

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

**CASACIÓN 270-2008
LIMA
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Lima, veintiuno de abril
del año dos mil ocho. -

VISTOS; y, CONSIDERANDO: Primero- Que, el Banco Nuevo Mundo en Liquidación recurre en casación a fojas doscientos cincuenta y ocho, cumpliendo con los requisitos de forma que exige el artículo trescientos ochenta y siete del Código Procesal Civil para su admisibilidad; **Segundo**- Que, fundamentando su recurso, el impugnante denuncia: ***a) interpretación errónea del artículo novecientos cuarenta y nueve del Código Civil***, puesto que si bien se considera que por la sola obligación de enajenar se encuentra configurada la compraventa, no se ha tenido en cuenta la última parte del mismo, el cual establece “*salvo disposición legal diferente*”, entrando además en contradicción con otros artículos del mismo Código, tales como el artículo mil ciento treinta y cinco del Código sustantivo, toda vez que mediante el Contrato de Compraventa no se transfiere la propiedad sino simplemente se adquiere la obligación de enajenar un bien determinado y el derecho que se lo transmitan, por lo que el contrato de compraventa de bienes inmuebles es meramente obligacional, es decir, el consenso sólo genera la obligación de transferir la propiedad del bien inmueble, mas no la transfiere, teniendo que la Escritura Pública presentada por la demandante no prueba de ninguna manera su derecho de propiedad, sino solamente el derecho que tiene de que dicha acción sea llevada a cabo por el vendedor, quien por acuerdo de voluntades se obligó a ello, por lo que la propiedad se adquiere de manera absoluta a través de la inscripción en los registros públicos, ya que es en ese momento que puede oponerse el título frente a terceros y adquirir el carácter de exclusivo. Que, el documento presentado por la demandante no prueba su derecho de propiedad, sino solamente el derecho obligacional que tiene de que ello sea llevado a cabo por el vendedor, quien por el acuerdo de voluntades puede que se haya obligado a transferir la propiedad, más no la transfirió, siendo que el solo consenso no puede, y no transfiere la propiedad de un bien inmueble, ya que de lo contrario, no se podría hablar de la concurrencia de

acreedores, estipulada en el artículo mil ciento treinta y cinco del Código Civil, por lo que el sistema de transferencia de la propiedad adoptado por cada ordenamiento nacional se encuentra íntimamente vinculado con el sistema registral. Esta relación es evidente cuando la inscripción tiene carácter constitutivo. Además, el derecho que contiene la escritura pública del demandante carece de una de las características del derecho de la propiedad esto es, la exclusividad, por tanto, mal podría llamársele derecho real de propiedad, más aún si se tiene en cuenta que dicho documento resulta inoponible a terceros y que su oponibilidad a terceros vía registro recién fue adquirida en septiembre del dos mil cinco, es decir, con posterioridad al embargo. En consecuencia, la correcta interpretación debe ser que si bien dicho artículo establece que la transferencia de propiedad opera por el sólo consenso entre las partes, no es menos cierto que existe legislación que dispone en contrario, como son los artículos mil ciento treinta y cinco, mil quinientos veintinueve y demás del Libro de Obligaciones del Código Civil, que además de lo contrastable en la realidad y doctrina, evidencia que el solo consenso no transfiere el derecho real de propiedad pues carece de un elemento esencial para llegar a ser tal, y es la exclusividad, entendida como oponibilidad *erga omnes* frente a terceros; **b) aplicación indebida del artículo mil trescientos cincuenta y dos del Código Civil**, señala que los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que además, deben observar la forma señalada bajo sanción de nulidad por lo que, siendo así las cosas, tenemos que si bien los contratos se perfeccionan por el consentimiento salvo estén sujetos a formalidad, la aplicación de este artículo es irrelevante pues lo que se está discutiendo en autos es la capacidad de dicho consentimiento para surtir efectos reales, no obligacionales; por lo que lo correcto sería no aplicar dicho artículo, sino aplicar correctamente el artículo novecientos cuarenta y nueve del Código Civil, según la interpretación dada en los numerales precedentes, concordado con los artículos mil ciento treinta y cinco, mil quinientos veintinueve y demás del Código sustantivo; **c) aplicación**

indebida del artículo dos mil veintidós del Código Civil, toda vez que a los hechos acreditados se le están dando consecuencias jurídicas distintas. En ese sentido, sólo interpretando correctamente la naturaleza de los hechos y derechos acreditados es que se puede dar una debida aplicación del artículo en cuestión, quedando demostrado que el derecho que ostenta la demandante a través de su escritura pública de fecha doce de mayo del dos mil, no es un derecho real, motivo por el cual no puede aplicarse el artículo dos mil veintidós del Código Civil. Además no puede conferírsele a su derecho de embargo la calidad de derecho personal, puesto que no son derechos de crédito (personal u obligacional) sino que es un mecanismo de tutela procesal del derecho de crédito, por lo que la debida aplicación sería la que establece el principio de prioridad en el tiempo contenida en el artículo dos mil dieciséis del Código Civil, que dispone que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; **d) inaplicación del artículo dos mil dieciséis del Código Civil**, que, estando a la carencia de un derecho real de propiedad por parte de la demandante, a razón de que: los contratos sólo regulan obligaciones, que existe disposición legal que señala que el consenso no surte efectos reales, que el derecho que pretende oponer la demandante no puede ser de propiedad porque carece de un elemento esencial como la exclusividad, siendo el derecho de la demandante uno de naturaleza personal mas no real, y no siendo el derecho de embargo de naturaleza personal ni real por provenir de un mandato jurisdiccional, resulta claro entonces, que la recurrida ha omitido la aplicación del artículo impugnado el cual señala que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; **Tercero.-** Que, sobre los fundamentos de su recurso contenidos en el **acápite a)**, el recurrente argumenta que el contrato de compra venta no transfiere la propiedad, afirmación totalmente contradictoria con el artículo novecientos cuarenta y nueve del Código Civil, que denuncia en la presente causal; asimismo cita el artículo mil ciento treinta y cinco del Código Civil que no tiene relación con la

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

**CASACIÓN 270-2008
LIMA
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

presente causa, pues nos encontramos frente a derechos de distinta naturaleza, y como ya se ha establecido esta Sala Suprema en reiteradas ejecutorias, prevalece el derecho real de propiedad sobre el derecho personal que tiene el recurrente, por consiguiente resulta improcedente esta causa: **Cuarto.**- Que, sobre el **acápito b)**, el recurrente no fundamenta debidamente las razones por las cuales no debe aplicarse el artículo mil trescientos cincuenta y dos del Código Civil denunciado, asimismo de forma contradictoria alega que la aplicación de dicho artículo es irrelevante lo cual no modificaría el sentido de lo resuelto según lo alegado por el impugnante; asimismo, corresponde señalar que el artículo mil trescientos cincuenta y dos ha sido debidamente aplicado por las instancias de mérito, pues los contratos se perfeccionan con el consentimiento de las partes, debiendo desestimarse esta causal; **Quinto.**- Que, sobre el **acápito c)**, se solicita un re examen de los hechos que no procede en sede casatoria; igualmente el recurrente cuestiona incluso que un contrato de compra venta otorgado por Escritura Pública no otorga un derecho real, sin fundamentar debidamente las razones de tal afirmación, pues como lo señala debidamente el Ad Quem en fojas doscientos cuarenta y siete, el derecho de propiedad de los actores ha sido adquirido debidamente mediante el Contrato de compra venta por Escritura Pública de doce de mayo del dos mil; **Sexto.**- Que, respecto al **acápito d)**, el recurrente afirma que la arte demandante carece de un derecho real de propiedad, afirmación totalmente falsa, pues conforme a la Escritura Pública de compra venta del doce de mayo del dos mil corriente en fojas tres los actores tiene un legítimo derecho real de propiedad sobre el bien sub litis, por consiguiente resulta improcedente su recurso; **Séptimo.**- Que, por los fundamentos expuesto, el presente recurso no satisface los requisitos de fondo exigidos en los acápites dos punto uno y dos punto dos del artículo trescientos ochenta y ocho del Código Procesal Civil, en uso de las facultades previstas en el artículo trescientos noventa y dos de dicho cuerpo normativo, **declararon:** **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por el Banco Nuevo

Mundo en Liquidación, contra la resolución de vista de fojas doscientos cuarenta y siete, su fecha veintiuno de agosto del año dos mil siete; **EXONERARON** al recurrente del pago de las costas y costos originados en la tramitación del recurso, así como de la multa de tres Unidades de Referencia Procesal, por gozar de inafectación por mandato expreso de la Ley, al tratarse de una entidad financiera en liquidación; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por el Banco Nuevo Mundo en Liquidación contra Apiver Contratistas Generales Sociedad Anónima; sobre Tercería de Propiedad; y los devolvieron; interviniendo como Vocal Ponente el señor Ticona Postigo.-

S.S.

TICONA POSTIGO

PALOMINO GARCÍA

CASTAÑEDA SERRANO

MIRANDA MOLINA

VALERIANO BAQUEDANO

tzv