

judiciales, la misma que viene a ser un principio y derecho de la función jurisdiccional, consagrado en el inciso 5º del artículo 139 de la Constitución Política, norma constitucional que ha sido recogida en el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, inciso 6º del artículo 50 e inciso 3º del artículo 122 del Código Procesal Civil, en donde su contravención origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las dos últimas normas adjetivas señaladas; tal supuesto de nulidad se ha configurado en autos, conforme se ha evidenciado. **OCTAVO.-** En tal sentido, si bien la causal invocada en el recurso de casación sub materia es exclusivamente material, por lo que, en principio correspondería a esta Suprema Sala emitir un fallo en sede de instancia, no obstante ello, al haberse transgredido el debido proceso, es necesario, excepcionalmente, proceder al reenvío a fin de que la instancia de mérito, esto es la Sala Superior, renueve el acto procesal afectado, es decir, se emita una nueva sentencia pronunciándose sobre la existencia de jurisprudencia vinculante del Tribunal Constitucional y sobre la existencia de normas presupuestarias que prohíben pagos por días no laborados, ello a fin de cautelar el derecho de las partes a un debido proceso, según lo consagrado en el numeral 3º del artículo 139 de la Constitución Política. **4. DECISION:** Por estas consideraciones: a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación corriente a fojas doscientos siete interpuesto por el Procurador Público de la Municipalidad Distrital de La Esperanza; en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fojas ciento setentinueve, su fecha seis de marzo del dos mil siete. **b) EXCEPCIONALMENTE REENVIARON** los actuados a la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, para que dicte nueva sentencia, pronunciándose sobre la jurisprudencia vinculante del Tribunal Constitucional y normas presupuestarias que prohíben el pago por días no trabajados, en atención a lo expuesto en esta sentencia. **c) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por don Percy Santa Cruz Carbajal con la Municipalidad Distrital La Esperanza sobre indemnización por daños y perjuicios: interviniente como vocal ponente el señor Palomino García; y los devolvieron. **SS. TAVARA CORDOVA. SOLIS ESPINOZA. PALOMINO GARCIA. CASTAÑEDA SERRANO. IDROGO DELGADO. C-426637-2005**

CAS. Nº 4526-2008. LIMA NORTE. Lima, diecinueve de marzo de dos mil nueve. **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** Vista la causa número cuatro mil quinientos veintiséis guión dos mil ocho, oídos los informes orales en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia; **1. MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas ciento setenta y cinco, por la demandada **INMOBILIARIA CONSTRUCTORA LOS EDIFICADORES Sociedad Anónima-ICOESA** contra la sentencia de Vista de fojas ciento sesenta y tres, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, de fecha veinticuatro de Julio de dos mil ocho, que revoca la apelada de fojas ciento veinticinco, fechada el veintiséis de noviembre de dos mil siete; y, reformándola declara fundada la demanda de fojas cincuenta, en consecuencia ordena que la entidad recurrente cumpla con otorgar la escritura pública del contrato de compra venta celebrado con Juan Carlos Carrasco Salguero el nueve de abril de mil novecientos noventa y cinco respecto del Lote Cuatro de la Manzana "I" del Programa de Vivienda Urbanización Residencial "Manzanares" distrito de San Martín de Porres; **2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO:** Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha diecinueve de diciembre del año próximo pasado, ha declarado procedente el recurso por la causal contenida en el inciso 1) del artículo 386 del Código Procesal Civil, por interpretación errónea del artículo 1412 del Código Civil, señalando el casante, que el otorgamiento de la escritura pública no es necesario para el perfeccionamiento de la transferencia como en forma equívoca se sostiene en la resolución impugnada, agregando que la misma constituye sólo una formalidad cuando es exigida por ley o se ha convenido en el contrato. Asimismo, refiere, que en el contrato de compraventa submateria no se pactó el otorgamiento de escritura pública y por lo tanto, no puede compelerse a su celebración en los términos planteados en la demanda. Añade, que la recurrida ha violentado el principio de primacía de voluntad de las partes, previsto en el artículo 62 de la Constitución Política del Estado, ya que no se ha respetado la formalidad adoptada por las partes contratantes del acto jurídico. Sostiene, que en la cláusula décimo octava del referido contrato se pactó que el contrato se perfeccionaría luego de aprobarse la habilitación urbana, lo que no ha ocurrido en la fecha, siendo improcedente el otorgamiento de la escritura pública; y. **3. CONSIDERANDO: Primero.-** Existe interpretación errónea de una norma de derecho material cuando concurren los siguientes supuestos: **a.-** el Juez establece determinados hechos, a través de una valoración conjunta y razonada de las pruebas aportadas al proceso; **b.-** que estos hechos, así establecidos, guardan relación de identidad con los supuestos fácticos de una norma jurídica determinada; **c.-** que elegida esta norma como pertinente (sólo ella o en concurrencia con otras) para resolver el caso concreto, la interpreta (y aplica); **d.-** que en la actividad hermenéutica, el Juzgador, utilizando los métodos de interpretación, yerra al establecer el alcance y sentido de aquella norma, es decir, incurre en error al establecer la verdadera voluntad objetiva de la norma, con lo cual resuelve el conflicto de intereses de manera contraria a los valores y fines del derecho y, particularmente, vulnerando el valor superior del ordenamiento jurídico, como es el de la justicia;

Segundo.- El argumento denunciado en casación es que se ha interpretado en forma errónea lo dispuesto en el artículo 1412 del Código Civil, para lo cual resulta necesario, en primer lugar, examinar cómo es regulado dicho artículo es nuestro ordenamiento jurídico. Así tenemos que dicho numeral dispone expresamente "*Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otros requisitos que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida*". **Tercero.-** El artículo bajo análisis nos remite a la institución jurídica de la compraventa, que es un contrato consensual, el cual se perfecciona por el sólo consentimiento de las partes, debiendo existir acuerdo respecto de la cosa materia de transferencia y el precio; así lo establecen los artículos 1352 y 1529 del Código Civil. Sobre el particular, Ambrose Colin y Henry Capitant, en su "Curso Elemental de Derecho Civil" sostienen que uno de los caracteres esenciales de las legislaciones modernas está constituido por la regla de que el simple acuerdo de voluntades basta para perfeccionar el contrato. En efecto el principio "solus consensus obligat" es el resultado de una evolución jurídica que ha terminado por imponerse en la mayoría de las legislaciones contemporáneas". **Cuarto.-** Asimismo, el referido artículo 1352 citado, nos permite establecer con suma claridad la diferencia que existe entre la formalidad ad probationem de la forma ad solemnitatem, al disponer que ésta última debe estar prefiada por la ley bajo sanción de nulidad. En los contratos de compra venta de un inmueble como el caso presente, la ley no establece una forma prescrita bajo sanción de nulidad; esto es, que deba otorgarse necesariamente la escritura pública correspondiente, toda vez, que como se ha referido precedentemente este tipo de contratos es de carácter consensual, sin embargo, resulta evidente, que tal formalidad resulta una garantía de comprobación de la realidad del acto, pues a partir de ella, se permite la inscripción en el registro correspondiente, permitiendo al adquirente ejercer su derecho de propietario plenamente y de esta forma hacer valer su derecho frente a terceros; **Quinto.-** En relación al derecho de propiedad, el Tribunal Constitucional ha establecido en la sentencia expedida en el Expediente cero cero treinta guión dos mil cuatro guión Al del dos de diciembre de dos mil cinco, que "...desde una perspectiva iusprivatista, se concibe como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, el propietario puede servirse directamente del bien, percibir sus frutos y productos y darle destino o condición conveniente a sus intereses patrimoniales..."; en tal virtud, resulta adecuado sostener que el propietario de un bien, podrá hacer uso de las distintas formas que nuestra legislación permite en relación a los bienes que adquiere; sin embargo, sólo a partir de que se formalice su adquisición y posterior inscripción en registros públicos, tendrá la posibilidad de que su derecho pueda ejercerse en forma plena, toda vez que incluso puede ser opuesto frente a terceros, lo que no sucedería si sólo cuenta con un documento privado; **Sexto.-** En el caso de autos, la resolución recurrida ha establecido que la compra venta efectivamente se ha efectuado, respecto del Lote Cuatro Manzana "I" del Programa de Vivienda Residencial "Manzanares" del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, con el área y linderos que constan en el contrato de compraventa de fecha nueve de abril de mil novecientos noventa y cinco, acto de disposición que no ha sido cuestionado por la vendedora ni tampoco el pago del precio, habiéndose pactado en su cláusula décimo octava el perfeccionamiento del contrato luego de cumplir con la habilitación urbana, trámite administrativo que se ha verificado según las instrumentales exhibidas por la entidad demandada en la audiencia cuya acta corre a fojas ciento cuatro. **Sétimo.-** De otro lado, el numeral 1549 del Código Civil, al regular el perfeccionamiento de la transferencia, señala que "es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien"; en dicho sentido, como se ha anotado precedentemente, la pretensión reclamada subyace al contrato de compraventa celebrado entre ambas partes procesales con fecha nueve de abril de mil novecientos noventa y cinco a que se refiere el documento de fojas cinco, en consecuencia habiéndose determinado que fue la entidad demandada quien vendió el predio sublitis al actor, resulta obligación de los mismos perfeccionar dicha transferencia, es más, en la cláusula décimo octava de la minuta de compra venta, se establece que podrá perfeccionarse el contrato después de haberse aprobado los proyectos definitivos de habilitación urbana por las autoridades competentes, con lo cual no queda duda, que las partes han convenido en la elevación a escritura pública de la minuta que contiene el acto jurídico de compra venta. **Octavo.-** En este orden de ideas, es claro que la interpretación que ha efectuado el Colegiado sobre el artículo 1412 del Código Civil, no ha sido errónea, sino que responde a la clara voluntad de las partes expresada en el contrato, en conformidad a lo expresamente normado en el artículo 62 de la Constitución Política del Estado, habiendo efectuado una interpretación sistemática con las demás disposiciones materiales, como es, del artículo 1549 del Código Civil, que determina la obligación del vendedor de perfeccionar la transferencia, por ende, las partes pueden compelerse a cumplir con la formalidad por ellas asumidas, a fin de hacer uso de los derechos inherentes a la propiedad que la Constitución Política del Estado garantiza en el inciso 16) del artículo 2, con las limitaciones a que se contrae el numeral 70 de dicha Carta Fundamental, referida a que se ejerza en armonía con el bien común y dentro de los límites que establece la ley, aspectos éstos últimos que no han sido cuestionados en el proceso, razón por la que no se configura la causal denunciada, siendo de aplicación lo dispuesto en el

artículo 397 del Código Procesal Civil; **4. DECISION:** a) Por cuyas razones, Declararon: INFUNDADO el recurso de casación interpuesto a fojas ciento setenta y cinco por INMOBILIARIA CONSTRUCTORA LOS EDIFICADORES Sociedad Anónima-ICOESA, en consecuencia, NO CASARON la sentencia de Vista de fojas ciento sesenta y tres, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, de fecha veinticuatro de Julio de dos mil ocho, *que revoca* la apelada de fojas ciento veinticinco, fechada el veintiséis de noviembre de dos mil siete; y, reformándola declara fundada la demanda de fojas cincuenta; b) CONDENARON a la recurrente al pago de las costas y costos originados en la tramitación del presente recurso, así como al pago de la multa de una Unidad de Referencia Procesal; c) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; bajo responsabilidad; en los seguidos por Juan Carlos Carrasco Salguero con Inmobiliaria Constructora Los Edificadores Sociedad Anónima-ICOESA sobre otorgamiento de escritura pública; interviniendo como Vocal Ponente el señor Castañeda Serrano; y los devolvieron. SS. TAVARA CORDOVA, SOLIS ESPINOZA, PALOMINO GARCIA, CASTAÑEDA SERRANO, IDROGO DELGADO.

¹ Max Arias Schreiber Pezet: "Exegesis", Tomo I, página 99, Studium Lima, 1986. C-426637-206

CAS. Nº 4600-2008. LIMA. Lima, diecinueve de marzo del dos mil nueve. **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**, con los acompañados, oído el informe oral, vista la causa número cuatro mil seiscientos – dos mil ocho en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia. I. **MATERIA DEL RECURSO:** Es materia del presente recurso de casación la resolución de vista de fojas doscientos cincuenta a doscientos cincuenta y dos, su fecha seis de noviembre del dos mil siete, expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que **confirmó** la resolución de primera instancia obrante de fojas ciento noventa y seis a doscientos, su fecha cinco de enero del dos mil siete, que declaró **infundada** la demanda. II. **FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Mediante resolución de fecha treinta de diciembre del dos mil ocho, obrante de fojas veintidós al veintitrés del cuadernillo de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por Carlos Alberto Arroyo Arriaga, por la causal prevista en el inciso 1 del artículo 386 del Código Procesal Civil relativa a la Interpretación Errónea de una Norma de Derecho Material, argumentando lo siguiente: **a.** Que, se ha interpretado erróneamente el artículo 2022 del Código Civil y que la interpretación correcta de dicha norma consiste en que la misma establece la prevalencia del derecho real no inscrito, pero de fecha cierta anterior, frente a un embargo inscrito, por provenir de un derecho de crédito personal; **b.** Además, el segundo párrafo de la norma indicada establece una excepción al principio de prioridad previsto en el artículo 2016 del Código Civil de modo que ante la concurrencia de un derecho real con otro de distinta naturaleza, prevalece el primero, en concordancia con lo establecido en el artículo 949 del citado cuerpo normativo, **c.** Indica además que para resolverse la presente causa ha de recurrirse a las disposiciones del derecho común y siendo así el inmueble adquirido por el recurrente no responde frente al gravamen anotado, por la naturaleza de los derechos en conflicto. III. **CONSIDERANDOS:** **PRIMERO:** Que, previamente al análisis de la norma denunciada que corresponderá realizar a esta Sala Suprema bajo las reglas de la hermenéutica, dirigido a encontrar el sentido de la norma luego de concordarla con nuestro ordenamiento jurídico, resulta pertinente realizar un breve recuento de los hechos: **A.** Que, a fojas dieciséis obra la demanda de tercería de propiedad interpuesta por don Carlos Alberto Arroyo Arriaga a fin de que se disponga el levantamiento o se deje sin efecto el embargo en forma de inscripción, en el expediente número veintisiete mil cuatrocientos doce del año dos mil, sobre el inmueble ubicado en el lote siete de la manzana F - hoy calle San Ignacio, número ciento cincuenta y ocho de la Urbanización Cahuache, en el distrito de San Luis, provincia y departamento de Lima é inscrito en la ficha registral número dos cuatro cuatro cero ocho cero; medida cautelar derivado del proceso sobre obligación de dar suma de dinero, seguido por doña Mérida Beatriz Espinoza Coloma contra Carmen Emperatriz Cotera Núñez de Santiváñez. El recurrente sustenta su pretensión bajo los siguientes argumentos: **a.1.** Que, con fecha diez de enero de mil novecientos noventa y siete, adquirió mediante contrato de compra - venta efectuada con la Sociedad Conyugal constituida por Héctor Santiváñez Sánchez y Carmen Emperatriz Cotera Núñez de Santiváñez el citado inmueble, no pudiéndose elevar a Escritura Pública el referido documento en razón al fallecimiento de vendedor; **a.2.** Habiéndose constituido la Sucesión Intestada de Héctor Santiváñez Sánchez, con fecha veinticinco de junio del dos mil cuatro se elevó a Escritura Pública el contrato de compra venta y una vez acreditada su titularidad como propietario del bien materia de litis, tomó conocimiento con posterioridad y de manera sorpresiva de la medida de embargo trabada con fecha primero de septiembre del año dos mil, sobre el inmueble; **B.** A fojas cincuenta y tres, Mérida Beatriz Espinoza Coloma contesta la demanda señalando que el embargo que recae sobre el bien materia de litis se encuentra inscrito por ante los Registros Públicos a diferencia del derecho de propiedad que alega el tercerista, además refiere que la escritura pública en que sustenta su derecho el demandante se efectuó con posterioridad al embargo; **C.** A fojas ciento noventa y seis, obra la sentencia expedida por el Trigésimo Quinto Juzgado

Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, su fecha cinco de enero del dos mil siete, la misma que declaró infundada la demanda bajo los siguientes fundamentos: **c.1.** Que, si bien es cierto que con la minuta de compra venta de fecha diez de enero de mil novecientos noventa y siete, ingresado al Kárdex del Notario el catorce de enero del mismo año, el tercerista Carlos Alberto Arroyo Arriaga, acredita haber adquirido la propiedad de su anterior propietario la Sociedad Conyugal conformada por Héctor Santiváñez Sánchez y Carmen Emperatriz Cotera Núñez, lo es también que dicha transferencia no ha sido anotada en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos a efectos de que la propiedad sea oponible a terceros; **c.2.** Por otro lado la ejecutante y demandada en este proceso doña Mérida Beatriz Espinoza Coloma, ha llegado a inscribir el embargo que recae en el inmueble de la partida registral del bien materia de litis, por lo que estamos frente a la oposición de dos derechos de diferente naturaleza; es decir por un lado el derecho real del tercerista y el derecho de crédito de la citada ejecutante; en tal sentido aún cuando el tercerista ha acreditado haber adquirido la propiedad del inmueble con anterioridad a la inscripción del embargo, al no haber actuado con la diligencia necesaria de lograr su inscripción de la referida transferencia ante los Registros Públicos, tendrán que asumir las cargas sobre las mismas, conforme a los principios de buena fe registral y preferencia contenidos en los artículos 2014 y 2016 del Código Civil; **D.** Que, mediante sentencia de vista expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, de fecha seis de noviembre del dos mil siete obrante a fojas doscientos cincuenta, el Ad quem confirmó el pronunciamiento del Ad quo reproduciendo los fundamentos de la primera instancia, toda vez que señala: **d.1.** Que, el demandante acredita haber adquirido la propiedad del bien sublitis con la minuta de compra venta de fecha diez de enero de mil novecientos noventa y siete ingresado a kárdex número cero cinco nueve cinco nueve ocho el catorce de enero del mismo año, lo que se encuentra corroborada con el informe del notario obrante en autos, **d.2.** Es de advertirse que la citada transferencia no ha sido inscrita en el registro de la propiedad inmueble respectivo, a su vez en la partida del citado bien consta haberse anotado el embargo a favor de la actual demandada cuando aun se encontraba inscrita la propiedad a nombre de los anteriores propietarios, por ello al no haber procedido el tercerista con la diligencia necesaria a fin de oponer su derecho frente a terceros, y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil en concordancia con los artículos 2014 y 2016 del citado cuerpo legal, este último no puede oponer su derecho real sobre el derecho de crédito de la demandada, mas aun cuando el embargo aparece inscrito con fecha anterior a la formalización de la escritura de compra venta a favor del tercerista. **SEGUNDO:** Que, la causal de "Interpretación Errónea de una Norma de Derecho Material" se configura cuando concurren los siguientes supuestos: **a)** El Juez establece determinados hechos a través de una valoración conjunta y razonada de las pruebas aportadas al proceso; **b)** Que éstos, así establecidos, guardan relación de identidad con los supuestos fácticos de una norma jurídica determinada; **c)** Que, elegida esta norma como pertinente (sólo ella o en concurrencia con otras) para resolver el caso concreto, la interpreta (y aplica); **d)** Que, en la actividad hermenéutica, el Juzgador, utilizando los métodos de interpretación, yerra al establecer el alcance y sentido de aquella norma, es decir, incurre en error al establecer la verdadera voluntad objetiva de la norma, con lo cual resuelve el conflicto de intereses de manera contraria a los valores, fines del derecho y, particularmente, vulnerando el valor superior del ordenamiento jurídico, como es el de la justicia. **TERCERO:** Que, al respecto corresponde señalar que el artículo 2022 del Código Civil, prescribe una excepción al principio de prioridad previsto por el artículo 2016 del referido Código, pues señala *que al oponer derechos de diferente naturaleza se deben aplicar las disposiciones del derecho común*, por lo tanto debe precisarse 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. Este criterio concuerda con la Exposición de Motivos del Código Civil que, analizando el artículo 2022 del anotado cuerpo legal, señala que: *"No hay duda 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 conformado 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"*, en suma es regla general que cuando existe un conflicto de derechos de diferente naturaleza regulado por el segundo párrafo de la norma acotada se aplican las disposiciones del derecho común y quedan excluidos los principios registrales. Esta es la interpretación correcta de la norma comentada. **CUARTO:** En consecuencia la aplicación de los artículos 2014 y 2016 del Código Sustantivo al momento de confrontar el derecho de propiedad del tercerista contra el embargo inscrito a favor de la demandada Carmen Emperatriz Cotera viuda de Santiváñez, resultan impertinentes para motivar la prevalencia de este último derecho para el caso en concreto, pues no existe posibilidad alguna de concurrencia de tales derechos en el registro, por ser el derecho del demandante uno de naturaleza real como es