



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

**CASACIÓN 1776-2009**  
**LAMBAYEQUE**  
**TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Lima, ocho de marzo del  
año dos mil diez.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**; vista la causa en audiencia pública el día de la fecha y producida la votación, con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: **MATERIA DEL RECURSO**: Es materia de autos el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos ochenta y ocho con fecha treinta y uno de marzo del año dos mil nueve por el demandante Hermes Bernal Montenegro, contra la sentencia de vista contenida a fojas doscientos cincuenta y seis, su fecha veintisiete de enero del año dos mil nueve, la cual confirma la sentencia apelada de fojas doscientos seis, su fecha veinticinco de junio del año dos mil ocho, la misma que ha declarado infundada la demanda de tercería excluyente de propiedad; **FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HAN DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN**: Esta Sala ha declarado procedente el recurso mediante resolución de fecha veinte de agosto del año dos mil nueve, por la causal de interpretación errónea del artículo 2022° del Código Civil, habiéndose argumentado que, no obstante haberse demostrado que el recurrente adquirió la propiedad del bien *sub litis*, según escritura pública de folios dos a cuatro; la Sala Civil Superior señala que ese derecho no se encuentra inscrito, prevaleciendo sobre éste la inscripción del embargo trabado por el Banco Continental. Indica que la interpretación correcta de la norma material en mención, estipula que sólo cuando dos derechos son de naturaleza real, prevalece el derecho de aquel quien primero lo haya inscrito; pero, si se trata de derechos de distinta naturaleza, como sucede en el caso de autos, se aplican las normas del derecho común; **CONSIDERANDO**: **PRIMERO**.- Para el análisis de la denuncia formulada, se deben tener en cuenta las fechas en las que se han producido los diversos actos: **a)** El inmueble *sub litis*, conforme se desprende del documento registral de fojas sesenta y cinco, ha sido materia de un embargo en forma de inscripción, a favor del Banco Continental, medida que fue ordenada mediante resolución del dieciséis de abril del año dos mil



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

**CASACIÓN 1776-2009**  
**LAMBAYEQUE**  
**TERCERÍA DE PROPIEDAD**

cuatro, ingresando los partes judiciales a los Registros Públicos el cuatro de mayo del año dos mil cuatro, e inscribiéndose el veintiuno de mayo del año en mención, ello en virtud a que el inmueble figura inscrito a favor del deudor del Banco Continental (demandado en el caso de autos), Pedro Orlando Zamora Chamaya, cuya titularidad se encuentra registrada desde el veintiocho de agosto del año mil novecientos noventa y ocho (según ficha de fojas setenta y cuatro);

**b)** Por su parte, el demandante Hermes Bernal Montenegro ha acreditado su derecho de propiedad sobre el inmueble *sub litis*, según escritura pública de fecha veintisiete de noviembre del año mil novecientos noventa y dos (obrante a fojas cuarenta), título que no se encuentra inscrito en los Registros Públicos; **SEGUNDO.**- Según los hechos expuestos, se debe proceder a analizar la denuncia formulada; en ese sentido, la interpretación errónea de una norma sustantiva se configura cuando el juez, escoge la norma correcta para resolver el caso concreto, sin embargo, al analizar los hechos acreditados en el proceso y al momento de establecer su correspondencia con el supuesto de hecho recogido en la norma seleccionada, le da a ésta un sentido (interpretación) errado al que le corresponde; **TERCERO.**- De las sentencias de primera y segunda instancia, se determina que para resolver la materia de *litis*, se ha aplicado el artículo 2022° del Código Civil; así, en la sentencia de primera instancia se indicó que debe prevalecer el embargo inscrito, frente a la adquisición del inmueble (no inscrita) realizada por el demandante, concluyéndose que la inscripción otorga un derecho preferente al titular registral, frente a quien no ha inscrito su derecho; por su parte la segunda instancia, calificando la naturaleza de los derechos subjetivos en conflicto, señala que se está ante dos derechos reales, en donde el derecho a oponerse debe estar inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone; concluyendo que, si bien no es constitutiva la inscripción registral, tratándose del Registro de la Propiedad Inmueble, la inscripción confiere efectos jurídicos, y, otorga derecho preferente al titular registral, frente a quien no ha inscrito sus derechos, reiterando la aplicación del artículo 2022° del Código Civil;



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

**CASACIÓN 1776-2009**  
**LAMBAYEQUE**  
**TERCERÍA DE PROPIEDAD**

**CUARTO.**- Resolviendo la denuncia formulada, ante todo se debe señalar que se está antes dos derechos de diversa naturaleza, por un lado el derecho real de propiedad, y por otro lado un embargo derivado de una relación de crédito; en ese sentido, para resolver el conflicto de intereses se debe tener en cuenta el segundo párrafo del artículo 2022° del Código Civil; siendo que no se le puede dar una naturaleza real al embargo, pues ello implicaría en buena cuenta darle en la práctica una naturaleza constitutiva al Registro Público, lo cual no es viable en nuestro sistema jurídico actual; **QUINTO.**- Por tanto, interpretando correctamente el segundo párrafo del artículo 2022° del Código Civil, en él se regula lo relativo a la oposición de derechos de diferente naturaleza sobre el mismo inmueble (embargo en forma de inscripción del Banco demandado frente al derecho de propiedad del demandante). En ese sentido, con la precisión que se trata de la oposición de dos derechos de diferente naturaleza, para resolver el conflicto se debe aplicar las reglas del derecho común; ello genera una particularidad, pues al establecerse que son dos derechos de distinta naturaleza, y al no ser aplicable el primer párrafo del artículo 2022° del Código Civil, el conflicto se resuelve “*como si el derecho registral para esos efectos no existiera*” (Exposición de Motivos del Libro de Registros Públicos, publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el diecinueve de julio del año mil novecientos ochenta y siete); siendo así, para la interpretación de las reglas del derecho común, no puede ser tomado en cuenta el artículo 1135° del Código Civil en la parte que establece que, cuando el bien es un inmueble y concurren diversos acreedores, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título haya sido primeramente inscrito, pues en ese caso a través de un argumento de tipo circular se volverían a las disposiciones de los Registros Públicos, para analizar qué título se inscribió primero, que es justamente lo que no busca el segundo párrafo del artículo 2022° del Código glosado; **SEXTO.**- Entonces, con la interpretación correcta del segundo párrafo del artículo 2022° del Código Civil, debe primar el derecho real de propiedad el cual consta en título de fecha cierta, al tener una oponibilidad *erga omnes*, por su fuerza



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

**CASACIÓN 1776-2009**  
**LAMBAYEQUE**  
**TERCERÍA DE PROPIEDAD**

persecutoria, y por tener fecha cierta anterior al embargo inscrito, lo cual implica que al momento de embargarse el inmueble, el propietario del inmueble no era el deudor del Banco demandado; en ese sentido, la sentencia recurrida ha incurrido en una interpretación errónea, por lo que la misma debe ser casada. Por las consideraciones expuestas, estando a lo dispuesto por el artículo 396° inciso uno del Código Procesal Civil, según redacción vigente anterior a la Ley número 29364, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Hermes Bernal Montenegro obrante a fojas doscientos ochenta y ocho; En consecuencia **CASARON** la resolución de vista de fojas doscientos cincuenta y seis, su fecha veintisiete de enero del año dos mil nueve; y actuando en sede de instancia; **REVOCARON** la sentencia apelada de fojas doscientos seis, su fecha veinticinco de junio del año dos mil ocho, y **REFORMÁNDOLA**: Declararon fundada la demanda de Tercería de Propiedad en todos sus extremos, ordenándose el levantamiento de embargo que pesa sobre el inmueble *sub litis*; con costas y costos; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Hermes Bernal Montenegro contra Banco Continental y Otro, sobre Tercería de Propiedad; y los devolvieron; interviniendo como ponente el Juez Supremo Palomino García.-

**S.S.**

**GONZÁLES CAMPOS**  
**SOLÍS ESPINOZA**  
**PALOMINO GARCÍA**  
**MIRANDA MOLINA**  
**SALAS VILLALOBOS**

Rvy