sin que éste lo sea.

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

Es necesario establecer si, el contrato de compra venta que ostenta el demandante tiene fecha cierta y verificado ello, determinar si el artículo 2022 del Código Civil ha sido interpretado adecuadamente.

**IV. FUNDAMENTOS:**



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 3899-2015  
LIMA**

***Tercería de Propiedad***

**PRIMERO.**- Que, el recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.

**SEGUNDO.**- Que, respecto a la causal de infracción normativa, según Monroy Cabra, "Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso..."<sup>1</sup>. A decir de De Pina.- "El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento"<sup>2</sup>. En ese sentido Escobar Forno señala. "Es cierto que todas las causales supone una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo"<sup>3</sup>.

**TERCERO.**- Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio.

<sup>1</sup> Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359.

<sup>2</sup> De Pina Rafael, Principios de Derecho Procesal Civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222.

<sup>3</sup> Escobar Fornos Iván, Introducción al Proceso, Editorial Temis, Bogota, Colombia, 1990, p. 241

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 3899-2015  
LIMA**

***Tercería de Propiedad***

**CUARTO.**- Se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal y material. Teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396° del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneraciones a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo, mientras que si se declara fundado el recurso por las otras causales contempladas en el artículo 386° del Código Procesal Civil, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación de vulneración a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso.

**QUINTO.**- La denuncia de infracción normativa procesal se encuentra referida a vicios formales, por cuanto el recurrente alega que se ha infringido el artículo 245 incisos 2 y 5 del Código Procesal Civil al establecer que el documento que ampara a la demandante contiene fecha cierta por haber sido presentado ante la mesa de partes de un Notario Público, pues es equivalente a un funcionario gubernativo.

**SEXTO.**- Estando al sustento del recurso que nos ocupa y a lo estipulado en el artículo 535 del Código Procesal Civil (cuya infracción se denuncia en la causal "iii") según el cual, para la admisión a trámite de la tercería es necesario que el demandante pruebe su derecho con documento público o privado de fecha cierta; corresponde determinar el significado de la denominada "fecha cierta".

**SÉTIMO.**- Tal como se ha precisado en la casación 894-2011 emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, el dieciocho de enero de dos mil doce, "La fecha cierta comprende el tiempo en que los actos jurídicos se

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 3899-2015  
LIMA**

***Tercería de Propiedad***

verifican, surge para resolver los problemas que se presentan cuando existen la concurrencia o conflicto de derechos, la fecha cierta es la constancia auténtica del momento en que un acto jurídico se verificó. En los documentos públicos la fecha se reputa auténtica por la intervención del funcionario público.”

**OCTAVO.-** El conflicto se origina cuanto nos encontramos ante documentos privados, por cuanto, éstos por su propia naturaleza (autógrafo por ser obra de las partes en su relación privada) extenderán su valor probatorio a terceros, a partir del momento que adquieren fecha cierta.

**NOVENO.-** La solución la da el artículo 245 del Código Procesal Civil, según el cual: “*Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: 1. La muerte del otorgante; 2. La presentación del documento ante funcionario público; 3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas; 4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y 5. Otros casos análogos. Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.*” (énfasis agregado) En suma, el legislador ha establecido circunstancias en que el documento privado adquiere fecha cierta y por tanto eficacia jurídica; a partir de un acto que pueda originar convicción de su existencia en un tiempo determinado.

**DECIMO.-** Que, encontrándonos ante un caso en el que se la instancia de mérito ha determinado la existencia de fecha cierta por intervención notarial, corresponde precisar que conforme al artículo 2 de la Ley del Notariado – Ley N° 26002 aplicable por razón de temporalidad: “El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes. Su función

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 3899-2015  
LIMA**

***Tercería de Propiedad***

también corresponde a la comprobación de hechos y tramitación de asuntos no contenciosos previstos en la ley de la materia”

**DECIMO PRIMERO.**- Dicho ello, de la revisión de la minuta obrante en copia certificada a fojas nueve a diez se advierte que, si bien el documento en cuestión no contiene firma legalizada y no fue presentado para que el Notario “certifique la fecha” como indica el inciso 3 del mencionado artículo 245 del Código Procesal Civil; dicha circunstancia se equipara con su presentación a la Notaría Ramos el día trece de diciembre de dos mil seis pues al generar el Kardex N° 6018, se da cuenta del registro y existencia de un trámite notarial que necesariamente se inicia a pedido de parte y previo pago de los derechos notariales, y por tanto prueba su existencia a la fecha de su presentación originando dicha “certificación de fecha”; debiéndose tener en cuenta que el documento en mención así como el sello citado, tienen eficacia probatoria al no haber sido objeto de cuestión probatoria, pues la parte contraria no ha cuestionado la existencia ni la validez del mencionado Kardex; habiéndose limitado a indicar que dicho sello no puede dotar de fecha cierta a un documento. En dicho sentido ya se ha pronunciado la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema en la casación 894-2011 del dieciocho de enero de dos mil doce.

**DECIMO SEGUNDO.**- De lo que se colige que nos encontramos ante “**otro caso análogo**” al contemplado en el inciso 3 del artículo 245 del Código Procesal Civil, regulado en el inciso 5 del mismo artículo, y no al caso contemplado en el inciso 2 (presentación del documento ante funcionario público) como erróneamente motiva la instancia de mérito; por lo que hecha la rectificación corresponde desestimar la infracción normativa procesal, en los términos indicados en el segundo párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil.

**DECIMO TERCERO.**- Que, en consonancia con lo precisado en el numeral cinco corresponde emitir pronunciamiento respecto a la *infracción*

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 3899-2015  
LIMA**

***Tercería de Propiedad***

*normativa material, denunciada en el literal "ii". Así tenemos que, el recurrente denuncia la infracción normativa del artículo 2022 del Código Civil alegando que es interpretado erróneamente, al darle fecha cierta a un documento que únicamente cuenta con un sello de ingreso notarial y que si bien resultan aplicables las normas de derecho común éstas no pueden ser interpretadas de manera aislada. Al respecto, corresponde precisar que, ya se ha esclarecido el conflicto respecto al contenido de fecha cierta en el contrato de compra venta que ampara a la demandante; por lo que únicamente se determinará si la norma material ha sido interpretada de manera aislada.*

**DECIMO CUARTO.-** *Conforme a lo establecido en el artículo 2022 del Código Civil "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 aquel a quien se opone.*

*Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común".*

**DECIMO QUINTO.-** *A fin de determinar cuál es la correcta interpretación de la norma in comento, es pertinente remitirnos a la exposición de motivos del artículo 2022 del Código Civil que señala "No hay duda que, si se enfrentan dos titulares de derechos reales quién tendrá preferencia en virtud del principio de prioridad será aquel que inscribió primero; esto es, confirmado la primera parte de este artículo; pero si se trata de un enfrentamiento entre un derecho personal y otro real, y a esto alude la segunda parte del citado artículo, tendrá preferencia el titular del derecho real, porque goza de la 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".*

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 3899-2015  
LIMA**

***Tercería de Propiedad***

**DECIMO SEXTO.-** Que, en el presente caso, la tercerista opone su derecho de propiedad sobre el inmueble sub judice proveniente de la escritura pública de compraventa de fecha cinco de diciembre de dos mil seis 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 veintiocho de noviembre de dos mil ocho, derivado de un proceso de obligación de dar suma de dinero

**DECIMO SÉTIMO.-** Que, en tal sentido, consistiendo el derecho del demandado acreedor en uno de carácter personal a diferencia de la actora que es de naturaleza real, el derecho registral desaparece para dejar paso a la aplicación del derecho común, el que informa que los bienes que debe ser materia de un embargo son los de propiedad del deudor y siendo el inmueble sub litis de propiedad de la tercerista por adquisición producida algunos años antes del embargo, sobre tal no puede pesar dicha medida.

**DECIMO OCTAVO.-** Que, como se ha indicado, al tratarse de derechos de distinta naturaleza, el derecho registral desaparece; y si bien, es cierto el demandado acreedor tiene a su favor una medida de embargo en mérito a una obligación pendiente de pago, también lo es que el derecho que aparece inscrito en los Registros Públicos, es el referido embargo de naturaleza personal. Por consiguiente, la instancia de mérito ha interpretado adecuadamente el artículo 2022 del Código Civil, por lo que también corresponde desestimar la infracción normativa material.

Por las consideraciones expuestas, en aplicación del artículo 397 del Código Adjetivo; declararon: **INFUNDADO** el recurso interpuesto por el demandado Banco de Crédito del Perú a fojas trescientos cinco, en consecuencia decidieron **NO CASAR** la sentencia de vista de fojas doscientos sesenta y dos, su fecha veintiocho de abril de dos mil quince, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 3899-2015  
LIMA**

***Tercería de Propiedad***

Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos con Ofelia Agustina Benites Luciano, sobre tercería de propiedad; intervino como ponente el señor Juez Supremo **De la Barra Barrera**. Por licencia de la señora Jueza Suprema Tello Gilardi integra esta Suprema Sala el señor Juez Supremo Yaya Zumaeta.

**SS.**


**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**RODRÍGUEZ CHÁVEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**YAYA ZUMAETA**

**DE LA BARRA BARRERA**



*Marg/Bag*

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

**DR. J. MANUEL PAJARDO JULCA  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA**

**30 NOV. 2016**