

**DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos con Salomón Lozano Guzmán y otros, sobre Mejor Derecho de Propiedad y otros; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Cunya Celi**. Por impedimento del Juez Supremo señor Walde Jáuregui integra esta Suprema Sala el Juez Supremo señor Miranda Molina. **SS. ALMENARA BRYSON, DEL CARPIO RODRÍGUEZ, MIRANDA MOLINA, CUNYA CELI, CALDERÓN PUERTAS**

El Relator de la Sala que suscribe certifica: Que el señor Juez Supremo Almenara Bryson, Presidente de esta Sala Suprema no suscribe la presente resolución, habiendo dejado su voto en relatoría de conformidad con lo acordado el día de la votación, según consta en la tabilla y registro correspondiente, por cuanto presenta una dolencia física en el miembro superior derecho, lo que le imposibilita la suscripción.

- 1 Monroy Cabra, Marco Gerardo, principios de derecho procesal civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359
- 2 De Pina Rafael, Principios de derecho procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222
- 3 Escobar Fornos Iván, Introducción al proceso, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990, p. 241
- 4 Fundamento jurídico cuatro de la Sentencia del Tribunal Constitucional N° 04295-2007-PHC/TC.
- 5 Hernando Devis Echandía, Teoría General del Proceso, Tomo II, p. 533.

**C-1378642-48**

**CAS. N° 3406-2013 LIMA**

**TERCERÍA DE PROPIEDAD. Colisión de embargo inscrito con una tercería de propiedad.** El derecho real, oculto o clandestino, no puede ser opuesto al legitimado registral quien, precisamente utilizando los datos de publicidad, realiza actos jurídicos o protege de manera eficaz sus derechos. CC Art. 2014. Lima, trece de mayo de dos mil catorce.- **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número tres mil cuatrocientos seis - dos mil trece, en audiencia pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: **1. ASUNTO:** En el presente proceso, sobre pretensión de tercería de propiedad, es objeto de examen, el recurso de casación interpuesto por la demandada Mercator Servicios Marítimos S.A.<sup>1</sup>, contra la sentencia de vista emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima<sup>2</sup>, que confirma la sentencia de primera instancia<sup>3</sup>, que declara fundada la demanda y ordena que se levante el embargo en forma de inscripción que recae sobre los bienes de los demandantes<sup>4</sup>. **2. ANTECEDENTES: DEMANDA:** 2.1. Los demandantes Alberto Raúl Chillón Cueva y Mariluz Cruz Salvatierra de Chillón<sup>5</sup> -en adelante los demandantes-, pretenden el levantamiento del embargo en forma de inscripción que recae sobre los inmuebles de su propiedad<sup>6</sup>. 2.2. Alegan, que el diecinueve de abril de dos mil tres, por minuta de compraventa legalizada ante el Notario Público, le compraron al codemandado Carlos Guillermo Quinteros Osorio, los inmuebles antes citados, por la cantidad de cien mil dólares americanos (US\$ 100,000); que en esa oportunidad, el acto jurídico, no fue elevado a escritura pública, ni inscrito en los Registros Públicos, porque ellos residen en la ciudad de Chimbote. Agregan que al celebrar el citado contrato, verificaron que las referidas propiedades estaban inscritas a nombre del vendedor y se encontraban libres de embargos. 2.3. En ese contexto, el cinco de febrero de dos mil cuatro, cuando se constituyeron a la Notaría Pública a fin de realizar los trámites para la realización de la escritura pública y el registro respectivo, tomaron conocimiento, que sus propiedades habían sido embargadas, por resolución del treinta de octubre de dos mil tres, expedida por el Primer Juzgado Penal Lima, en el proceso signado con número 1287-2003. Sin embargo, precisan, que se debe tener en cuenta, que los embargos inscritos en la partida registral (treinta de octubre de dos mil tres), fueron realizados con posterioridad a la suscripción de la minuta de compraventa (del diecinueve de abril de dos mil tres); por lo que, se debe oficial al Juzgado Penal de Lima, a fin de que se levante la medida cautelar. **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** 2.4. El demandado Mercator Servicios Marítimos S.A.<sup>7</sup> -en adelante Mercator- contesta la demanda y de forma íntegra la niega y la contradice. Sostiene que en el proceso penal seguido contra Carlos Guillermo Quinteros Osorio, por el delito de fraude en la administración de personas jurídicas y estafa, en la etapa de ejecución de sentencia, solicitaron la medida cautelar de embargo sobre las propiedades del condenado, a fin de que garantice el monto defraudado ascendente a noventa y siete mil veinticinco dólares americanos con sesenta y dos centavos (US\$ 97,025.62), por tal motivo, se inscribió esa decisión en las partidas registrales de los inmuebles citados, en donde aparecía como propietario el sentenciado aludido. 2.5. Agrega que el treinta de octubre de dos mil tres, se inscribió el embargo definitivo en forma de inscripción, acto que se rige por los principios de publicidad, impenetrabilidad, legalidad y fe registral, que otorga seguridad jurídica los Registros Públicos, en contraposición al supuesto derecho real de los terceristas, que no se encuentra inscrito en registro alguno; tanto más, si los demandantes ofrecen como prueba para acreditar su derecho, la minuta de compraventa legalizada, pero no el título original; todo lo cual, revela que esa documental no tiene los atributos de un documento privado de fecha cierta, para que en forma mínima pueda oponerse a su derecho inscrito. **PUNTOS CONTROVERTIDOS:** 2.6. El veinticinco de noviembre de dos mil

cuatro, en la audiencia de saneamiento y conciliación<sup>8</sup>, se fijó como punto controvertido: *“Establecer si resulta procedente ordenar el levantamiento del embargo en forma de inscripción que actualmente recae sobre los inmuebles señalados en la demanda en mérito de la tercería de propiedad propuesta”*. **DE LAS DECISIONES DE LAS INSTANCIAS:** 2.7. Culminado el trámite postulatorio y probatorio, por sentencia del cinco de junio de dos mil siete<sup>9</sup>, se declara fundada la demanda; la que al ser impugnada, la Sala Superior, por sentencia de vista del cuatro de mayo de dos mil nueve<sup>10</sup>, la declaró nula, y dispuso que se expida una nueva sentencia, porque al Notario no se le requirió para que exhiba el original de la minuta de compraventa del diecinueve de abril de dos mil tres. **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:** 2.8. La sentencia del veintidós de agosto de dos mil doce<sup>11</sup>, declara fundada la demanda sobre tercería de propiedad y ordena que se levante el embargo en forma de inscripción que recae sobre los bienes de los demandantes. Consideró que de acuerdo con el artículo 533<sup>12</sup> del Código Procesal Civil, la tercería de propiedad se entiende con el demandante y el demandado y solo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados por la medida cautelar o para la ejecución; o en el derecho preferente a ser pagado con el precio de tales bienes. Por lo que, en el presente caso, la copia legalizada de la minuta de compraventa del diecinueve de abril de dos mil tres<sup>13</sup>, mediante la cual los demandantes sustentan la propiedad de los bienes afectados, presenta los atributos de un documento privado de fecha cierta, conforme aparece de la certificación notarial que aparece al pie del mismo, en consecuencia resulta válida; situación fáctica que ha sido corroborado con los documentos remitidos por el Notario<sup>14</sup>, y con las pruebas contenidas en las actas de las diligencias de exhibición y recojo de documentos<sup>15</sup>. 2.9. En ese sentido, si bien, de las copia literales<sup>16</sup>, se aprecia que por resolución del siete de octubre de dos mil tres, se ordenó el embargo sobre los inmuebles materia de tercería; sin embargo, a esa fecha los demandantes ya eran propietarios de los bienes afectados; por lo que, resulta procedente ordenar el levantamiento del embargo en forma de inscripción que recae sobre los bienes a que se refiere la demanda. **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:** 2.10. La Sentencia de vista del veintiuno de junio de dos mil trece<sup>17</sup>, confirmó la sentencia de primera instancia, que declaró fundada la demanda. En igual sentido que la sentencia del juzgado consideró, que de acuerdo con el artículo 533 del Código Procesal Civil, la tercería de propiedad se entiende con el demandante y el demandado y solo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados por la medida cautelar o para la ejecución; y conforme con lo dispuesto en el artículo 2016<sup>18</sup> “segundo párrafo” del Código Civil, que prescribe que cuando existe oposición entre derechos de diversa naturaleza, se aplican las disposiciones del derecho común; lo que significa, que en caso exista enfrentamiento entre un derecho real y otro personal, la solución no se encuentra entre las normas relativas al derecho registral, que normalmente prefiere, al que inscribió primero, sino en aquellas que regulan el derecho de propiedad; así, si un acreedor traba embargo en forma de inscripción sobre un bien inmueble de su deudor, y se demuestra que dicho bien ha sido transferido a un tercero antes del registro de la medida cautelar; el propietario, cuyo derecho no fue inscrito, podrá oponer su derecho al acreedor embargante; por lo que, es importante, establecer la fecha de la adquisición de la propiedad del tercerista. En ese contexto, de acuerdo con el artículo 245<sup>19</sup> del Código Procesal Civil, se otorga fecha cierta y eficacia jurídica al documento privado con firmas legalizadas notarialmente, por lo que, la minuta acompañada a la demanda tiene tales características; y si bien, según el apelante existirían determinadas circunstancias que acreditarían que la minuta de compraventa no fue firmada en la fecha registrada; aquello carece de fuerza probatoria. Asimismo, en cuanto a la forma de cancelación del precio objeto del contrato y su procedencia, el demandante para acreditar la solvencia económica presentó las escrituras públicas de constitución de la empresa TRANEX S.A.C. del veinticuatro de junio de dos mil dos<sup>20</sup>, y la de modificación de estatuto y aumento de capital del catorce de agosto de dos mil tres<sup>21</sup>, a las cuales se debe agregar la declaración de parte, en el sentido de haber realizado el abono de dinero respectivo; de otro, lado la ausencia de la boleta de pago constituye un único indicio, que por sí solo no puede desacreditar la fecha cierta atribuida a la minuta antes indicada; tanto más, si el impugnante no ha logrado contradecir de forma válida la declaración de certeza probatoria prevista en la norma procesal antes indicada. **RECURSO DE CASACIÓN:** 2.11. Contra la decisión adoptada por la Sala Superior, la demandada Mercator ha interpuesto recurso de casación a folios novecientos sesenta. Este Tribunal de casación por resolución del once de noviembre de dos mil trece<sup>22</sup>, declaró procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa de los artículos 122 incisos 3 y 4, 197 y 370 del Código Procesal Civil. Alega que, la resolución de vista carece de motivación, pues la que fundamenta es totalmente arbitraria y deficiente, la que equivale a una resolución inmotivada, ya que no respeta los principios fundamentales de la razón y la lógica, y menos se sujeta a lo actuado en el proceso. Además no se ha pronunciado por todos los agravios expuestos en el recurso de apelación. La recurrida en su cuarto considerando incurre en motivación deficiente al señalar que “a un documento privado con características de fecha cierta y eficacia jurídica, el ordenamiento jurídico le otorga como fecha indubitable del instrumento la correspondiente a la legalización de firmas”; sin embargo, tal como refiere la jurisprudencia, no se trata de un documento de jure (artículo 245 del Código Procesal Civil), puesto que no se supone

que si cumple ese requisito tenemos una prueba tasada, y que no se pueda discutir respecto a dicho medio de prueba, dado que la sola presentación del documento legalizado no importa la discusión respecto a dicho documento, cuando es obvio que la recurrente puede sustentar que el hecho de la legalización no corresponde a la fecha realizada en la designada por el notario y para ello aportar los medios probatorios que concurren para dicha conclusión y que desvirtúen la calidad de fecha cierta del referido documento. La Sala Superior pretende atribuir de manera contradictoria el valor de prueba tasada frente a la cual no cabe argumentación alguna, siendo que ha realizado una interpretación literal del Código Procesal Civil, tan solo por ser un documento legalizado, dejando de tomar en conjunto las pruebas aportadas por la recurrente. La motivación vertida en el sexto considerando es insuficiente, pues la Sala Superior lo que ha hecho es remitirse de manera elemental a unos medios probatorios presentados, cuando la recurrente en el recurso de apelación ha cuestionado los mismos, específicamente en el numeral 2.8 (debido a la magnitud de la operación, el monto importaba que el dinero se encontrara en una determinada cuenta, pues era poco sostenible que esta operación se realice con un dinero en mano, cuando los propios demandantes mencionan que el dinero proviene de negocios de una empresa de la cual son titulares, siendo insuficiente un supuesto documento legalizado respecto a que otra empresa le ha entregado un dinero en efectivo, sin que haya evidencia de una operación bancaria, y tampoco de la sustracción de los fondos de una determinada cuenta para la operación específicamente de compraventa de los inmuebles materia de tercería) frente a lo cual la Sala Superior no se ha pronunciado de manera alguna. Tampoco se ha sustentado sobre la denuncia de colusión entre demandante y demandado, pues ni siquiera se ha analizado las especiales características del referido contrato de compraventa que la apelante denuncia, otorgando a los supuestos vendedores beneficios en cuanto a la posesión y demás, que hacen verificar que el documento elaborado no corresponde a la fecha señalada por ellos y que es un acto deliberado y concertado con el único objeto de levantar el embargo derivado de un proceso penal.

**3. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE** Determinar si, la decisión contenida en la sentencia de vista, que confirma la estimación de la demanda de tercería de propiedad, ha contravenido lo dispuesto en **los artículos 122 incisos 3 y 4, 197 y 370 del Código Procesal Civil**, por no haberse aplicado de manera correcta el valor normativo contenido en aquellas.

**4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:** 4.1 Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 1 de la Ley número 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofláctica y uniformizadora, respectivamente); finalidad que se ha precisado en la Casación número 4197-2007/La Libertad<sup>23</sup> y la Casación número 615-2008/Arequipa<sup>24</sup>; por tanto, este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir con pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes. **Del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.** 4.2. Antes de ingresar a analizar las infracciones normativas denunciadas, es oportuno precisar que el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva contemplado en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, cuyo desarrollo procesal y exigencia de su cumplimiento esta previsto en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, es uno de contenido complejo en la medida que está conformado por una serie de derechos, tales como: 1) el acceso a la justicia, 2) obtener una resolución fundada en derecho, y 3) la efectividad de las resoluciones judiciales. En ese sentido, la tutela jurisdiccional efectiva será aquel derecho fundamental de la persona a través del cual busca defender en el plano real sus derechos materiales o sustanciales; por lo que el proceso es un instrumento para alcanzar ese fin; y en ese sentido, observar y respetar este derecho no solo importa seguir todo el proceso hasta obtener una sentencia final, sino persigue que ésta última refleje una resolución motivada, congruente y justa, que dé respuesta al justiciable, sobre sus pretensiones propuestas al órgano jurisdiccional<sup>25</sup>. En este contexto, cuando se aborda la motivación de las resoluciones judiciales, se debe tener en cuenta, que este derecho comprende que la respuesta del órgano jurisdiccional esté fundada en el "derecho objetivo", sin que sea válido ofrecer una respuesta disuasiva e irrazonable; por lo que, se presentará afectación a este derecho, cuando la norma seleccionada para su aplicación carezca de manera manifiesta de validez, no sea la adecuada, la seleccionada sea errónea o cuando no se motive racionalmente su elección -errores de derecho-. **En cuanto al análisis de la infracción normativa del artículo 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil. De la debida motivación de la resolución judicial.** 4.3. Es de precisar que la "norma procesal" antes anotada, en concreto, constituye el desarrollo de un mandato constitucional contemplado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política, referido al derecho y deber de la motivación de las resoluciones judiciales, que está contenido en el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que tiene como principio básico, la congruencia procesal, que exige la relación de identidad entre la decisión y los puntos controvertidos, esto es, en estricto la correspondencia que debe haber entre lo que se pide y resuelve -en su dimensión objetiva, subjetiva y fáctica-, por medio de la cual se controla que el órgano jurisdiccional, desde la perspectiva de la motivación interna y externa, haya justificado la razón por la cual emite una decisión en

determinado sentido. 4.4. Ese ámbito de la motivación, debe contener una fase interna y otra externa; en cuanto al primer elemento, se exige que la decisión del Juez sea correcta en términos lógicos, es decir, debe ser válida el paso de las premisas a la conclusión; pues a partir de las premisas dadas, se va aplicar las consecuencias previstas en una determinada norma jurídica, porque esa pretensión cumple con las condiciones de aplicación prevista en la disposición legal, es decir, se subsume en ella<sup>26</sup>; lo que constituye el silogismo jurídico. Respecto al segundo elemento, está referido a la razonabilidad y solidez de las premisas<sup>27</sup>, pues las proposiciones de las que parte el Juez deben ser confrontadas y analizadas respecto de su validez jurídica y/o fáctica; lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de un hecho cierto o verdadero. **De La Motivación Interna.** 4.5. En ese contexto, de la sentencia de vista se aprecia que la Sala Superior ha seguido el orden lógico siguiente: **i)** como **premisas normativas** se estableció: **i.a)** el artículo 533<sup>28</sup> del Código Procesal Civil, que establece que la tercería de propiedad se entiende con el demandante y el demandado y solo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados por la medida cautelar o para la ejecución; **i.b)** "el artículo 2016<sup>29</sup> segundo párrafo del Código Procesal Civil" [debe ser el artículo 2022<sup>30</sup> del Código Civil], que prescribe que cuando existe oposición entre derechos de diversa naturaleza, se aplican las disposiciones del derecho común; y **i.c)** el artículo 245<sup>31</sup> del Código Procesal Civil, que establece que el documento privado adquiere fecha cierta y eficacia jurídica, cuando las firmas son legalizadas notarialmente; **ii)** como **premisa fáctica** se indicó: **ii.a)** que la transferencia del inmueble fue anterior al embargo inscrito. Por tanto, **la conclusión** fue que la tercería de propiedad debía ampararse. Tal como se advierte, la deducción lógica de la Sala es incompatible formalmente con el silogismo que ha establecido, porque en ninguna de las premisas normativas citadas y descritas, nos conducen a la conclusión, de que el derecho de propiedad no inscrito, pero contenido en un título con fecha cierta, sea oponible al derecho personal inscrito en los registros públicos; por lo que, la decisión cuestionada presenta una indebida justificación interna. **De la motivación externa.** 4.6. Asimismo, se aprecia un déficit en cuanto, a la motivación externa, porque si bien, desde el aspecto de la premisa fáctica, queda claro y acreditado como cierto, que la copia legalizada de la minuta de compraventa del diecinueve de abril de dos mil tres<sup>32</sup> -mediante la cual los demandantes sustentan la propiedad de los bienes afectados-, presenta los atributos de un documento privado de fecha cierta<sup>33</sup>; y de las copia literales de las partidas registrales<sup>34</sup>, se aprecia que por resolución del siete de octubre de dos mil tres, el Primer Juzgado Penal de Lima ordenó el embargo sobre los inmuebles materia de tercería; por lo que, los demandantes, antes del embargo, ya eran propietarios de los bienes afectados. 4.7. No obstante, en cuanto, al ámbito normativo, la justificación externa del razonamiento jurídico, para validar la decisión, aparece de una simple lógica formal; al considerar que conforme al artículo 2022 del Código Civil, "cuando existe oposición entre derechos de diversa naturaleza, se aplican las disposiciones del derecho común"; lo que quiere decir, que en caso exista enfrentamiento entre un derecho real y otro personal, la solución no se encuentra entre las normas relativas al derecho registral, que normalmente prefiere al que inscribió primero, "sino en aquellas que regulan el derecho de propiedad; así, si un acreedor traba embargo en forma de inscripción sobre un bien inmueble de su deudor, y se demuestra que dicho bien ha sido transferido a un tercero antes del registro de la medida cautelar; el propietario, cuyo derecho no fue inscrito, podrá oponer su derecho al acreedor embargante". Empero este razonamiento es insuficiente, porque no comprende todas las normas de derecho material aplicables al presente caso, y por tanto, no es correcta la interpretación normativa que realiza para solucionar el problema jurídico puesto a su conocimiento; por lo que, para dar una respuesta razonable y suficiente de acuerdo al valor normativo de las normas jurídicas que resultan útiles para resolver la controversia, se debió tener en cuenta los lineamientos desarrollados en la Casación número 5135-2009/Callao, del seis de marzo de dos mil catorce, que a continuación se detallan: 4.7.a) El artículo 533 del Código Procesal Civil establece como requisito para interponer la tercería de propiedad que ésta se base: "en la propiedad de los bienes afectados judicialmente por la medida". Tal derecho debe acreditarse -en orden a su admisibilidad- "con documento público o privado de fecha cierta", tal como manda el numeral 535 del acotado cuerpo legal (el destacado es de este Supremo Tribunal). 4.7.b) La propiedad que el tercerista debe acreditar no es una que surja necesariamente de la inscripción registral, pues el numeral 539 del Código Procesal Civil, de manera específica refiere que en estos supuestos la suspensión de la medida cautelar "puede" ejercitarse sin interponer tercería alguna. Ello supone que en algunos casos la propiedad que se va a oponer surge, entre otros, de documento privado o de escritura pública. 4.7.c) Que no sea indispensable demostrar la propiedad registralmente, no significa que el demandante no deba indicar de dónde nace su derecho ni que éste no se encuentre suficientemente acreditado como para detener un mandato judicial: ello fluye de lo prescrito en el aludido artículo 535 del Código Procesal Civil que exige para admitir la demanda la "prueba" de la propiedad, por lo que siendo ello una exigencia de admisibilidad, debe serlo más para su amparo. En ese sentido, la "fecha cierta" a la que alude la sentencia impugnada es un dato importante para la admisibilidad de la demanda, pero no

cabe resolver el proceso sólo teniendo en cuenta dicho dato porque entonces se confundiría los requisitos para dictar el auto admisorio con el pronunciamiento de fondo. 4.7.d) La tercería es un acto excepcional que detiene un remate judicial; por ello, su naturaleza es de orden restrictiva. En el proceso en debate, la controversia gira en torno a determinar qué derecho debe favorecerse: el del propietario que tiene documento no inscrito aunque con fecha cierta, o el del acreedor que tiene embargo inscrito regístralmente. 4.7.e) Para solucionar el conflicto se ha invocado lo prescrito en el artículo 2022 del Código Civil. La referida norma dice: *“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 aquel a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”*. Se trata, como se observa, de un dispositivo que contiene dos supuestos: (i) el primero relacionado al conflicto entre derechos reales, el que se supera teniendo en cuenta la primera inscripción regístral; (ii) el segundo atañe al problema surgido cuando los derechos son de diferente naturaleza, en cuyo caso priman las disposiciones del derecho común. Es este segundo enunciado normativo el que se encuentra en debate. 4.7.f) El Código no menciona cuáles son esas *“disposiciones del derecho común”* a la que alude. Se trata de una norma de remisión a un concepto que no se explica pero que diversa jurisprudencia<sup>35</sup> ha entendido y hace mención a la clásica diferencia entre derechos reales y derechos obligacionales, éstos nacidos de una obligación y de carácter relativo (*inter partes*), pues sólo vinculan al acreedor con el deudor, aquéllos posibles de oponer a todos (*erga omnes*), de lo que seguiría su supuesta prioridad<sup>36</sup>. 4.8. En tal sentido, este Tribunal Supremo considera que dicha tesis postulada, por la Sala Superior, es incorrecta porque parte de un criterio clasificatorio que no encuentra respaldo en el ordenamiento jurídico. Ello es así, debido a que no hay legislativamente, ni conceptualmente razón alguna que permita sostener que uno de los derechos mencionados es superior al otro por su mayor grado de cuidado, no pudiéndose confundir el derecho subjetivo (real o de crédito), con la imposición de deberes a cargo de otros<sup>37</sup>. Esto es, que la protección sea general o relativa, no origina una preferencia del derecho, tanto más, si el carácter relativo del derecho de crédito no significa que un tercero pueda lesionarlo y que no haya forma de tutela del afectado, sino que las obligaciones nacidas del contrato sólo vinculan al acreedor con su deudor<sup>38</sup>. 4.9. No obstante lo señalado, a la norma contenida en la última parte del artículo 2022 del Código Civil, se le debe dar un sentido que resulte acorde con el íntegro del ordenamiento y con la necesidad de solucionar una controversia patrimonial. En ese sentido, este Tribunal Supremo considera que cuando el referido artículo menciona las palabras *“disposiciones del derecho común”*, no se refiere en absoluto a una prioridad del derecho real sobre el derecho de crédito, sino que alude a la forma en que el legislador ha dispuesto resolver casos similares<sup>39</sup>. En efecto, en tanto el ordenamiento legal no admite vacíos, ante la existencia de éstos es posible aplicar los principios de integración normativa, entre ellos, el de la analogía, que supone encontrar un caso similar, en el que sí existe norma jurídica, cuyas consecuencias pueden ser utilizadas en el caso en el que no existan dichas normas; esa necesidad de integración surge de lo expuesto en el artículo IV del Título Preliminar del Código Civil. 4.10. En esa perspectiva, se observa que el ordenamiento civil tiene casos similares en las que sí existen normas jurídicas que solucionan controversias como las presentadas. Así, en el artículo 1708 del Código Civil, el legislador prescribe que el derecho de propiedad por enajenación del bien arrendado cede ante el arrendamiento si este estuviese inscrito. En dicho caso *“el adquirente deberá respetar el contrato, quedando sustituido desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones del arrendador”*<sup>40</sup>. Asimismo, un artículo posterior al 2022 del Código Civil, que sirve como respaldo a la tesis de prioridad del derecho real sobre el de crédito, desmiente tal hecho, pues indica que: *“Artículo 2023.- La inscripción de los contratos de opción otorga durante su vigencia derecho preferente sobre todo derecho real o personal que se inscriba con posterioridad”*. 4.11. Por consiguiente, la tesis que el derecho real debe primar sobre el derecho de crédito no se sostiene: (i) Desde el artículo 2022 del Código Civil porque se trata de norma de remisión que no deriva a norma alguna; (ii) Desde la clásica distinción entre derechos reales y obligaciones porque ella ha sido superada; y, (iii) Desde el propio articulado del Código Civil porque en algunos casos (artículos 1708 y 2023) el derecho de propiedad cede al derecho de crédito. En estos casos, la norma similar es perfectamente compatible de utilizar ante la ausencia de norma, pues en ambos supuestos hay: i) conflicto de derechos; y, ii) tal conflicto es uno entre derecho real y derecho de crédito, precisamente lo que es materia de este debate. 4.12. Tal interpretación, encuentra sustento en el hecho que el legislador ha querido fomentar la circulación de los bienes, de manera que los actos jurídicos celebrados entre las partes no puedan ser después cuestionados y, en su caso, invalidados. Por consiguiente, cuando se susciten controversias como las aquí presentadas, la solución la otorga los datos que brinda los Registros Públicos, de no ser así se resquebrajaría la propia razón de ser de esta institución, los mandatos judiciales podrían ser enervados fácilmente y se propiciaría el fraude procesal en detrimento de quien quiso cautelar su derecho debidamente. Es, por lo tanto, el **principio de publicidad material** (mediante el cual se presume que todos tienen conocimiento del contenido de las inscripciones), el

**principio de legitimación** (por el cual el contenido de la inscripción se presume cierto) y el **principio de prioridad regístral** (mediante el cual la preferencia de los derechos lo otorga el registro) a los que hay que acudir para solucionar estos conflictos, pues ello permite la circulación de bienes y la que brinda a los terceros y al Estado, los respaldos necesarios para realizar los negocios jurídicos que se deban efectuar en la vida en relación. 4.13. En ese orden de ideas, cuando el embargo se encuentre inscrito, no tiene por qué perjudicarse al diligente que se vale de los principios de publicidad y legitimación registrales para cautelar su acreencia, esto es, la parte que es acuciosa en el cobro de su crédito y se asiste de los datos que le proporcionan los Registros Públicos, no puede ser preterida para favorecer al negligente titular de un derecho real, que no supo cautelarlos; ni mucho menos pueden desdesharse las inscripciones registrales que han sido establecidas precisamente para asegurar el tráfico económico, invocando una presunta prioridad de un derecho real que no se encuentra protegido por la publicidad que los registros le otorgan. En suma el derecho real, oculto o clandestino, no puede ser opuesto al legitimado regístral aunque su derecho sea uno obligacional. 4.14. Lo expuesto en nada contradice que la transferencia de inmuebles opera bajo la simple consensualidad, conforme lo señala el artículo 949 del Código Civil, haciéndose la precisión que dicha norma regula una manera de transmitir la propiedad y no resulta útil para resolver los conflictos que pudieran suscitarse cuando se opone un embargo al referido derecho real. 4.15. Desde luego, que esta interpretación no incluye una apreciación sobre la validez del acto jurídico de transferencia del derecho real, pues su cuestionamiento corresponde hacerlo en otra vía. Sólo existe la declaración que corresponde al proceso de tercería de propiedad y a su naturaleza procesal, lo que implica la inoponibilidad del derecho real, al embargo inscrito. 4.16. De acuerdo a lo expuesto, se debe declarar fundado el recurso de casación por la causal indicada, por transgresión al deber y derecho de la debida motivación de las resoluciones judiciales, previsto en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, cuyo desarrollo en la norma infra constitucional está recogido en el artículo 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, en su vertiente de la justificación interna y externa. **En lo referido a la infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil -valoración de la prueba-**. 4.17. En cuanto a esta norma procesal, se debe observar que todas las pruebas deben ser valoradas, incluso las obtenidas en un proceso distinto, siempre y cuando se respete el procedimiento para su adquisición, esto es, el ofrecimiento, admisión, actuación. Asimismo, dentro de esta norma se incluye el respeto a los requisitos para la valoración de las mismas, como es su conducencia, pertinencia, utilidad; las cuales intrínsecamente están vinculadas a un presupuesto normativo. 4.18. En este escenario, resulta evidente la transgresión a la norma mencionada, porque la Sala Superior en la sentencia impugnada, no valoró el causal probatorio, con relación a los parámetros normativos materiales antes señalados. **Finalmente, en lo que respecta a la infracción del artículo 370 del Código Procesal Civil**. 4.19. Mediante esta norma procesal se procura que el órgano jurisdiccional de segunda instancia, que conoce de la decisión impugnada, no modifique el pronunciamiento en perjuicio del apelante -*principio de la prohibición de la reforma en peor*-, salvo que la parte contraria, también, lo haya recurrido. 4.20. En este orden, la sentencia de vista reproduce el sentido del fallo de primera instancia, por lo que, no cabe la invocación del principio antes enunciado, pues no existe una reforma en peor del apelante. 4.21. Por tanto, al haberse amparado las infracciones procesales detalladas en los fundamentos jurídicos que anteceden, se debe proceder de conformidad con lo dispuesto en el artículo 396, tercer párrafo, numeral 1<sup>41</sup>, del Código Procesal Civil. **5. DECISIÓN:** Por estos fundamentos: a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado Mercator Servicios Marítimos S.A. a folios novecientos sesenta; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima<sup>42</sup>, que confirma la sentencia de primera instancia<sup>43</sup>, que declara fundada la demanda sobre tercería de propiedad; y por consiguiente, **NULA** la sentencia de vista mencionada. b) **ORDENARON** que la Sala Superior antes precisada, expida una nueva sentencia en base a los lineamientos normativos expuestos en los fundamentos jurídicos 4.6 al 4.17. c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Alberto Raúl Chillón Cueva y Mariuz Cruz Salvatierra de Chillón con Mercator Servicios Marítimos S.A. y otro, sobre tercería de propiedad; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **Tello Gilardi** - SS. ALMENARA BRYSON, TELLO GILARDI, ESTRELLA CAMA, RODRÍGUEZ CHÁVEZ, CALDERÓN PUERTAS, Bti/Mga

<sup>1</sup> A folios 960. Recurso de casación del 25 de julio de 2013.

<sup>2</sup> A folios 940. Sentencia de vista del 21 de junio de 2013.

<sup>3</sup> A folios 831. Sentencia de primera instancia del 22 de agosto de 2012.

<sup>4</sup> Ver peticitorio de la demanda, confrontar con la cita 6.

<sup>5</sup> A folios 62. Escrito de demanda, presentado el 01 de marzo de 2004.

<sup>6</sup> 1) Departamento Nro. 604, Jorge Basadre Nro. 255, San Isidro, inscrito en la ficha Nro. 1679793 del Registro de la Propiedad Inmueble de Oficina Regístral de Lima y Callao; 2) Departamento Nro. 704, Jorge Basadre Nro. 255, San Isidro, inscrito en la ficha Nro. 1679797 del Registro de la Propiedad Inmueble de Oficina Regístral de Lima y Callao; 3) Estacionamiento Nro. 39, Calle Manchayputi Nro. 190, San Isidro, inscrito en la ficha Nro. 1679727 del Registro de la Propiedad