



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

**CASACIÓN 4485-2015
AMAZONAS
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

SUMILLA: Resulta evidente e incuestionable que en el presente caso se presenta un conflicto entre derechos de distinta naturaleza, como es un derecho real de propiedad frente a un derecho de crédito, en virtud del cual se ha trabado medida cautelar de embargo, dicha controversia debe ser resuelta conforme a las disposiciones del derecho común, por aplicación de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, no siendo de aplicación las normas sobre registros.

Lima, diecisiete de octubre
de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número cuatro mil cuatrocientos ochenta y cinco - dos mil quince, y producidos el debate y votación correspondientes, emite la presente sentencia.-----

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto por Rodolfo Santillán Alvarado a fojas doscientos sesenta y tres, contra la sentencia de vista de fojas doscientos cuarenta y cuatro, de fecha catorce de octubre de dos mil quince, expedida por la Sala Mixta Chachapoyas de la Corte Superior de Justicia de Amazonas, que confirma la sentencia apelada de fojas ciento treinta y dos, de fecha siete de mayo de dos mil trece, que declara infundada la demanda de Tercería de Propiedad; en los seguidos por Rodolfo Santillán Alvarado contra Lidia Albertina Damacén de Sánchez y otra; sobre Tercería de Propiedad.-----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO: Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas cincuenta y dos del cuadernillo formado en este Supremo Tribunal, de fecha veintiuno de enero de dos mil dieciséis, ha estimado procedente el citado recurso de casación por las causales de infracción normativa de derecho material. La parte recurrente denuncia lo siguiente: **La infracción normativa de los artículos 1135, 1670, 2012, 2016 y 2022 segundo párrafo el Código Civil.**-----



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

**CASACIÓN 4485-2015
AMAZONAS
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.- Del examen de autos se advierte que a fojas dos, Rodolfo Santillán Alvarado interpone demanda de Tercería de Propiedad con la finalidad que se suspenda la medida cautelar en forma de embargo ordenada sobre el bien de su propiedad, ubicado en el Jirón Grau número 1187, Barrio “La Laguna”, Chachapoyas; recaído en el Proceso número 281-09, contra Lidia Albertina Damacén de Sánchez y Keti Betsavé Salón Vásquez sobre Indemnización por Daños y Perjuicios. Refiere en concreto, que existiendo un proceso judicial en giro, se ha trabado medida cautelar de embargo sobre un bien que es de su propiedad, al haberlo adquirido mediante documento público de fecha cierta, el once de enero de dos mil diez, esto es, en fecha anterior a la decisión cautelar del uno de junio de dos mil diez.-----

SEGUNDO.- Esta Suprema Sala mediante Ejecutoria Suprema de fecha diecisiete de noviembre de dos mil catorce ha declarado fundado el recurso de casación interpuesto por el demandante Rodolfo Santillán Alvarado y ordena que el *Ad quem* emita nuevo pronunciamiento, al haber establecido que en el presente caso no existe confrontación de dos derechos reales, sino de dos derechos de diferente naturaleza; es decir, por un lado, existe un derecho personal recaído en una medida cautelar que busca asegurar el cobro de una suma dineraria, contra un derecho real de propiedad, por lo tanto, no resultan de aplicación los principios registrales para la dilucidación de la presente controversia, sino las normas del derecho común previstas en el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil.-----

TERCERO.- La sentencia de vista al confirmar la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda de Tercería de Propiedad, se apoya fundamentalmente en la previsión contenida en los artículos 1135, 1670, 2012, 2016 y 2022 segundo párrafo del Código Civil. Estas normas regulan la concurrencia de acreedores sobre el bien inmueble, preferencia en caso de concurrencia de arrendatarios, los principios de Publicidad y Prioridad Registral, así como el de Oponibilidad de Derechos sobre Inmuebles Inscritos,



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

**CASACIÓN 4485-2015
AMAZONAS
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

respectivamente. No obstante, se advierte que la Sala Superior ha efectuado un análisis inadecuado e impropio al asunto materia de controversia, pese a que mediante la citada Ejecutoria Suprema se establecieron los parámetros mediante los cuales debía emitir nuevo pronunciamiento.-----

CUARTO.- En ese entendido y estando a que la infracción normativa declarada procedente es por una causal *in iudicando*, esta Suprema Sala procede a emitir pronunciamiento sobre el fondo del asunto controvertido. Así, en el presente caso, se advierte que el tema central de la controversia radica en establecer si el derecho de propiedad alegado por el tercerista Rodolfo Santillán Alvarado tiene primacía o no frente al embargo inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, a favor de la demandada Lidia Albertina Damacén de Sánchez relativo al predio materia de autos.-----

QUINTO.- Es necesario aclarar en principio los alcances de la infracción normativa material del artículo 2022 del Código Civil. En efecto, el referido numeral establece las reglas para dilucidar la oponibilidad entre derechos reales y entre derechos de diferente naturaleza. El primer párrafo de la norma citada guarda relación con los principios de prioridad y publicidad registral entre dos derechos inscritos, previsto en los artículos 2012 y 2016 del Código Civil, pero refiriéndose de manera específica a la confrontación de dos derechos reales, señalando que la prioridad entre ellos está determinada, en efecto, por la antigüedad en la inscripción; por su parte, el segundo párrafo de la misma norma alude a la oposición de derechos de diferente naturaleza, en cuyo caso la prioridad entre ellos se determina aplicando las disposiciones del derecho común.-----

SEXTO.- En el caso materia de juzgamiento, como se tiene dicho en líneas precedentes, no existe confrontación de dos derechos reales, sino de dos derechos de diferente naturaleza, esto es, de un derecho de crédito (la medida cautelar busca asegurar el cobro de una suma de dinero), contra un derecho real (que es el de propiedad), por lo tanto, es evidente que no puede recurrirse al análisis de la prioridad registral para dilucidar la *litis*, sino a las normas del



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

**CASACIÓN 4485-2015
AMAZONAS
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

derecho común. Debe precisarse, además, que la inscripción de un derecho personal en los Registros Públicos no convierte a éste en real, sino que conserva su carácter, de tal modo que ante la concurrencia de un derecho real (como es el de propiedad), con otro de distinta naturaleza, prevalece el primero, con prescindencia del tiempo de la inscripción, ello por aplicación del derecho común que por mandato del referido artículo se impone al derecho registral.-----

SÉTIMO.- Este criterio, por lo demás, concuerda con la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil que, analizando el artículo 2022 del anotado cuerpo normativo, señala: *“No hay duda de que, si se enfrentan dos titulares de derechos reales, quien tendrá preferencia en virtud del principio de prioridad será aquél que inscribió primero; esto es confirmado por la primera parte de este artículo. Pero si se trata de un enfrentamiento entre un derecho personal y uno real, y a esto alude la segunda parte del citado artículo, tendrá preferencia el titular del derecho real, porque goza de 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”* (Bigio Chrem, Jack; Exposición de Motivos Oficial del Código Civil; Cultural Cuzco S.A. Editores Lima. Año 1998. Página 224).-----

OCTAVO.- En efecto, como ya lo tiene establecido este Supremo Tribunal y siguiendo a cabalidad la interpretación doctrinaria que fluye nítidamente del texto de la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, el derecho real de propiedad prevalece sobre el derecho personal de crédito y, en tal sentido, el primero puede oponerse con éxito al segundo, no siendo aplicable lo dispuesto en los artículos 2012 y 2016 del Código Civil, para establecer lo contrario, como erróneamente concluye la Sala Superior; en consecuencia, cuando la sentencia apelada estima que en el presente caso prevalecen los principios regulados en los artículos 2012 y 2016 del Código Civil, en detrimento de las disposiciones



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

**CASACIÓN 4485-2015
AMAZONAS
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

del derecho común cuya aplicación manda el segundo párrafo del artículo 2022 del mismo cuerpo normativo, resuelve la causa de manera contraria a derecho.

NOVENO.- El tercerista Rodolfo Santillán Alvarado opone su derecho de propiedad sobre el predio sub materia, adquirido a Keti Betsavé Salón Vásquez mediante Escritura Pública de fecha once de enero de dos mil diez, inscrita en los Registros Públicos, al derecho de crédito de los codemandados acreedores Keti Betsavé Salón Vásquez y Lidia Albertina Damacén de Sánchez, cuyo cobro pretenden asegurar a través de una medida cautelar en forma de embargo, la cual fue registrada el veinticuatro de junio de dos mil diez, esto es, con posterioridad a la citada compraventa; en tal sentido, consistiendo el derecho de los referidos codemandados en uno de carácter personal, a diferencia del demandante, que es de naturaleza real, el derecho registral cede para dejar paso a la aplicación del derecho común, el que informa que los bienes que deben ser materia de embargo son los de propiedad del deudor, y siendo que el bien sub materia es de propiedad del tercerista, por adquisición producida antes de verificarse el embargo sobre dicho bien, no puede pesar dicha medida cautelar, por lo que procede ordenar su desafectación.-----

DÉCIMO.- Por consiguiente, habiéndose concluido en el presente caso que resulta aplicable para dirimir la controversia la norma contenida en el artículo 2022 in fine del Código Civil, conforme a los términos antes expuestos, es evidente que las normas contenidas en los artículos 2012 y 2016 del acotado Código Civil resultan impertinentes para la solución del caso *sub exámine*, puesto que ya se ha determinado en autos que existen 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. En consecuencia, se evidencia en el presente caso la infracción normativa de las referidas normas sustantivas, por lo que el recurso interpuesto por las citadas causales debe declararse fundado.-----



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

**CASACIÓN 4485-2015
AMAZONAS
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

DÉCIMO PRIMERO.- En relación a la causal por infracción normativa material de los artículos 1135 y 1670 del Código Civil, tenemos por un lado que el artículo 1135 de dicho Código precisa que tiene preferencia el acreedor de buena fe cuyo título ha sido inscrito primero; no obstante, esta norma legal no resulta pertinente para dilucidar la controversia, pues sólo resulta aplicable cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, situación que es distinta al caso de autos en que se ha trabado un embargo al que se opone el derecho de propiedad que alega el tercerista. Asimismo, el artículo 1670 del Código Civil resulta incongruente con el asunto materia de controversia, habida cuenta que el citado numeral está referido a la prelación en caso de concurrencia de arrendatarios, que en modo alguno se condice con el presente proceso cuya finalidad es la desafectación de un bien inmueble cuando éste resulta afectado por una medida cautelar.-----

DÉCIMO SEGUNDO.- En tal contexto, no resultan de aplicación a la materia de autos las disposiciones de los artículos 1135, 1670, 2012 y 2016 del Código Civil, sino las de la segunda parte del artículo 2022 de dicho Código, conforme al análisis efectuado en la presente resolución; en consecuencia, la aplicación legal efectuada por las instancias de mérito no se encuentra arreglada a derecho, deviniendo en fundado el recurso de casación por la causal invocada en el citado artículo 2022 segundo párrafo del Código Civil.-----

Por las razones anotadas y en aplicación del artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Rodolfo Santillán Alvarado a fojas doscientos sesenta y tres; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fojas doscientos cuarenta y cuatro, de fecha catorce de octubre de dos mil quince, expedida por la Sala Mixta Chachapoyas de la Corte Superior de Justicia de Amazonas; en consecuencia, **NULA** la misma; e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de fojas ciento



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

**CASACIÓN 4485-2015
AMAZONAS
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

treinta y dos, de fecha siete de mayo de dos mil trece; y **actuando en sede de instancia, REVOCARON** la sentencia apelada de fojas ciento treinta y dos, de fecha siete de mayo de dos mil trece, que declara infundada la demanda de Tercería de Propiedad, y **Reformándola** declararon **FUNDADA** dicha demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Rodolfo Santillán Alvarado contra Lidia Albertina Damacén de Sánchez y otra; sobre Tercería de Propiedad; **y los devolvieron.** Integra esta Sala el Señor Juez Supremo De La Barra Barrera por licencia del Señor Juez Supremo Romero Díaz. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.S

MENDOZA RAMÍREZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

YAYA ZUMAETA

DE LA BARRA BARRERA