



SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SENTENCIA
CAS. N° 835-2009
LIMA

Lima, veinticuatro de noviembre de dos mil nueve.

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República; con los acompañados, vista la causa número ochocientos treinta y cinco - dos mil nueve, en el día de la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la presente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante **Jorge Manuel Peña Torrejón** contra la sentencia de vista de fojas seiscientos noventa y cinco, su fecha quince de octubre del dos mil ocho que confirmando la apelada de fecha trece de diciembre del dos mil siete, obrante a folios seiscientos treinta y ocho declara infundada la demanda de mejor derecho de propiedad, promovida contra el Banco de Crédito del Perú respecto del inmueble ubicado en la calle Monte Caoba número seiscientos ochenta y seis puerta principal de ingreso al segundo piso, altos Urbanización Monterrico Sur del Distrito de Santiago de Surco inscrito en la Ficha Registral número 1307044 de los Registros de la Propiedad Inmueble de Lima.

2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:

Mediante resolución de fecha trece de mayo del presente año, que corre glosada en el cuadernillo de casación, este Supremo Tribunal, ha concedido el recurso de casación por las causales de: **a)** Aplicación indebida de normas de derecho material, respecto de la cual básicamente expone: Que las sentencias de mérito aplican indebidamente los artículos 2016, 2012 y 2022 del Código Civil a las que ha dado un sentido distinto al que realmente tienen. Que yerran los magistrados al aplicar el artículo 2016 del Código Civil a un supuesto fáctico distinto del supuesto hipotético contemplado en la norma incurriendo en error. Que la norma



SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SENTENCIA
CAS. N° 835-2009
LIMA

se aplica para el caso de confrontar derechos de una misma naturaleza, lo que no hace la sala revisora, pues el derecho del recurrente nace con la inscripción el seis de julio del dos mil uno, mientras que el derecho del Banco nace el veintiuno de agosto del dos mil dos, por tanto, el derecho de prioridad que prevé la ley da razón al impugnante por haber inscrito primero y por ende tiene mejor derecho de propiedad sobre el inmueble materia de *litis*. Que las sentencias de origen interpretan erróneamente el artículo 2022 del Código Civil que establece las reglas para la oponibilidad entre derechos reales y otros de distinta naturaleza. Que el *a quo* en la sentencia señala que según el contrato de compraventa, el impugnante tenía conocimiento de que compraba parte de un bien que formaba parte de otro, constituyendo ambos una sola unidad inmobiliaria la cual se encontraba afecta a la hipoteca constituida a favor del Banco demandado y que nada obsta para determinar que la voluntad de las partes fue que la hipoteca comprendiera el lote de terreno y la integridad de su fábrica, lo que considera el recurrente una interpretación subjetiva del juez, ya que se presume sin admitir prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones y en los Registros de la Propiedad de Inmueble de Lima, aparecía que Julio César Vélez Núñez era propietario del inmueble materia de la demanda; **b)** inaplicación de normas de derecho material, respecto de la cual expone que las sentencias de mérito inaplican los artículos 1100 y 923 del Código Civil, y el artículo 70 de la Constitución Política, propiamente lo que se conoce como el objeto de la hipoteca, objeto especial y expresamente determinado que ha sido inaplicado en las instancias de origen y que de haberlas aplicado el resultado hubiese sido otro ya que jamás se hipotecó el segundo piso, que constituía una unidad inmobiliaria independiente; y **c)** Contravención de normas que garantizan el derecho al debido proceso, sobre la cual señala: Que la sentencia de vista incurre en error, ya que la apelación interpuesta contra la resolución número



SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SENTENCIA
CAS. N° 835-2009
LIMA

veinte nunca fue tramitada con arreglo a ley, siendo que la resolución previa de dicha apelación era fundamental en el presente proceso lo que ha infringido el artículo 377 del Código Procesal Civil, pues la especialista debió elevar el cuaderno de apelación tan pronto ésta fue concedida, pero no lo hizo, esta situación determinó que no se incorporara al proceso al vendedor Julio César Vélez Núñez a quien no se ha dado oportunidad para que esclarezca los hechos materia de controversia. Que se ha vulnerado el principio de apreciación conjunta y razonada de los medios probatorios previsto en el artículo 197 del Código Procesal Civil, pues no se han tomado en cuenta pruebas fundamentales y decisivas para que los magistrados adquieran certeza de que jamás existió hipoteca sobre el segundo piso del inmueble sub litis, como las esquelas de observación del Registro de Propiedad Inmueble que corren a fojas ciento treinta y dos y ciento treinta.

3. CONSIDERANDO:

Primero.- Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil (aplicable ultractivamente en el presente proceso, en virtud de la primera disposición final de la Ley 29364) el recurso extraordinario de casación tiene por fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo, así como la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; por tanto, este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber pronunciándose acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

Segundo.- Habiéndose declarado procedente el recurso de casación tanto por las causales referidas a vicios *in procedendo* como por la causal referida a vicios *in iudicando*, corresponde analizar primero la causal de contravención de normas que garantizan el derecho al debido proceso; pues de ampararse el recurso por esta causal, por los efectos anulatorios del fallo, carecería de objeto emitir pronunciamiento de fondo acerca de



SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SENTENCIA
CAS. N° 835-2009
LIMA

los fundamentos de las otras causales por la cuales se ha concedido el recurso extraordinario.

Tercero.- Con relación a los fundamentos del recurso por la causal de contravención del debido proceso, debe tenerse en cuenta, que efectivamente mediante resolución de fecha treinta de setiembre del dos mil tres el Juzgado de origen ha concedido la apelación (sin efecto suspensivo y sin la calidad de diferida), contra la resolución número veinte del veintiocho de agosto del dos mil tres que declara improcedente el pedido de intervención litisconsorcial de Julio César Vélez Núñez; pero que el Vigésimo Segundo Juzgado Civil de Lima no ha cumplido con formar y elevar, en su oportunidad, el cuaderno de apelación por ante el órgano superior; no obstante, en el presente caso, el vicio procesal que se hace referencia no puede, *per se*, acarrear la nulidad de la resolución de vista y la nulidad de lo actuado en el presente proceso judicial, pues resulta evidente, que la Sala de origen al absolver el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de autos, ha subsanado el vicio procesal incurrido, al pronunciarse expresamente acerca de la apelación concedida contra la resolución número veinte; por lo que, no puede alegarse, *in abstracto*, que lo actuado en el presente proceso haya incurrido en contravención de normas que garantizan el derecho al debido proceso; máxime que la sentencia de vista contiene los fundamentos jurídicos y fácticos que han determinado al Colegiado Superior a confirmar la resolución número veinte y la sentencia de fecha trece de diciembre del dos mil siete, que es materia del recurso de casación.

Cuarto.- Con relación a la nulidad de los actos procesales, conviene tener en cuenta que según el artículo 171 del Código Procesal Civil la nulidad de los actos procesales, sólo se sancionan por causa establecida en la Ley, por lo que, no siendo sancionable con nulidad, el vicio que aquí se denuncia, no se puede alegar que se ha incurrido en afectación del debido proceso; máxime que como ha establecido esta Corte Suprema



SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SENTENCIA
CAS. N° 835-2009
LIMA

en reiteradas ocasiones la nulidad de los actos procesales, no puede ser sancionada por la nulidad misma, sino que, según lo previsto en el artículo 174 del Código Procesal Civil, por el principio de trascendencia de las nulidades, (que se ha recogido del derecho francés, en el que se informa: “*pas de nullité sans grief*”); la nulidad de los actos procesales sólo puede ser declarada, cuando en el proceso civil se haya causado perjuicio real al impugnante, tal por ejemplo se haya impedido el ejercicio de su derecho de defensa o se haya negado un recurso impugnatorio, pues antes que la mera formalidad, existen en el proceso civil otras prioridades que resguardar como la economía y la celeridad procesales.

Quinto.- En cuanto a la causal referida a la aplicación indebida de los artículos 2012, 2016 y 2022 del Código Civil, en principio debe tenerse en cuenta que la causal prevista en el inciso 1° del artículo 386 del Código Procesal Civil, propugna la inaplicación de una norma de derecho material en beneficio de otra, ello cuando el Juzgador ha aplicado, a los hechos establecidos en el proceso, una norma que no resulta pertinente para resolver la *litis*; en el presente caso, se ha debatido en sede judicial, el mejor derecho de propiedad que el demandante tendría sobre el inmueble ubicado en la calle Monte Caoba número ochocientos ochenta y seis puerta principal de ingreso al segundo piso, altos Urbanización Monterrico Sur del Distrito de Santiago de Surco Lima inscrito en la ficha registral número 1307044 y sigue en la partida número 44875101 del los Registros de Propiedad de Inmueble de Lima, respecto del demandado Banco de Crédito de Perú; por tanto, tratándose de una controversia acerca del mejor derecho de propiedad de un inmueble que aparece inscrito en los Registros Públicos, resultan pertinente y plenamente aplicables a los hechos establecidos en el proceso, los dispositivos legales que invoca el impugnante; pues los artículos 2012, 2016 y la primera parte del artículo 2022 del Código Civil definen los principios de



SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SENTENCIA
CAS. N° 835-2009
LIMA

publicidad y prioridad registral, por tanto, resultan indispensables para determinar el mejor derecho de propiedad.

Sexto.- En cuanto a la presunta aplicación indebida de la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, debe tenerse en cuenta que conforme ha quedado establecido en las instancias de mérito, la preferencia registral del Banco demandado no deriva de la inscripción de la adjudicación del inmueble materia de la demanda de fecha veintiuno de agosto del dos mil dos, sino de la ejecución de la hipoteca de fecha cinco de mayo de mil novecientos noventa y siete, en tanto, que la sentencia expedida en el proceso de otorgamiento de escritura pública ha sido inscrita el seis de julio del dos mil uno; por tanto, tratándose de la concurrencia de derechos reales sobre el inmueble materia de la demanda, resulta aplicable la primera parte del dispositivo legal en referencia y no la segunda parte que esté referida a la oponibilidad de derechos de distinta naturaleza en cuyo caso no se aplica la preferencia registral sino las disposiciones del derecho.

Sétimo.- Finalmente, en lo que toca a la causal de inaplicación del artículo 923 del Código Civil, artículo 70 de la Constitución Política y el artículo 1100 del Código Civil; las dos primeras normas cuya inaplicación se denuncia definen a nivel constitucional y legal el derecho de propiedad y los atributos que confiere este derecho, normas que evidentemente han sido aplicadas en las instancias de mérito al momento de determinar el mejor derecho de propiedad invocado por el actor; en cuanto al artículo 1100 del Código Civil, éste refiere que la hipoteca debe recaer sobre inmuebles específicamente determinados; en el presente caso no es materia del proceso judicial, los alcances de la hipoteca del cinco de mayo de mil novecientos noventa y siete constituida a favor del Banco de Crédito del Perú o la validez de dicho derecho de garantía, sino la determinación del mejor derecho de propiedad sobre el inmueble materia



SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SENTENCIA
CAS. N° 835-2009
LIMA

de la demanda, por tanto, se trata de una norma impertinente para resolver la *litis*.

4. DECISIÓN:

Por estas consideraciones, no habiéndose configurado las causales denunciadas, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon:

- a) **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas setecientos doce, interpuesto por Jorge Manuel Peña Torrejón, en consecuencia, **NO CASAR** la Resolución de Vista de fojas seiscientos noventa y cinco, su fecha quince de octubre del dos mil ocho, emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.
- b) **CONDENARON** a la recurrente al pago de la multa de dos Unidades de Referencia Procesal; más costas y costos de este recurso.
- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos con el Banco de Crédito del Perú, sobre mejor derecho de propiedad y otro; intervino como Juez Ponente el señor Álvarez López; y los devolvieron. –

SS.

ALMENARA BRYSON

CASTAÑEDA SERRANO

MAC RAE THAYS

ARANDA RODRÍGUEZ

ÁLVAREZ LÓPEZ

.ag