

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

**CASACIÓN 4823-2015  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Sumilla: “Si bien el carácter consensual de la transferencia de la propiedad inmueble a que hace referencia (...) el artículo 949 del Código Civil reconoce al adquirente de éste como su nuevo propietario, no menos cierto es, que esta tesis que propugna la protección al derecho de propiedad no inscrito del tercerista frente al embargo, no puede ser aplicado cuando del análisis de las cuestiones fácticas que se han establecido a la luz de las pruebas aportadas surjan fundadas razones que permitan sostener que se está utilizando la herramienta jurídica de la tercería de propiedad para perjudicar los intereses de un acreedor”.

Lima, catorce de noviembre

de dos mil dieciséis.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número cuatro mil ochocientos veintitrés – dos mil quince, en la fecha y producida la votación conforme a ley, expide la siguiente sentencia: -----

**1.- MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación corriente a fojas ochocientos once interpuesto por la Municipalidad Metropolitana de Lima contra la sentencia de vista de fojas setecientos noventa y seis, de fecha veinte de agosto de dos mil quince, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la misma que confirmando la apelada de fojas seiscientos treinta y ocho, de fecha dieciocho de noviembre de dos mil catorce, declaró infundada la demanda de tercería de propiedad. -----

**2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO:**

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

**CASACIÓN 4823-2015  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Mediante Resolución Suprema de fecha ocho de marzo de dos mil dieciséis, se declaró **PROCEDENTE** el recurso por los siguientes extremos: **a) Infracción normativa del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, bajo cuyo cargo se ha alegado que la sentencia de vista yerra al señalar que al haber sido registrados los embargos en base al título presentado con fecha veintisiete de junio de dos mil cinco e inscritos el cinco de setiembre de dos mil cinco -esto es con anterioridad a la inscripción de los inmuebles *sub judice* a su favor realizados el cuatro y cinco de setiembre de dos mil seis- resultaría aplicable el Principio de Prioridad Registral contenido en el artículo 2016 del Código Civil, puesto que no repara la condición de propietario, la cual ha sido adquirida mediante las Escrituras Públicas de “Declaración de Verdadero Propietario” de fecha veintiocho de abril de dos mil tres y de “Modificación de Escritura Pública, Resolución de Contrato, Desaporte de Capital, Reversión de Titularidad de Inmueble y Reconocimiento de Deuda” de fecha trece de diciembre de dos mil cuatro; **b) Infracción de los artículos 949 y 2016 del Código Civil**, bajo cuyo cargo se ha expresado que de los medios probatorios aportados al proceso, se verifica que ha adquirido la condición de propietaria de los inmuebles *sub materia* mediante las Escrituras Públicas denominadas “Declaración de Verdadero Propietario” de fecha veintiocho de abril de dos mil tres; y “Modificación de Escritura Pública” de fecha trece de diciembre de dos mil cuatro; además siguiendo la jurisprudencia de la Corte Suprema referida a la interpretación del artículo 949 del Código Civil, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él; por lo que en aplicación de dicho dispositivo, su persona es propietaria del inmueble con anterioridad a la materialización de la medida de embargo, no siendo necesaria la inscripción en los Registros Públicos de la Escritura Pública de Compraventa para que la transferencia quede perfeccionada, desde que dicha inscripción no es constitutiva del derecho de propiedad, sino meramente facultativa. -----

**3.- CONSIDERANDO:**

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

**CASACIÓN 4823-2015  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

**PRIMERO:** Por escritos de fojas ciento quince, ciento veintisiete y ciento treinta y ocho, la Municipalidad Metropolitana de Lima demanda el levantamiento de los embargos indebidamente dictados en el proceso de Obligación de Dar Suma de Dinero seguido por ICCGASA – CICSA – OTEGASA ASOCIADOS contra el FONDO METROPOLITANO de INVERSIONES – INVERMET signado con el número 31941-00 y trabados sobre los inmuebles de su propiedad, ubicados en el Jirón Rufino Torrico números 421, 435, 441 y 455; Jirón Arica números 458, 461, 463, 465 y 467; y Jirón Ica números 329 y 331 - Cercado de Lima, registrados en las Partidas números 49059254, 07020422 y 07080836 de los Registros Públicos de Lima, respectivamente; y el destinado al Mercado Mayorista de Santa Anita inscrito en la Partida número 44922401 de los Registros Públicos en mención. -----

**SEGUNDO:** Como sustento de su pretensión, la actora señala que en virtud a la Resolución de Alcaldía número 3289 de fecha nueve de agosto de mil novecientos noventa y nueve, que declaró en situación de urgencia la adquisición de los inmuebles necesarios para la ampliación y restauración del Teatro Municipal, autorizó a INVERMET para la adquisición directa de los inmuebles para el desarrollo del referido proyecto, los que involucraron entre otros a los inmuebles antes detallados que se encuentran ubicados en el Cercado de Lima, los mismos que dicha entidad declaró mediante Escritura Pública de “Declaración de Verdadero Propietario”, extendida ante el Notario de Lima, Aurelio Alfonso Díaz con fecha veintiocho de abril de dos mil tres que son de su propiedad, acto jurídico que ha quedado debidamente registrado en el Asiento C0002 de las Partidas números 49059254, 07020422 y 0780836. -----

**TERCERO:** Agrega que mediante Escritura Pública extendida por ante el Notario de Lima, Manuel Noya de la Piedra con fecha trece de diciembre de dos mil cuatro, INVERMET y su parte convinieron en revertir a su favor la propiedad del terreno, edificaciones y trabajos en curso que ocupa el inmueble del Proyecto Gran Mercado Mayorista de Lima, ubicado a la altura de los Kilómetros 3.376 y 4 de la Carretera Central del Distrito de Santa Anita; por tanto no cabe duda que es

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

**CASACIÓN 4823-2015  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

propietaria del inmueble que ocupa tal proyecto, acto jurídico que ha quedado inscrito en el Asiento C0001 de la Partida número 44922401, conforme es de verse de la instrumental de fojas nueve. -----

**CUARTO:** Las instancias de mérito, al declarar infundada la demanda, han establecido que la conducta de INVERMET de no comunicar al Juez que tramitaba el Proceso sobre Obligación de Dar Suma de Dinero, signado con el número 31941-00, las transferencias de los inmuebles *sub litis* a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima a través de las Escrituras Públicas de fecha veintiocho de abril de dos mil tres y trece de diciembre de dos mil cuatro, en las que justamente basa su derecho de propiedad esta última, denota que su actuación no estuvo revestida de buena fe; omisión que ha dado lugar a que se inscriban los embargos materia de autos con fecha cinco de setiembre de dos mil cinco al desconocerse los actos jurídicos antes aludidos que recién han quedado registrados el cuatro de setiembre y seis de diciembre de dos mil seis, juicio en comento que no le resultaba ajeno, debido a la íntima vinculación que guarda con INVERMET, la misma que emerge de lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto Ley número 22830 - Ley de Creación de INVERMET; por lo que han concluido que el derecho que alega la demandante no puede ser oponible a los embargos trabados. -----

**QUINTO:** Conforme lo dispone el artículo 949 del Código Civil, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario; esto es, que resulta suficiente la voluntad de transferir, de un sujeto, para que el otro adquiera la propiedad. -----

**SEXTO:** No obstante ello, si bien el carácter consensual de la transferencia de la propiedad inmueble a que hace referencia la norma antes citada reconoce al adquirente de éste como su nuevo propietario, no menos cierto es que esta tesis que propugna la protección al derecho de propiedad no inscrito del tercerista frente al embargo, no puede ser aplicado cuando del análisis de las cuestiones fácticas que se han establecido a la luz de las pruebas aportadas surjan fundadas razones que permitan sostener que se está utilizando la herramienta jurídica de la tercería de propiedad para perjudicar los intereses de un acreedor. -----

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

**CASACIÓN 4823-2015  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

**SÉTIMO:** En efecto, dada la trilogía de partes que convergen en el escenario jurídico que compete a los procesos de tercería, conformados por un acreedor, deudor y un tercero ajeno a esa relación material, podría acontecer que el deudor actúe en connivencia con el tercero que vendría a ser el tercerista para eludir la obligación asumida por el deudor en favor del acreedor; por lo que independientemente del examen objetivo del caudal probatorio orientado a acreditar que se ha trabado embargo sobre un bien que no es de propiedad del deudor, no debe dejarse de lado, en determinados casos, la conducta desplegada por el deudor y tercerista en aras de evitar la consumación de un actuar fraudulento, tal y conforme lo ha recogido el VII Pleno Casatorio Civil plasmado en la Casación número 3671-2014/LIMA. -----

**OCTAVO:** En el caso concreto, de autos aparece que con las Escrituras Públicas de “Declaración de Verdadero Propietario” de fecha veintiocho de abril de dos mil tres y de “Modificación de Escritura Pública, Desaporte de Capital, Reversión de Titularidad de Inmueble y Reconocimiento de Deuda” de fecha trece de diciembre de dos mil cuatro celebradas entre INVERMET y la Municipalidad Metropolitana de Lima, ésta última pretende acreditar que es la propietaria de los inmuebles *sub iudice*, ya que -según refiere- los embargos ordenados por el Octavo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima a través de las Resoluciones números dos y cuatro de fechas dieciséis de junio y cinco de agosto de dos mil cinco dictadas en el Expediente número 31941-00 y que han sido inscritas el cinco de setiembre del mismo año, no le son oponibles por la regla consensual prevista en el artículo 949 del Código Civil, que torna en inexigible la inscripción en los Registros Públicos de dichos actos jurídicos, que se produjeron el cuatro de setiembre y seis de diciembre de dos mil seis, respectivamente. -----

**NOVENO:** Consecuentemente, la controversia se centra en establecer si en aplicación de la disposición contenida en el artículo 949 del Código Civil, el derecho de propiedad sobre los inmuebles *sub litis* alegado por la recurrente, sustentado en las Escrituras Públicas de fecha veintiocho de abril de dos mil tres y trece de diciembre de dos mil cuatro a las que se ha hecho alusión, tiene prioridad

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

**CASACIÓN 4823-2015  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

sobre los embargos en forma de inscripción dictados el dieciséis de junio y cinco de agosto de dos mil cinco en el Proceso signado con el número 31941-00 por el Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima a favor de la ahí demandante ICCGSA CICSA ORTEGA ASOCIADOS; tesis que de ser asumida, ocasionaría la impertinencia al caso concreto del Principio de Prioridad Registral contenido en el artículo 2016 del Código Civil, que se sustenta en el enunciado “primero en el tiempo, mejor en el derecho”. -----

**DÉCIMO**: Si bien, en consideración a la regla contenida en el artículo 949 del Código Civil, correspondería resolver el presente litigio a favor de la recurrente, es necesario tener en consideración que tal como ha quedado precisado anteriormente, la naturaleza de este tipo de procesos exige que el documento en que se sustenta el tercerista sea idóneo para generar certeza y convicción al juzgador, no solo de qué derecho de propiedad emergió a favor de un tercero con anterioridad a la orden de embargo, sino además de que no se esté concertando actos fraudulentos para evitar el pago de una acreencia. -----

**DÉCIMO PRIMERO**: Al respecto, en autos ha quedado determinado que no se vislumbra la buena fe con que habría actuado la tercerista, pues si se tiene en cuenta que el artículo 1 del Decreto Ley número 22830 dispone la creación del Fondo Metropolitano de Inversiones en Fideicomiso que estará constituido por el patrimonio y los recursos que dicha norma le asigna, los cuales pertenecerán originalmente al Concejo Provincial de Lima, se establece que dado el estrecho vínculo que existe entre INVERMET y la Municipalidad Metropolitana de Lima, ésta no puede alegar el desconocimiento del proceso de Obligación de Dar Suma de Dinero que afrontaba tal entidad, más aun si el artículo 11 del citado Decreto Ley prevé que el Comité Directivo del INVERMET está presidido por el Alcalde del Concejo Municipal Provincial de Lima, aspecto que nos conlleva a concluir que tal como lo han señalado los Jueces de mérito, la pretensión demandada deviene en infundada a tenor de lo previsto en el artículo 200 del Código Procesal Civil, en la medida que ha quedado evidenciado que las conductas tanto de la Municipalidad

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

**CASACIÓN 4823-2015  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Metropolitana de Lima e INVERMET buscan perjudicar los intereses del acreedor ICCGSA CICSA ORTEGA ASOCIADOS. -----

**DÉCIMO SEGUNDO:** Siendo ello así, este Supremo Tribunal considera que en atención a lo establecido en el caso concreto, en la sentencia recurrida no se ha incurrido en infracción normativa del artículo 949 del Código Civil. -----

**DÉCIMO TERCERO:** Finalmente, habiéndose sustentado esencialmente la sentencia de vista en las conductas adoptadas por la ahora tercerista Municipalidad Metropolitana de Lima e INVERMET dentro del marco de la tramitación de un proceso de Obligación de Dar Suma de Dinero iniciado por ICCGSA CICSA ORTEGA ASOCIADOS, que involucraba a INVERMET en su calidad de empleada, es claro que cualquier cuestionamiento al artículo 2016 del Código Civil que regula el Principio de Prioridad Registral, no va a alterar el sentido del fallo recurrido, el mismo que busca, conforme a las razones fácticas y jurídicas que se han reseñado anteriormente, evitar que la acreencia de ICCGSA CICSA ORTEGA ASOCIADOS se vea perjudicada; por lo que no se ha acreditado que se haya infringido el Derecho a la adecuada Motivación de las Resoluciones Judiciales contenido en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; tanto más, si esta causal casatoria se sostiene en el mismo argumento esgrimido para el cargo descrito en el literal b), el mismo que no ha merecido amparo legal alguno. -----

**4.- DECISION:**

Por tales consideraciones, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas ochocientos once interpuesto por la Municipalidad Metropolitana de Lima; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas setecientos noventa y seis, de fecha veinte de agosto de dos mil quince; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Municipalidad Metropolitana de Lima con el Fondo Metropolitano de Inversiones y otro, sobre Tercería de Propiedad; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor De La Barra Barrera por

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

**CASACIÓN 4823-2015  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

licencia de la Jueza Suprema Señora Cabello Matamala. Ponente Señor Romero  
Díaz, Juez Supremo.-  
**S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ**

**ROMERO DÍAZ**

**MIRANDA MOLINA**

**YAYA ZUMAETA**

**DE LA BARRA BARRERA**