

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

*CASACIÓN 1034-2009
AREQUIPA
TERCERÍA DE PROPIEDAD*

Lima, nueve de diciembre

Del año dos mil nueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número mil treinta y cuatro - dos mil nueve, en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia; **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante Lía Apaza Aguilar contra la sentencia de vista expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, obrante a fojas cuatrocientos sesenta y dos, su fecha veinte de noviembre del año dos mil ocho, la cual confirma la sentencia apelada corriente a fojas trescientos setenta y dos, su fecha treinta y uno de marzo del año dos mil ocho, que declaró infundada la demanda de tercería de propiedad, con costas y costos; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, el recurso de casación ha sido declarado procedente mediante resolución de fecha veintiséis de junio del año dos mil nueve, por la causal prevista en el inciso primero del artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual la recurrente denuncia: **I) La interpretación errónea del artículo novecientos cuarenta y nueve del Código Civil;** pues, no se ha tenido en cuenta que la tercerista es propietaria del bien *sub litis* desde el treinta de abril del año mil novecientos noventa y ocho, no existiendo por lo tanto urgencia ni necesidad de registrar ni elevar a Escritura Pública su derecho, ya que a tenor de lo dispuesto en la norma denunciada, la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario de él; además la transferencia de propiedad opera por el sólo consentimiento; en tal virtud, el ejercicio de los poderes conferidos por el derecho de propiedad no se encuentra sujeto a la inscripción registral de la transferencia; y, **II) La interpretación errónea del artículo dos mil veintidós del Código Civil;** pues, tampoco se ha tenido en cuenta, que la recurrente detenta un derecho, al cual no puede ser opuesto ningún otro, mucho menos el derecho personal del embargante; y además, la interpretación correcta del artículo dos mil veintidós del Código Civil, se realiza al establecer la prevalencia del derecho real no inscrito pero de fecha cierta anterior frente a un embargo

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

*CASACIÓN 1034-2009
AREQUIPA
TERCERÍA DE PROPIEDAD*

inscrita, por provenir este último de un derecho de crédito personal; **y**, **CONSIDERANDO: Primero**.- Que, aparece de autos a fojas ocho, que Lía Apaza Aguilar interpone demanda de tercería de propiedad, con la finalidad de suspender el remate y la ejecución de los derechos de propiedad que le corresponderían al demandado Anselmo Huilca Amache respecto del inmueble ubicado en la Calle Arica número doscientos uno – doscientos tres del distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa; por tener la recurrente, la calidad de actual propietaria del inmueble mencionado, inscrita en la Ficha con Código de Predio número P cero seis millones ciento cuarenta y cuatro mil sesenta y tres; dirigiendo su demanda contra Edward Sánchez Bravo, Importadora Distribuidora Líder del Sur y contra Anselmo Huilca Amache, en su condición de ejecutante el primero de los nombrados y ejecutados, los últimos, en el Proceso número mil novecientos noventa y ocho – mil trescientos cuarenta y uno sobre Obligación de Dar Suma de Dinero, cuya etapa es la de ejecución; alega la recurrente que, adquirió la propiedad del inmueble *sub litis* de Anselmo Huilca Amache, mediante documento privado de Contrato de Promesa de Compraventa del acotado inmueble, de fecha treinta de abril del año mil novecientos noventa y ocho, y cuya autenticidad de las firmas de los contratantes ha sido certificada por el Juez de Paz de Pocsi, Alberto Pacora Ticona en la misma fecha; dicho documento ha sido elevado a Escritura Pública con fecha treinta y uno de mayo del año dos mil tres; asimismo, Edward Sánchez Bravo sigue un proceso sobre Obligación de Dar Suma de Dinero contra la Empresa Importadora Distribuidora Líder del Sur y Anselmo Huilca Amache, el cual se encuentra en ejecución, habiéndose señalado para el día veintinueve de marzo del año dos mil cuatro la segunda convocatoria para remate del inmueble de su propiedad; dado que en los Registros Públicos el mismo sigue apareciendo a nombre del anterior propietario Anselmo Huilca Amache; **Segundo**.- Que, a fojas sesenta y seis, mediante la Resolución número nueve, Tomas Andrés Núñez Vilca fue declarado sucesor procesal del demandado Edward Sánchez Bravo; motivo por el cual contestó la demanda mediante escrito de fojas ciento tres, señalando que, la finalidad de los presentes actuados era dilatar y paralizar el proceso sobre Obligación de Dar

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 1034-2009
AREQUIPA
TERCERÍA DE PROPIEDAD

Suma de Dinero; y además, tanto el Contrato Privado de Promesa de Venta como la posterior Escritura Pública, presentados por la demandante, no han sido inscritos en los Registros Públicos, pese al transcurso del tiempo desde la fecha de celebración de los mismos; asimismo, a fojas ciento treinta y siete, se declara la rebeldía del demandado Anselmo Huilca Amache; nombrándose curadora procesal de la demandada Importadora Distribuidora Líder del Sur, pues, la referida curadora contestó la demanda mediante escrito obrante a fojas doscientos diecisiete, alegando que su representada no ha intervenido en los actos jurídicos respectivos, conforme se advierte de las pruebas adjuntadas por la parte demandante; **Tercero**.- Que, a fojas trescientos setenta y dos, corre la sentencia de primera instancia la cual declaró infundada la demanda; señalándose que, con fecha doce de diciembre del año mil novecientos noventa y ocho se inscribió el embargo por la suma de quince mil dólares americanos (US\$15.000.00) sobre el inmueble *sub litis*, ordenado en el Proceso sobre Obligación de Dar Suma de Dinero instaurado contra Anselmo Huilca Amache, el cual se encuentra en la etapa de ejecución de sentencia; asimismo, el Contrato de Promesa de Compraventa del acotado inmueble, de fecha treinta de abril del año mil novecientos noventa y ocho, celebrado entre Anselmo Huilca Anache con la demandante, legalizado por el Juez de Paz de Pocsi, y elevado a Escritura Pública el treinta y uno de mayo del año dos mil tres, no es oponible al derecho del codemandado Edward Sánchez Bravo sustituido procesalmente por Tomás Núñez Vilca, pues cuando se inscribió la medida cautelar no estaba inscrito el referido derecho de propiedad de la demandante; además, el artículo dos mil dieciséis del Código Civil, que establece la prioridad en el tiempo de la inscripción, determina la preferencia de los derechos otorgados por el Registro, por lo tanto, en el caso de autos la actora goza sólo de un documento privado con firmas legalizadas, el cual no causa convicción por haberse realizado ante un Juez de Paz, cuando existe Notario Público en la ciudad; además dicho acto, no tiene la calidad de documento público, estando a lo normado por el artículo doscientos treinta y seis del Código Procesal Civil, aunado al hecho de que al momento de elevarse a Escritura Pública la inscripción de la transferencia de propiedad, la medida

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 1034-2009
AREQUIPA
TERCERÍA DE PROPIEDAD

cautelar ya se encontraba inscrita en los Registros Públicos; **Cuarto.-** Que, apelada la sentencia obrante a fojas trescientos setenta y dos, por la accionante Lía Apaza Aguilar, la Sala Superior la confirmó; precisando que, si bien es cierto, la recurrente adquirió la propiedad con anterioridad a la inscripción de la medida de embargo; también lo es que para el tráfico inmobiliario, quien aparecía registralmente como propietario del bien *sub litis* era el codemandado Anselmo Huilca Amache, y en base a tal información actuó e inscribió su derecho el embargante Edward Sánchez Bravo, cuya presunción de buena fe se mantiene al amparo del artículo dos mil catorce del Código Civil; además, lo contrario sería favorecer a quien fue negligente al proteger su derecho por no haberlo inscrito, promoviéndose de esta manera la no inscripción de las transferencias y eliminándose también la seguridad del tráfico inmobiliario, criterio adoptado por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República; señalándose asimismo en la sentencia que, de conformidad con lo previsto en el artículo doscientos ochenta y dos del Código Procesal Civil, el Juez puede extraer conclusiones en contra de los intereses de las partes, atendiendo a la conducta asumida por éstas en el proceso; teniendo que en el presente caso, la demandante tuvo una conducta negligente durante la tramitación del proceso al haberse demorado en la gestión de la notificación de los demandados; asimismo, dicha parte procesal no ha asistido a las audiencias programadas en autos, conducta incongruente con los deberes impuestos por el artículo ciento nueve del acotado Código Procesal, existiendo prueba suficiente que acredita el desinterés de dicha parte en el trámite normal del proceso; por lo tanto, dicha conducta procesal debe ser evaluada en el presente proceso. Además, también debe evaluarse que el Contrato Preparatorio o Promesa de Compraventa de fecha treinta de abril del año mil novecientos noventa y ocho, se realizara ante el Juez de Paz de Pocsi, justamente donde no existe Notario y sólo Juez de Paz, y que dicho documento fuera elevado a Escritura Pública recién el treinta y uno de mayo del año dos mil tres; esto es, después de más de cinco años, e incluso no se llegó a inscribir en los Registros Públicos; **Quinto.-** Que, respecto a la causal de **interpretación errónea** invocada por la recurrente; cabe mencionar que, existe

interpretación errónea de una norma de derecho material cuando concurren los siguientes supuestos: **a)** el Juez establece determinados hechos relevantes, 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 instaurar 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; **Sexto.-** Que, en autos se denuncia la causal de **interpretación errónea del artículo novecientos cuarenta y nueve del Código Civil**; el cual establece que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal o pacto en contrario; y, en base a dicha norma, según la recurrente la transferencia de propiedad opera por el sólo consentimiento y, en tal virtud, el ejercicio de los poderes que confiere el derecho de propiedad no se encuentra sujeto a la inscripción registral de la transferencia; en ese sentido, en aplicación de la mencionada norma, efectivamente no resulta necesaria la inscripción de la transferencia en los Registros Públicos para que ésta quede perfeccionada, por cuanto dicha inscripción no es constitutiva de derecho dominial; sin embargo, el documento no inscrito con el cual se pretende acreditar el derecho de propiedad debe causar convicción de su legitimidad; y, en el presente caso, por un lado, la recurrente alega haber adquirido la propiedad del inmueble *sub litis*, de parte de Anselmo Huilca Amache, mediante documento privado de Contrato de Compraventa de fecha treinta de abril del año mil novecientos noventa y ocho, obrante a fojas tres; el cual contiene las firmas de los intervinientes certificadas por el Juez de Paz de Pocsi, y, sería propiamente un Contrato de Compraventa, pues, contiene todos los elementos constitutivos del mismo, habiendo sido elevado a Escritura Pública el treinta y uno de mayo del año dos

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

*CASACIÓN 1034-2009
AREQUIPA
TERCERÍA DE PROPIEDAD*

mil tres; y, por otro lado, el ahora demandado Edward Sánchez Bravo, inició un proceso sobre Obligación de Dar Suma de Dinero contra la Empresa Importadora Distribuidora Líder del Sur y Anselmo Huilca Amache, en el cual se le ha concedido la medida cautelar de embargo, inscrita en los Registros Públicos el doce de diciembre del año mil novecientos noventa y ocho; esto es, con fecha posterior a la transferencia realizada el treinta de marzo del mismo año a favor de la parte recurrente; **Sétimo**.- Que, bajo esas circunstancias, en el presente caso, el derecho personal del embargante no resultaría oponible al derecho de propiedad alegado por la tercerista, porque éste gozaría de oponibilidad *erga omnes*, calidad que no posee el derecho personal de embargo; por lo tanto, para poder arribar a dicha conclusión, es necesario verificar si el documento privado de Compraventa de fecha treinta de abril del año mil novecientos noventa y ocho, con el cual la demandante pretende acreditar su derecho de propiedad, causa o no convicción; en ese sentido, en el citado contrato obrante a fojas tres, se consignó que el inmueble objeto de la compraventa se encuentra ubicado en la Calle Arica número doscientos uno – doscientos tres, Manzana “C”, Lote catorce del Pueblo de Yanahuara, del distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa; asimismo, se indicó que la compradora, ahora demandante, con estado civil de soltera, tenía como domicilio el ubicado en el Jirón Dos de Mayo número setecientos setenta y uno, de la ciudad de Juliaca, el cual se encuentra corroborado con su documento nacional de identidad, obrante a fojas dos y asimismo, dicha dirección fue consignada también en la Escritura Pública del treinta y uno de mayo del año dos mil tres de fojas cuatro; y, respecto al vendedor, ahora demandado, se precisó que su estado civil era el de casado con Nancy María Vicenta Chuquicaña Cano de Huilca, y su dirección domiciliaria estaba ubicada en la Calle Principal s/n del distrito de Pocsi, de la provincia y departamento de Arequipa; sin embargo, ello no se encuentra corroborado en autos con documento alguno; e, incluso, dicha parte procesal ha sido declarada rebelde mediante la Resolución obrante a fojas ciento treinta y siete, y no se ha apersonado al proceso; además, en los presentes actuados, la parte demandante señaló que la dirección de dicho demandando se encuentra

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

*CASACIÓN 1034-2009
AREQUIPA
TERCERÍA DE PROPIEDAD*

situada en el Jirón San Martín número quinientos cuatro, Juliaca, provincia de San Román, departamento de Puno, dirección también consignada en la Escritura Pública respectiva de fojas cuatro; y a la cual se le ha venido notificando en autos, mediante exhorto; **Octavo.**- Que, conforme a lo antes mencionado, es pertinente señalar lo cuestionable del hecho relacionado a que los ahora demandante y demandado respectivamente, Lía Apaza Aguilar y Anselmo Huilca Amache hicieran legalizar el Contrato Privado de Promesa de Compraventa obrante a fojas tres, por el Juez de Paz de Pocsi, distrito lejano al distrito de Yanahuara donde se encuentra ubicado el inmueble *sub litis*; que viene a ser en todo caso, el lugar donde correspondía efectuar la respectiva legalización, o bien ante el Notario de Yanahuara, en caso lo hubiera y si no, ante el Juez de Paz de dicho Distrito; e, incluso pudieron haber hecho legalizar dicho documento en la ciudad de Juliaca, lugar donde ambos domicilian, como consta en la Escritura Pública obrante a fojas cuatro, y como se ha señalado en la demanda; no estando acreditado en autos, que el demandado tuviera su lugar de residencia en el distrito de Pocsi, como lo consignó en el Contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble de fojas tres; circunstancias que le restan credibilidad a dicho contrato; aunado a ello, la Escritura Pública número setecientos veintiséis, obrante a fojas cuatro, la cual contiene supuestamente la transcripción literal de la Minuta de Compraventa respectiva, no corresponde al Contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble de fojas tres, el cual adjuntó a la demanda para acreditar que su derecho de propiedad lo adquirió con anterioridad a la inscripción del embargo; pues, mientras en la Escritura Pública se transcribe una Minuta de cuatro cláusulas, el contrato antes mencionado contiene cinco cláusulas; por lo tanto, con el documento privado de fecha treinta de abril del año mil novecientos noventa y ocho, el cual corre a fojas tres, no se logra acreditar que la demandante hubiera adquirido la propiedad del inmueble *sub litis* antes de producirse la inscripción del embargo, dicha medida cautelar fue inscrita el doce de diciembre del año mil novecientos noventa y ocho, conforme consta en autos; asimismo, en el presente caso, debe tomarse en cuenta la conducta procesal asumida por la demandante y el demandado Anselmo Huilca Amache, de conformidad con lo previsto en el

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 1034-2009
AREQUIPA
TERCERÍA DE PROPIEDAD

artículo doscientos ochenta y dos del Código Procesal Civil, pues, la demandante desde el inicio del presente proceso no mostró mayor interés en que el mismo se tramitara con mayor celeridad; en principio, no coadyuvó a que la notificación de los demandados se efectuara prontamente, pues, uno de los demandados debía ser notificado por edicto y otro, por exhorto; además no concurrió a ninguna de las audiencias programadas en autos, demostrando por lo tanto falta de interés; asimismo, el demandado Anselmo Huilca Amache, fue declarado rebelde, tampoco concurrió a ninguna de las audiencias, no obstante el hecho de estar notificado y es más, no presentó escrito alguno, demostrando también falta de interés en el presente proceso; en consecuencia, la causal de interpretación errónea del artículo novecientos cuarenta y nueve del Código Civil, debe ser desestimada; **Noveno**.- Que, asimismo se denuncia la interpretación errónea del segundo párrafo del artículo dos mil veintidós del Código Civil, por cuanto está en conflicto el derecho real de propiedad de la recurrente y el derecho personal del embargante; al respecto, cabe mencionar que la citada norma, prescribe una excepción al principio de prioridad previsto en el artículo dos mil dieciséis del referido Código, pues, al oponer derechos de diferente naturaleza se deben aplicar las disposiciones relacionadas al derecho común; y, en el presente caso, la norma de derecho común aplicable sería la contenida en el artículo novecientos cuarenta y nueve del Código Civil, la cual, es justamente la norma materia de análisis en los considerandos sexto al octavo; habiéndose llegado a la conclusión de que, con el contrato privado de fecha treinta de abril del año mil novecientos noventa y ocho, obrante a fojas tres, no se logra acreditar que, la demandante habría adquirido la propiedad del inmueble *sub litis*, con anterioridad a la inscripción del embargo, para poder ser oponible a éste; por cuanto dicho contrato resulta cuestionable, no causando convicción en los juzgadores, conforme ha sido indicado en los citados considerandos; en consecuencia, la presente causal también debe ser desestimada; **Décimo**.- Que, siendo así, al no configurarse las causales denunciadas; en virtud de los fundamentos señalados en los considerandos precedentes, el recurso de casación debe desestimarse, procediendo conforme a lo dispuesto en los artículos trescientos noventa y siete y trescientos noventa y

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 1034-2009
AREQUIPA
TERCERÍA DE PROPIEDAD

ocho del Código Procesal Civil; fundamentos por los cuales, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante Lía Apaza Aguilar, mediante escrito de fojas cuatrocientos setenta y seis; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos sesenta y dos, su fecha veinte de noviembre del año dos mil ocho; **CONDENARON** a la recurrente al pago de una multa ascendente a dos Unidades de Referencia Procesal, así como al pago de las costas y costos originados por la tramitación del presente recurso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; bajo responsabilidad; en los seguidos por Lía Apaza Aguilar contra Edward Sánchez Bravo y Otros; sobre Tercería de Propiedad; y los devolvieron; interviniendo como ponente el Juez Supremo Ticona Postigo.-

SS.

TICONA POSTIGO

CELIS ZAPATA

MIRANDA MOLINA

MAC RAE THAYS

ÁLVAREZ LÓPEZ

c.b.s.