



SENTENCIA
CAS. N° 1673-2008
LIMA

1

Lima, tres de Julio de dos mil ocho.-

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**, vista la causa número mil seiscientos setenta y tres guión dos mil ocho, con el acompañado, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO:

Es materia del presente recurso de casación la resolución de vista de fojas quinientos cuarenta y tres, su fecha veintidós de noviembre de dos mil siete, expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima que, confirmando la sentencia de primera instancia de fojas trescientos cincuenta, su fecha siete de junio del mismo año, declara fundada la demanda; con lo demás que contiene; en los seguidos por don Sergio Gastón Herrera Cagigao con don Gustavo Sánchez Pauli y otros, sobre tercería de propiedad.

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

Mediante resolución de fecha veintiocho de mayo del año en curso, obrante a fojas setenta y cuatro del cuadernillo de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación propuesto por la sociedad conyugal codemandada, conformada por don Carlos Alberto Cruz Huarcaya y doña María Elena Loureiro Maldonado, por la causal relativa a la inaplicación de normas de derecho material.

3. CONSIDERANDOS:

Primero.- Los impugnantes señalan que al dirimirse la controversia se han inaplicado los artículos 2016 y 2012 del Código Civil, por cuanto el embargo figura inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima,



SENTENCIA
CAS. N° 1673-2008
LIMA

2

desde el doce de enero de dos mil seis, a diferencia del pseudo contrato de compra venta del seis de mayo de mil novecientos noventa y nueve, que nunca fue inscrito en los registros públicos, por lo que resulta aplicable lo dispuesto por el artículo 2016 del Código Civil que establece que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro, al igual que la aplicación del artículo 2012 del Código Civil, que dispone que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. Asimismo, alegan la inaplicación del artículo 1135 del Código Civil, refiriendo que dicha norma precisa el criterio de que tiene preferencia el acreedor de buena fe cuyo título ha sido inscrito primeramente, por lo que en el presente caso debió igualmente preferirse el embargo inscrito, en consecuencia el pseudo derecho de propiedad no inscrito no resulta oponible al embargo inscrito.

Segundo.- Para determinar si en el caso de autos se ha dejado de aplicar las normas antes anotadas tienen que analizarse los hechos aportados al proceso. Es más, si se llega a la conclusión de que se hubiera dejado de aplicar dichos preceptos al caso de autos, no obstante su pertinencia, variaría indudablemente el sentido de la decisión. En tales circunstancias tendrá que casarse la resolución impugnada y, actuando como organismo de mérito, la Sala debe dictar la resolución sobre el fondo que legalmente corresponde.

Tercero.- Para determinar si en el presente caso se han inaplicado las normas materiales en comentario, es menester efectuar las precisiones siguientes: **I)** El accionante, don Sergio Gastón Herrera Cagigao, interpone la presente demanda de tercería de propiedad, solicitando se levante el embargo en forma de inscripción trabado sobre el inmueble de su propiedad ubicado en la Avenida Tacna número seiscientos ochenta y cinco, departamento número ciento setenta y cuatro - Lima, ordenado en el proceso sobre pago de dólares seguido por Carlos Alberto Cruz Huarcaya y María Elena Loureiro Maldonado de Cruz contra Inversiones



SENTENCIA
CAS. N° 1673-2008
LIMA

3

Scorpio Sociedad Anónima y Gustavo Sánchez Pauli, ante el Quincuagésimo Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima. **II)** El accionante alega que adquirió el citado inmueble de su anterior propietaria, doña Rosa Isabel Andrade Cotler, mediante escritura pública de fecha seis de mayo de mil novecientos noventa y nueve, el mismo que fue rematado hace quince años por el Vigésimo Primer Juzgado Civil de Lima y desde esa fecha dejó de ser propiedad de su anterior propietario Gustavo Sánchez Pauli (hoy codemandado); aportando para el efecto, la escritura pública de adjudicación en compra-venta, otorgada por el Vigésimo Primer Juzgado Civil de Lima, a favor de Martha Carmen Eduardo Gonzáles de Lujan Ripoll, de fecha dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y dos, copia de la minuta de compra-venta, otorgada por Martha Carmen Eduardo Gonzáles de Lujan Ripoll y José Julio Lujan Ripoll Ferreyra, a favor de doña Rosa Isabel Andrade Cotler de fecha cinco de diciembre de mil novecientos noventa y siete y la escritura pública de compra-venta, otorgada por Rosa Isabel Andrade Cotler, a su favor de fecha seis de mayo de mil novecientos noventa y nueve. **III)** Los demandados Carlos Alberto Cruz Huarcaya y María Elena Lureiro Maldonado de Cruz, al contestar la demanda, sostienen que el derecho de propiedad del demandante no aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, en cambio el embargo trabado a su favor sí figura inscrito, además de la adquisición del inmueble por parte del ejecutado Gustavo Sánchez Pauli, en el asiento once, a fojas trescientos sesenta y nueve del tomo mil ciento tres del Registro de Propiedad Inmueble, habiéndolo adquirido el tres de julio de mil novecientos ochenta y nueve de su anterior propietario José Julio Ripoll y doña Martha Carmen Eduardo Gonzáles, conforme aparece de su recurso de fojas ciento doce. **IV)** Mediante resolución de fojas ciento noventa y siete se declaró rebeldes a los codemandados Gustavo Sánchez Pauli e Inversiones Scorpio Sociedad Anónima. **V)** En la audiencia de saneamiento se fijó como punto de la controversia el



SENTENCIA
CAS. N° 1673-2008
LIMA

4

establecer la procedencia de levantamiento de embargo trabado sobre el inmueble sub-litis. **VI)** A fojas ciento dieciséis, obra la copia literal de dominio correspondiente al inmueble sub judice, el cual corre inscrito en el tomo mil ciento tres, fojas trescientos cuarenta y dos, trescientos sesenta y nueve, trescientos ochenta y siete, ficha uno siete tres uno dos uno seis y asientos electrónicos número cuatro nueve cero dos siete seis tres uno del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, documento en el que a fojas ciento veinticinco de los presentes actuados aparece inscrita la compra venta de fecha tres de julio de mil novecientos ochenta y nueve a favor del codemandado Gustavo Sánchez Pauli, y a fojas ciento treinta y cinco obra la partida registral en la que se aprecia la inscripción del embargo sobre las acciones y derechos de dicho inmueble por haberlo ordenado el Juez del Quincuagésimo Segundo Juzgado Civil de Lima en el proceso seguido por Carlos Alberto Cruz Huarcaya contra Gustavo Sánchez Pauli sobre obligación de dar suma de dinero, de fecha doce de enero de mil seis. **VII)** Las instancias de mérito al resolver el juicio han determinado que el derecho real invocado por el accionante resulta oponible al derecho de naturaleza personal que ostentan los codemandados Carlos Alberto Cruz Huarcaya y María Elena Lureiro Maldonado de Cruz, en virtud de que el derecho que se invoca en la demanda es anterior al embargo y, por tanto han amparado la referida demanda.

Cuarto.- De lo expuesto, se arriba a la conclusión de que en el presente caso se encuentra en disputa por un lado, el derecho real de propiedad alegado por el tercerista y de otro lado, el derecho personal que ostentan los mencionados codemandados, consistente en la medida cautelar de embargo en forma de inscripción trabado sobre los derechos y acciones del bien sub-litis. Para determinar cuál de los dos derechos tiene prevalencia frente al otro, ineludiblemente ha debido de recurrirse a la regla contenida en el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil,



SENTENCIA
CAS. N° 1673-2008
LIMA

5

según la cual tratándose de derechos de distinta naturaleza deben aplicarse las disposiciones del derecho común.

Quinto.- Consecuentemente, habiendo optado las instancias de mérito por hacer prevalecer el derecho real de propiedad del accionante frente al derecho personal de crédito de los mencionados codemandados, han procedido conforme a lo normado en la acotada norma, pues una de las disposiciones del derecho común se halla precisamente en lo regulado en el artículo 949 del Código Civil, según el cual “*la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él...*”. Siendo que ésta última norma no obliga a los contratantes a registrar la transferencia de la propiedad, por lo que prevalecen las disposiciones del derecho común.

Sexto.- Por lo que, habiéndose concluido en el presente caso que resulta aplicable para dirimir la controversia la norma contenida en la segunda parte del artículo 2022 *-in fine-* del Código Civil, es evidente de que las normas denunciadas en casación resultan impertinentes para la solución del caso sub exámine, puesto que ya se ha determinado en autos que existe en disputa dos derechos de distinta naturaleza y por lo tanto, la solución de la presente controversia se dilucida según las disposiciones del derecho común y no en base a las normas materiales del derecho registral antes mencionadas. Por lo que no evidenciándose la infracción procesal por inaplicación de las referidas normas sustantivas, el recurso impugnatorio interpuesto por la referida causal debe desestimarse por infundado.

4. DECISION:

Estando a tales consideraciones, de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas seiscientos noventa y siete, interpuesto por la sociedad conyugal conformada por don Carlos Alberto Cruz Huarcaya y doña María Elena Loureiro



SENTENCIA
CAS. N° 1673-2008
LIMA

6

Maldonado; y en consecuencia, **NO CASAR** la sentencia de vista de fojas quinientos cuarenta y tres, su fecha veinte de noviembre de dos mil siete, expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

- b) **CONDENARON** a la parte recurrente a la multa de dos Unidades de Referencia Procesal, así como al pago de las costas y costos del recurso; en los seguidos por don Sergio Gastón Herrera Cagigao, sobre tercería de propiedad
- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; actuando como Vocal Ponente el señor Valeriano Baquedano; y los devolvieron.-

SS.
ROMAN SANTISTEBAN
CAROAJULCA BUSTAMANTE
MIRANDA CANALES
MIRANDA MOLINA
VALERIANO BAQUEDANO

jd.