



*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República*

**SENTENCIA  
CAS. 4717 - 2009  
LA LIBERTAD**

Lima, tres de agosto  
del dos mil diez.-

La **SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA**; con el acompañado; vista la causa en la fecha con los Magistrados Távara Córdova, Presidente; Acevedo Mena, Yrivarren Fallaque, Mac Rae Thays y Torres Vega; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**1.- MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación corriente a fojas cuatrocientos once, interpuesto por el demandante don Jaime Yofre Alcántara Ochoa, contra la sentencia de vista de fojas trescientos noventa y ocho, de fecha trece de julio del dos mil nueve, expedida por la Primera Sala Laboral de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, que confirmando la apelada de fojas trescientos cuarentidós, su fecha treintiuno de diciembre del dos mil ocho, declara infundada la demanda de tercería de propiedad.

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

Mediante resolución suprema de fecha diez de mayo del año en curso, se declaró **PROCEDENTE** el recurso por los siguientes extremos:

**La infracción normativa de los artículos 949, 1529 y 2022 del Código Civil**, refiriendo que el contrato de compra venta es de



**SENTENCIA  
CAS. 4717 - 2009  
LA LIBERTAD**

naturaleza consensual, no requiere formalidad alguna, basta la voluntad de las partes para celebrarlo, presupuestos que se encuentran plasmados en el contrato de compra venta. La adquisición no requiere escriturar ni inscribir en los Registros Públicos. No puede objetarse la validez del contrato de compra venta, pues basta que tenga la naturaleza de documento de fecha cierta para que surta efectos y acredite la propiedad. Asimismo, el artículo 2022 del Código Civil establece que si se tratan de derechos reales de diferente naturaleza, se aplican las disposiciones del derecho común.

**3.- CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que por escrito de fojas diez, don Jaime Yofre Alcántara Ochoa, demanda la suspensión del proceso signado con el N° 1122-2002, seguido por doña Hermelinda Marcionila Zavala Rodríguez contra don Walter Rubén Alcántara Ochoa, sobre indemnización por despido arbitrario y otros, así como que se deje sin efecto la medida de embargo en forma de inscripción dictada en dichos autos, sobre el inmueble de su propiedad, ubicado en la manzana "A", lote 07 de la urbanización El Sol - Trujillo, argumentando haber adquirido dicho bien mediante documento privado de compra venta de fecha cuatro de octubre del dos mil cuatro, esto es, con fecha anterior a la resolución del veintisiete de abril del dos mil cinco, por la que el Tercer Juzgado Especializado Laboral de Trujillo concede la medida de embargo, tal como lo acredita con los documentos y recibos de pago que anexa a su demanda.



*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República*

**SENTENCIA  
CAS. 4717 - 2009  
LA LIBERTAD**

**SEGUNDO:** Que las instancias de mérito, al declarar infundada la demanda, han establecido que las conductas del tercerista y del codemandado don Walter Rubén Alcántara Ochoa, denotan connivencia orientada a efectos de obtener provecho y no cancelar la deuda laboral que tiene a su favor doña Hermelinda Marcionila Zavala Rodríguez.

**TERCERO:** Que, 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, transmisión que puede expresarse a través del contrato de compra venta establecido en el artículo 1529 del citado Código.

**CUARTO:** Que, no obstante ello, si bien el carácter consensual de la transferencia de la propiedad inmueble a que hacen referencia las normas antes citadas, reconoce al adquirente de ésta como su nuevo propietario, no menos cierto es, que nuestro Código Civil adopta un sistema registral que exige la inscripción del derecho real de propiedad a efecto de hacerlo oponible frente a cualquier otro derecho de la misma o distinta naturaleza, tal y como lo dispone el artículo 2022 del Código Civil.

**QUINTO:** Que, en efecto, el artículo 2022 del Código Civil establece como regla que 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 aquél



*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República*

**SENTENCIA  
CAS. 4717 - 2009  
LA LIBERTAD**

a quien se opone, y si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

**SEXTO:** Que en el caso concreto, de autos aparece que el documento privado de compra venta que aporta el recurrente, celebrado con sus vendedores don Walter Rubén Alcántara Ochoa y doña Carmen Rosa Nassi Chávez, data de fecha cuatro de octubre del año dos mil cuatro, el cual conforme lo señala el artículo 245 del Código Procesal Civil, adquiere fecha cierta desde el momento en que la firma de los contratantes fue debidamente certificada por Notario Público según se advierte de la instrumental de fojas tres.

**SETIMO:** Que, asimismo, a partir de la copia de la Partida Registral N° 03105621 corriente a fojas ocho, se ha concluido que la fecha de la resolución que decretó el embargo en forma de inscripción ordenado por el Tercer Juzgado Especializado Laboral de Trujillo, la que data del veintisiete de abril del año dos mil cinco, así como su inscripción en los Registros Públicos de Trujillo, ocurrida el veinticuatro de mayo del mismo año, es de fecha posterior a la del documento que sirve de título de propiedad del accionante, fechado el cuatro de octubre del dos mil cuatro.

**OCTAVO:** Que, consecuentemente, la *litis* se centra en establecer si en aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 2022 del Código Civil, el derecho de propiedad sobre el inmueble alegado por el recurrente, sustentado en el documento privado del cuatro de octubre del dos mil cuatro, tiene prioridad sobre el embargo en forma de inscripción dictado por el Tercer Juzgado Especializado Laboral de



*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República*

**SENTENCIA  
CAS. 4717 - 2009  
LA LIBERTAD**

Trujillo a favor de la codemandada doña Hermelinda Marcionila Zavala Rodríguez.

**NOVENO:** Que, al tratarse de derechos de naturaleza distinta, derecho real de propiedad (accionante) y derecho personal y/o de crédito (codemandada doña Hermelinda Marcionila Zavala Rodríguez), corresponde la aplicación de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, que señala que al tratarse de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

**DECIMO:** Que si bien, en consideración a los hechos expuestos, así como en aplicación de la regla contenida en el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, correspondería resolver el presente litigio a favor del recurrente, es necesario tener en consideración, que tal disposición, exige que el documento en que se sustenta el tercerista, sea idóneo para generar certeza y convicción al juzgador, de que su derecho se produjo con anterioridad a la anotación registral del embargo.

**DECIMO PRIMERO:** Que al respecto, en autos ha quedado establecido que la compra venta del cuatro de octubre del dos mil cuatro, fue celebrado entre el actor y su hermano don Walter Rubén Alcántara Ochoa, estrecho vínculo familiar que contrasta con lo expuesto en el escrito de demanda, en donde el recurrente afirma haber tomado conocimiento de la ejecución de su inmueble, a través de medios periodísticos, inconsistencia que conlleva a concluir, que esta parte, actuando en connivencia con el ejecutado don Walter Rubén Alcántara Ochoa, coadyuvó a favor de su hermano en la evasión del pago de los



*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República*

**SENTENCIA  
CAS. 4717 - 2009  
LA LIBERTAD**

beneficios sociales reconocidos judicialmente a favor de la codemandada doña Hermelinda Marcionila Zavala Rodríguez, en el expediente signado con el N° 1122-2002, aspectos que evidencian que el documento privado que sostiene la pretensión del recurrente tuvo tal finalidad.

**DECIMO SEGUNDO:** Que además, constituye un hecho objetivo, el haberse celebrado el contrato de compra venta del inmueble materia de embargo a favor del tercerista, dentro del contexto en el cual, el codemandado y vendedor don Walter Rubén Alcántara Ochoa, tenía pleno conocimiento de la sentencia de fecha diecinueve de febrero del dos mil cuatro, dictada por el Tercer Juzgado Especializado Laboral de Trujillo, que declaró fundada en parte la demanda laboral, sobre indemnización por despido arbitrario y otros beneficios, promovida por doña Hermelinda Marcionila Zavala Rodríguez, al haber interpuesto recurso de apelación contra dicha sentencia con fecha dieciséis de marzo del dos mil cuatro, esto es, antes de la transferencia del bien *sub litis* a favor de su hermano y ahora tercerista, don Jaime Yofre Alcántara Ochoa.

**DECIMO TERCERO:** Que, siendo ello así, este Supremo Tribunal considera que en la sentencia recurrida, no se ha incurrido en infracción normativa de los artículos 949, 1529 y 2022 del Código Civil.

**4.- DECISION:**

**A)** Declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas cuatrocientos once, por don Jaime Yofre Alcántara Ochoa, contra la



*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República*

**SENTENCIA  
CAS. 4717 - 2009  
LA LIBERTAD**

sentencia de vista de fojas trescientos noventa y ocho, su fecha trece de julio del dos mil nueve.

**B) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos contra doña Hermelinda Marcionila Zavala Rodríguez y otros, sobre tercería de propiedad; y los devolvieron.- *Vocal ponente: Mac Rae Thays.*

**S.S.**

**TAVARA CORDOVA**

**ACEVEDO MENA**

**YRIVARREN FALLAQUE**

**MAC RAE THAYS**

**TORRES VEGA**

*/sc*