



1

**SENTENCIA
CASACION 1649-2009
LIMA**

Lima, trece de octubre del dos mil nueve.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; vista la causa número mil seiscientos cuarenta y nueve – dos mil nueve, en Audiencia Pública de la fecha, oído el informe oral y producida la votación con arreglo a Ley, se emite la siguiente sentencia.

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por el Procurador Público a cargo de los Asuntos Judiciales del Ministerio Público, mediante escrito de fojas quinientos sesenta y dos, contra la resolución emitida por la Séptima Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, su fecha trece de noviembre de dos mil ocho, obrante a fojas quinientos veinte, que **confirmó** la sentencia apelada de fecha once de abril de dos mil siete que declaró **fundada** la demanda de tercería, en los seguidos por Fabio Lionel Navas Rodríguez y otro con el Poder Judicial sobre tercería de propiedad.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Esta Sala Civil Suprema mediante resolución de fecha tres de julio de dos mil nueve, declaró **procedente** el recurso de casación, interpuesto por el Procurador Público a cargo del Ministerio Público, por las causales previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 386 del Código Procesal Civil, en virtud del cual el recurrente denuncia: **A). La interpretación errónea del artículo 2022 del Código Civil**, aduciendo que aduciendo que. la Sala Superior ha desconocido que la falta de diligencia de quien adquirió el inmueble no puede afectar el derecho



2

SENTENCIA
CASACION 1649-2009
LIMA

adquirido mediante la inscripción del embargo, pues el derecho de propiedad no goza de la titularidad *erga omnes*, mientras no se encuentra inscrito; asimismo quienes de buena fe confiaron en la información del registro no pueden verse perjudicados por la negligencia de quien no inscribió oportunamente su derecho; y **B) Inaplicación del artículo 2016 del Código Sustantivo:** señala que la Sala revisora incurre en error al inaplicar la norma denunciada, pues en ella reposa la base de todo el sistema registral, esto es la publicidad de los derechos inscritos, privilegiando la seguridad jurídica dinámica de cualquier contratante de buena fe, en consecuencia habiendo inscrito su derecho (medida cautelar) con anterioridad al derecho de propiedad del demandante, prevalece el primero

III. CONSIDERANDOS:

PRIMERO: Previamente a resolver las causales denunciadas, es necesario efectuar un recuento de lo actuado, en tal sentido de la revisión de autos se desprende lo siguiente: **A)** Que, por demanda de fojas ochenta y nueve subsanada a fojas ciento cinco Fabio Lionel Navas Rodríguez e Hilda Leonor Torres Robles de Navas, instan acción judicial sobre tercería de propiedad en contra de Ernesto Ángel Delhonte López y la Procuraduría Pública a cargo de los Asuntos Judiciales del Ministerio Público a efecto a efectos de que el sexto Juzgado Penal de Lima ordene el Levantamiento de la Medida Cautelar de embargo preventivo en forma de inscripción registrada en la Partida Electrónica número 07040095 Asiento 1-D del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima, la misma que afecta su derecho de propiedad respecto del inmueble ubicado en la calle Belgrano número trescientos ochenta y dos trescientos ochenta y cuatro del Distrito de Pueblo Libre – Lima, medida cautelar que fue



3

SENTENCIA
CASACION 1649-2009
LIMA

dispuesta por el Sexto Juzgado Penal de Lima en el Proceso Penal seguido contra Ernesto Ángel Delhonte López por delito contra la Administración de Justicia y otro. Fundan su demanda en que en el citado expediente se dispuso la medida cautelar de embargo preventivo en forma de inscripción sobre las acciones y derechos de dicho procesado respecto de los inmuebles materia de litis, por cuanto los Registros Públicos habían normado que dichos inmuebles eran de su propiedad, sin tomar en cuenta que ya se encontraba transferido mediante Escritura Pública de fecha ocho de septiembre de mil novecientos ochenta y seis a favor de la Sociedad Conyugal conformada por los demandantes Fabio Lionel Navas Rodríguez e Hilda Leonor Torres Robles de Navas, quienes adquirieron la propiedad de los altos signado con el número trescientos ochenta y cuatro, siendo posteriormente adquirida la primera planta signada con el número trescientos ochenta y dos por la sociedad Conyugal conformada por Silva Isabel Navas Santillana y Luis Eduardo Navas Santillana mediante Escritura Pública de compra venta de fecha veinticuatro de Julio de mil novecientos noventa y cinco quienes a su vez transfirieron dicha propiedad a sus progenitores de acuerdo a Escritura Pública de compra venta de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y siete; Que habiéndose transferido a los demandantes el bien inmueble embargado años antes de ordenarse la medida cautelar de embargo preventivo dispuesta por el Sexto Juzgado Penal de Lima, por lo que solicitan que su demanda se declare fundada; Que el Vigésimo Octavo Juzgado Civil de Lima declaró fundada la demanda, circunstancia que fuera confirmada por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.



4

**SENTENCIA
CASACION 1649-2009
LIMA**

SEGUNDO: Que, habiéndose declarado procedente el recurso de casación por las causales 1 y 2 del artículo 386 del Código Procesal Civil, es pertinente proceder a su análisis

TERCERO: Siendo ello así, respecto a **Interpretación errónea del artículo 2022 del Código Civil**¹; es menester señalar que la sala ha desconocido el hecho que la falta de diligencia de quien adquirió el inmueble no puede afectar el derecho adquirido mediante la inscripción del embargo. por cuanto el derecho de propiedad no goza de titularidad *erga omnes*, mientras no se encuentra inscrito. Precisamente la Sala si interpreta adecuadamente la norma, ya que en su segundo párrafo remite la determinación del conflicto al derecho común, constituidas en las normas invocadas en la sentencia cuales son los artículos 923, 949 y 1373 del Código Civil. En cuanto a **la Inaplicación del artículo 2016 Código citado**², es necesario señalar que sobre ella reposa la base de todo el sistema registral; esto es, la publicidad de derechos inscritos privilegiando así la seguridad jurídica dinámica – considerando en forma abstracta - de cualquier contratante de buena fe; en consecuencia, habiendo inscrito su derecho (medida cautelar) con anterioridad al derecho de propiedad, prevalece el primero, según lo refiere el mencionado artículo³. En el caso de autos, la norma invocada no es aplicable, por cuanto tienen prevalencia las normas de derecho común invocadas en la sentencia de primera instancia antes mencionadas, más aún, los efectos de una medida cautelar, no pueden prevalecer sobre un derecho de propiedad en función a su propia

¹ **Artículo 2022.- Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos**

- 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.

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

² **Artículo 2016.- Principio de prioridad**

- La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

³ **Casación 1394-2002-Lima, dieciocho de septiembre del dos mil dos.**



5

**SENTENCIA
CASACION 1649-2009
LIMA**

naturaleza jurídica, por que es un derecho real de mayor jerarquía que un derecho personal. Además se ha determinado que los instrumentos que acreditan la propiedad son instrumentos públicos no impugnados.

IV. DECISION:

Por las consideraciones precedentes y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil: **Declararon: INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el Procurador Público a cargo de los Asuntos Judiciales del Ministerio Público; en consecuencia, **NO CASARON** la resolución de vista, emitida por la Séptima Sala Especializada en lo Civil de Lima, su fecha trece de noviembre de dos mil ocho, obrante a fojas quinientos veinte, que **confirmó** la sentencia apelada; **CONDENARON** al recurrente al pago de la Multa de dos Unidades de Referencia Procesal, **EXONERANDOSE** del pago de las costas y costos por la tramitación del recurso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Eduardo Julio Navas Rodríguez sobre tercería de propiedad, actuando como Juez Ponente el señor Salas Villalobos; y los devolvieron.-

SS.

TAVARA CORDOVA

PALOMINO GARCIA

CASTAÑEDA SERRANO

SALAS VILLALOBOS

IDROGO DELGADO



SENTENCIA
CASACION 1649-2009
LIMA

6

**LA PONENCIA DEL JUEZ SUPREMO SEÑOR SALAS VILLALOBOS
ES COMO SIGUE**

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; vista la causa número mil seiscientos cuarenta y nueve – dos mil nueve, en Audiencia Pública de la fecha, oído el informe oral y producida la votación con arreglo a Ley, se emite la siguiente sentencia.

IV. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por el Procurador Público a cargo de los Asuntos Judiciales del Ministerio Público, mediante escrito de fojas quinientos sesenta y dos, contra la resolución emitida por la Séptima Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, su fecha trece de noviembre de dos mil ocho, obrante a fojas quinientos veinte, que **confirmó** la sentencia apelada de fecha once de abril de dos mil siete que declaró **fundada** la demanda de tercería, en los seguidos por Fabio Lionel Navas Rodríguez y otro con el Poder Judicial sobre tercería de propiedad.

V. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Esta Sala Civil Suprema mediante resolución de fecha tres de julio de dos mil nueve, declaró **procedente** el recurso de casación, interpuesto por el Procurador Público a cargo del Ministerio Público, por las causales previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 386 del Código Procesal Civil, en virtud del cual el recurrente denuncia: **A). La interpretación errónea del artículo 2022 del Código Civil**, aduciendo que aduciendo que. la Sala Superior ha desconocido que la falta de diligencia de quien adquirió el inmueble no puede afectar el derecho adquirido mediante la inscripción del embargo, pues el derecho de propiedad no goza de la titularidad *erga omnes*, mientras no se encuentra inscrito; asimismo quienes de buena fe confiaron en la información del registro no pueden verse perjudicados por la negligencia de quien no inscribió oportunamente su derecho; y **B) Inaplicación del artículo 2016 del Código Sustantivo:** señala que la Sala revisora incurre en error al inaplicar la norma denunciada, pues en ella reposa la base de todo el sistema registral, esto es la publicidad de los derechos inscritos, privilegiando la seguridad jurídica dinámica de cualquier contratante de buena fe, en consecuencia habiendo inscrito su derecho (medida cautelar) con anterioridad al derecho de propiedad del demandante, prevalece el primero



7

SENTENCIA
CASACION 1649-2009
LIMA

VI. CONSIDERANDOS:

PRIMERO: Previamente a resolver las causales denunciadas, es necesario efectuar un recuento de lo actuado, en tal sentido de la revisión de autos se desprende lo siguiente: **A)** Que, por demanda de fojas ochenta y nueve subsanada a fojas ciento cinco Fabio Lionel Navas Rodríguez e Hilda Leonor Torres Robles de Navas, instan acción judicial sobre tercería de propiedad en contra de Ernesto Ángel Delhonte López y la Procuraduría Pública a cargo de los Asuntos Judiciales del Ministerio Público a efecto a efectos de que el sexto Juzgado Penal de Lima ordene el Levantamiento de la Medida Cautelar de embargo preventivo en forma de inscripción registrada en la Partida Electrónica número 07040095 Asiento 1-D del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima, la misma que afecta su derecho de propiedad respecto del inmueble ubicado en la calle Belgrano número trescientos ochenta y dos trescientos ochenta y cuatro del Distrito de Pueblo Libre – Lima, medida cautelar que fue dispuesta por el Sexto Juzgado Penal de Lima en el Proceso Penal seguido contra Ernesto Ángel Delhonte López por delito contra la Administración de Justicia y otro. Fundan su demanda en que en el citado expediente se dispuso la medida cautelar de embargo preventivo en forma de inscripción sobre las acciones y derechos de dicho procesado respecto de los inmuebles materia de litis, por cuanto los Registros Públicos habían normado que dichos inmuebles eran de su propiedad, sin tomar en cuenta que ya se encontraba transferido mediante Escritura Pública de fecha ocho de septiembre de mil novecientos ochenta y seis a favor de la Sociedad Conyugal conformada por los demandantes Fabio Lionel Navas Rodríguez e Hilda Leonor Torres Robles de Navas, quienes adquirieron la propiedad de los altos signado con el número trescientos ochenta y cuatro, siendo posteriormente adquirida la primera planta signada con el número trescientos ochenta y dos por la sociedad Conyugal conformada por Silva Isabel Navas Santillana y Luis Eduardo Navas Santillana mediante Escritura Pública de compra venta de fecha veinticuatro de Julio de mil novecientos noventa y cinco quienes a su vez transfirieron dicha propiedad a sus progenitores de acuerdo a Escritura Pública de compra venta de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y siete; Que habiéndose transferido a los demandantes el bien inmueble embargado años antes de ordenarse la medida cautelar de embargo preventivo dispuesta por el Sexto Juzgado Penal de Lima, por lo que solicitan que su demanda se declare fundada; Que el Vigésimo Octavo Juzgado Civil de Lima declaró fundada la demanda, circunstancia que



8

**SENTENCIA
CASACION 1649-2009
LIMA**

fuera confirmada por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

SEGUNDO: Que, habiéndose declarado procedente el recurso de casación por las causales 1 y 2 del artículo 386 del Código Procesal Civil, es pertinente proceder a su análisis

TERCERO: Siendo ello así, respecto a **Interpretación errónea del artículo 2022 del Código Civil**⁴; es menester señalar que la sala ha desconocido el hecho que la falta de diligencia de quien adquirió el inmueble no puede afectar el derecho adquirido mediante la inscripción del embargo. por cuanto el derecho de propiedad no goza de titularidad *erga omnes*, mientras no se encuentra inscrito. Precisamente la Sala si interpreta adecuadamente la norma, ya que en su segundo párrafo remite la determinación del conflicto al derecho común, constituidas en las normas invocadas en la sentencia cuales son los artículos 923, 949 y 1373 del Código Civil. En cuanto a **la Inaplicación del artículo 2016 Código citado**⁵, es necesario señalar que sobre ella reposa la base de todo el sistema registral; esto es, la publicidad de derechos inscritos privilegiando así la seguridad jurídica dinámica – considerando en forma abstracta - de cualquier contratante de buena fe; en consecuencia, habiendo inscrito su derecho (medida cautelar) con anterioridad al derecho de propiedad, prevalece el primero, según lo refiere el mencionado artículo⁶. En el caso de autos, la norma invocada no es aplicable, por cuanto tienen prevalencia las normas de derecho común invocadas en la sentencia de primera instancia antes mencionadas, más aún, los efectos de una medida cautelar, no pueden prevalecer sobre un derecho de propiedad en función a su propia naturaleza jurídica, por que es un derecho real de mayor jerarquía que un derecho personal. Además se ha determinado que los instrumentos que acreditan la propiedad son instrumentos públicos no impugnados.

IV. DECISION:

Por las consideraciones precedentes y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil: **Declararon: INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el Procurador Público a cargo de los Asuntos Judiciales del Ministerio

⁴ **Artículo 2022.- Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos**

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

⁵ **Artículo 2016.- Principio de prioridad**

- La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

⁶ **Casación 1394-2002-Lima, dieciocho de septiembre del dos mil dos.**



9

SENTENCIA
CASACION 1649-2009
LIMA

Público; en consecuencia, **NO CASARON** la resolución de vista, emitida por la Séptima Sala Especializada en lo Civil de Lima, su fecha trece de noviembre de dos mil ocho, obrante a fojas quinientos veinte, que **confirmó** la sentencia apelada; **CONDENARON** al recurrente al pago de la Multa de dos Unidades de Referencia Procesal, **EXONERANDOSE** del pago de las costas y costos por la tramitación del recurso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Eduardo Julio Navas Rodríguez sobre tercería de propiedad; y los devolvieron.- Lima, trece de octubre del dos mil nueve.-

SS.

SALAS VILLALOBOS